

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 150/70

URTEIL

Verkündet am

17. Februar 1972

■,
Amtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Anneliese K ■, geb. G ■,
B ■ V ■, auf dem N ■, ■,

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

gegen

den Bauunternehmer Franz H ■,
S ■/H ■, Unter d. S ■, ■,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt ■ -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1972 unter Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann und der Bundesrichter Rietschel, Erbel, Dr. Vogt und Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 9. Juli 1970 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 18. Februar 1964 kauften die Klägerin und ihr Ehemann von Frau N [REDACTED] aus F [REDACTED] (M [REDACTED]) das 787 qm große Grundstück B [REDACTED] V [REDACTED], Auf d [REDACTED] N [REDACTED], mit dem darauf stehenden Rohbau eines Einfamilienhauses für 102.000 DM. In § 5 Abs. 2 des Kaufvertrags trat die Verkäuferin ihre etwaigen Sachmängelansprüche gegen

- 3 -

Lieferanten, Bauhandwerker und Architekten an die Käufer ab. In § 5 Abs. 3 e aaO verpflichtete sie sich "im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Bauwerks" u.a. zur "Übergabe des Rohbau-Abnahmescheins durch das zuständige Kreisbauamt mit dem Nachweis, daß die darin enthaltenen Auflagen erfüllt" seien.

In dem der Verkäuferin am 20. Mai 1963 erteilten Rohbau-Abnahmeschein heißt es:

"Vom ausführenden Handwerksmeister ist eine Erklärung vorzulegen, daß alle Konstruktions-
teile der geprüften stat. Berechnung entsprechen."

Am 4. März 1964 unterzeichnete der Beklagte, der an dem Rohbau ab Oktober 1962 die Beton- und Maurerarbeiten ausgeführt hatte, auf Veranlassung der Architekten der Klägerin eine "eidesstattliche Erklärung", daß die Beton- und Stahlbetonarbeiten sowie Maurerarbeiten an dem Bauvorhaben der Frau N. "gemäß der geprüften statischen Berechnung ausgeführt" worden seien. Mit Schreiben vom 19. März 1964 reichten die Architekten der Klägerin diese eidesstattliche Versicherung bei der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Friedberg) ein.

Der Inhalt der eidesstattlichen Versicherung war objektiv falsch; denn der Beklagte hatte einige Stahlbetonstützen nicht eingebaut, deren Einbau der Prüfingenieur P. am 17. August 1962 vorgeschrieben hatte, was der Beklagte allerdings nicht wußte.



Am 5. März 1964 schlossen die Klägerin und ihr Ehemann mit dem Beklagten einen Vergleich, wonach "alle Ansprüche" zwischen ihnen, die aus den vom Beklagten "in B V, Auf d N ausgeführten Arbeiten am Umbau der Frau N resultieren könnten, endgültig erledigt" seien.

Mit der Klage verlangt die Klägerin, der ihr Ehemann seine Ansprüche gegen den Beklagten am 21. Dezember 1967 abgetreten hat, vom Beklagten Schadensersatz, hilfsweise Minderung, in Höhe von 25.800 DM nebst Zinsen, weil der Wert des von ihr und ihrem Mann für insgesamt 258.000 DM erworbenen und fertiggestellten Hauses infolge des Fehlens der Stützen um 10 % niedriger sei. Ohne die falsche eidesstattliche Versicherung des Beklagten würden sie (Klägerin) und ihr Ehemann das Fehlen der Stützen rechtzeitig noch vor dem weiteren Ausbau des Hauses bemerkt haben. Dann aber hätten sie den Mangel mit geringem Aufwand beseitigen können, oder sie würden von weiterem Ausbau Abstand genommen haben.

Der Beklagte hat seine Verantwortlichkeit für das Fehlen der Stützen und einen dadurch bedingten Minderwert des Hauses bestritten. Er hat sich auch auf den Vergleich berufen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint Gewährleistungsansprüche der Klägerin gegen den Beklagten aus abgetretenem Recht der Frau N [REDACTED].

Das wird von der Revision erfolglos angegriffen.

1. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hat der Ehemann der Frau N [REDACTED], der zwar nicht selbst Architekt ist, aber damals ein mit mehreren angestellten Architekten und Statikern besetztes Architektenbüro betrieb, dem Beklagten im Jahre 1962 den Bauauftrag erteilt und ihn gedrängt, im Oktober 1962 mit den Bauarbeiten zu beginnen, obwohl, wie N [REDACTED], möglicherweise aber nicht der Beklagte, wußte, damals noch keine Baugenehmigung erteilt war. Der Beklagte hat den Rohbau dann nach den ihm von N [REDACTED] übergebenen, in dessen Architektenbüro ausgearbeiteten Plänen ausgeführt. Davon, daß vom Prüfstatiker zusätzlich der Einbau von einigen Stahlbetonstützen angeordnet worden war, hat Neumeister dem Beklagten nichts gesagt.

Bei dieser Sachlage konnte Frau N [REDACTED] dem Beklagten keinen Vorwurf aus dem fehlenden Einbau der Stahlbetonstützen machen. Der Beklagte hat unstreitig genau nach den Plänen gearbeitet, welche Frau N [REDACTED] ihm durch ihren Ehemann (dessen Architekturbüro) hat

zur Verfügung stellen lassen. Der Beklagte hatte damals keinen Anlaß, von sich aus danach zu forschen, ob der Prüfstatiker etwa zusätzliche Auflagen gemacht habe. Er konnte vielmehr darauf vertrauen, daß Frau Neumeister als Bauherrin, bzw. ihr mit den Architektenaufgaben betrauter Ehemann, ihm (Beklagten) solche Auflagen mitteilen würden. Frau Neumeister konnte keine Ansprüche daraus herleiten, daß der Beklagte eine Auflage des Prüfstatikers nicht erfüllt hatte, welche ihr Ehemann, dessen sie sich insoweit als ihres Erfüllungsgehilfen bediente, dem Beklagten geflissentlich verschwiegen hatte.

2. Die Revision beruft sich darauf, daß der Bauunternehmer seine Arbeit erst nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen dürfe (Herding/Schmalzl, Vertragsgestaltung und Haftung im Bauwesen, 2. Aufl. 37. Kap. Rdn. 1).

Das ist an sich richtig. Wenn aber der Bauherr (selbst oder durch seinen Architekten oder sonstigen Beauftragten) den Unternehmer dazu verleitet, entgegen diesem Verbot ohne Baugenehmigung mit den Arbeiten zu beginnen, so kann der Bauherr, der den Unternehmer ja selbst dazu angestiