

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 100/65

URTEIL

Verkündet am

18. Dezember 1967

Horn,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

gegen

1. .

2.

3.

4.

5.

6.

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 1967 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Heimann-Trosien, Rietschel, Erbel, Dr. Vogt und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Kammergerichts vom 11. Mai 1965 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1962 errichtete der Beklagte in der Ruhlebener Straße in Berlin-Spandau 6 Reihenhäuser. Das Grundstück hat von der Straße zur Rückfront ein Gefälle von 2,30 m. Durch diese Hanglage steht das Kellergeschoß nach hinten frei, so daß dort jeweils ein mit 2 Fenstern versehener Raum errichtet werden konnte, der zu Wohnzwecken benutzt wird.

Mit einer gleichen Häuserzeile wollte der Beklagte das Grundstück Berlin-Nikolassee, Quantzstraße 3, das er an Hand hatte, bebauen. Zu diesem Zweck reichte er, bevor er noch kaufwillige Erwerber hatte, am 23. Oktober 1962 Baupläne beim Bauaufsichtsamt Zehlendorf zur Genehmigung ein, die den in der Ruhlebener Straße errichteten Häusern entsprachen, insbesondere auch von einer Hanglage ausgingen. Da das Grundstück in der Quantzstraße

aber eben ist, wurde die vorgesehene Planung nicht genehmigt. Er legte deshalb am 29. November 1962 neue Pläne vor, die dahin abgeändert waren, daß, von der ebenen Lage des Grundstücks ausgehend, das ganze Erdgeschoß innerhalb des Erdreichs lag. An Stelle der vorgesehenen Fenster sollten die Kellerräume Glasbausteine erhalten.

Während das Genehmigungsverfahren für die abgeänderten Pläne lief, suchte der Beklagte bauwillige Erwerber. Es meldeten sich die 6 Kläger. Der Beklagte legte ihnen Bauzeichnungen und Fotografien der Häuser in der Ruhlebener Straße vor und besichtigte mit ihnen im Dezember 1962 eines dieser Häuser.

Am 8. Januar 1963 übersandte der Beklagte jedem der Kläger den Entwurf eines Architektenvertrags. Den Vertragsformularen lagen Zeichnungen bei, die denen des Bauvorhabens in der Ruhlebener Straße entsprachen. Vor allem ging die in der Schnittzeichnung niedergelegte Planung von einer Hanglage des Grundstücks aus, so daß die Hinterfront des Kellergeschosses frei lag. Dazu schrieb der Beklagte u.a.: "Die von uns vorgesehene Bebauung mit sechs Einfamilienreihenhäusern ist nach meinem Antrag vom November 1962 vom Planungsamt befürwortend an das Bauaufsichtsamt weitergeleitet worden". Die Kläger unterzeichneten daraufhin die Formulare.

Am 5. Februar 1963 schickte der Beklagte den Klägern je eine Fotokopie des Vorbescheids des Bauaufsichtsamts Zehlendorf vom 1. Februar 1963. Durch diesen erfuhren die Kläger erstmalig, daß das Grundstück nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Am 24. September 1963 schlossen die Kläger - vertreten durch den Beklagten - mit der Eigentümerin des Grundstücks in der Quantzstraße einen notariellen Kaufvertrag. Im November 1963 erfuhr der Kläger M [REDACTED], daß die zur Genehmigung vorgelegten Pläne nicht den ihnen am 8. Januar 1963 zugesandten Plänen entsprachen. Dieses teilte er den anderen Klägern am 9. Januar 1964 mit.

Mit Schreiben vom 4. Februar 1964 fochten sämtliche Kläger den Architektenvertrag wegen arglistiger Täuschung an (§.123 BGB).

In der Folgezeit übertrugen sie die Bebauung des Grundstücks einem anderen Architekten.

Die Kläger hatten bis zur Anfechtung des Vertrages an den Beklagten folgende Beträge bezahlt:

Der Kläger zu 1) R [REDACTED]	3.999,48 DM
Die Klägerin zu 2) Else W [REDACTED]	3.516,56 DM
Der Kläger zu 3) V [REDACTED]	3.599,48 DM
Der Kläger zu 4) J [REDACTED]	3.626,-- DM
Der Kläger zu 5) M [REDACTED]	4.165,46 DM
Der Kläger zu 6) L [REDACTED]	3.112,25 DM

Mit der Klage begehren sie die Rückzahlung dieser Beträge nebst Zinsen (§ 812 BGB).

Der Beklagte bestreitet, die Kläger arglistig getäuscht zu haben. Es habe nur versucht werden sollen, ein Haus "in der Art wie Ruhlebener Straße" zu errichten und eine möglichst ähnliche Aufteilung der Kellerräume zu erreichen. Eine arglistige Täuschung entfalle zudem schon deshalb, weil in allen Plänen - auch denen der Ruhlebener Straße - der Kellerraum als "Keller" und nicht als Wohnraum bezeichnet sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Beklagte den Klägern am 8. Januar 1963 die unrichtigen - von einer Hanglage ausgehenden - Pläne für das Bauvorhaben Ruhlebener Straße übersandt hat, wobei die Bezeichnung "Ruhlebener Straße" durch "Quantzstraße" ersetzt wurde. Das wird mit der Revision nicht angegriffen.

Weiter stellt es als unstreitig fest, daß die Kläger anlässlich der Besichtigung der Häuser in der Ruhlebener Straße dem Beklagten gesagt hatten, sie wollten den hinteren Kellerraum als Wohnraum benutzen, da sie einen solchen zusätzlichen Raum für Kinder und Gäste benötigten, und daß der Beklagte auf die Frage des Klägers J. [REDACTED], wie das in der Quantzstraße gemacht werden sollte, geantwortet habe, zur Schaffung einer Hanglage solle der Garten ausgebagert werden, die Genehmigung hierfür habe er schon; dies habe nicht der Wahrheit entsprochen.

Der Beklagte rügt, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß er den Vortrag der Kläger hinsichtlich des obengenannten Gesprächs in der Berufungsinstanz bestritten habe.

Diese Rüge ist jedoch nicht begründet. Der Beklagte hat sich in der Berufungsinstanz nur mit der formelhaften Wendung begnügt: "Alles nicht ausdrücklich Zugestandene wird bestritten". (Schriftsatz vom 8. April 1965 S. 4). Ein solches unsubstantiiertes Bestreiten genügt, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, nicht den Anforderungen des § 138 ZPO (BGHZ 12, 49, 50). Im übrigen ging die Rechtsverteidigung des Beklagten in den beiden Vorinstanzen im wesentlichen nicht dahin, daß der Vortrag der Kläger unwahr sei, sondern er wandte sich nur gegen die daraus gezogene Schlußfolgerung der arglistigen Täuschung.

2. Ohne Rechtsfehler sieht das Berufungsgericht hierin eine die Anfechtung nach § 123 BGB rechtfertigende arglistige Täuschung der Kläger.

Der Umstand, daß in allen - auch den alten - Plänen die Räume im Kellergeschoß mit "Keller" und keiner als Wohnraum bezeichnet sind, steht dem nicht entgegen. Das schließt nicht die Möglichkeit aus, daß einer der Kellerräume wegen seiner besonderen Lage auch als Wohnraum benutzt werden kann, wie das bei den Häusern in der Ruhlebener Straße in der Tat auch der Fall war. Der Beklagte hatte dort den Klägern selbst einen solchen als Wohnraum benutzbaren und benutzten Kellerraum gezeigt. Die Kläger brauchten daher der Bezeichnung des entsprechenden Raums in den Plänen keine Bedeutung beizumessen.

3. Das Berufungsgericht stellt schließlich fest, daß die Übersendung der falschen Pläne und die unrichtige Zusicherung, es werde durch Ausbaggerung des Gartens eine Hanglage geschaffen, für sich allein schon ursächlich für die Unterzeichnung des Architektenvertrags gewesen seien (BU S. 13). Das läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

Unter diesen Umständen kommt es auf die weitere Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe den Klägern arglistig verschwiegen, daß das Grundstück in der Quantzstraße nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, und auf die in diesem Zusammenhang erhobenen Revisionsrügen nicht mehr an.

4. Zur Höhe des Anspruchs hat der Beklagte mit seiner Revision nichts vorgetragen.

5. Da das Urteil auch im übrigen keine den Beklagten beschwerenden Rechtsfehler erkennen läßt, ist seine Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Heimann-Trosien

Rietschel

Erbel

Vogt

Finke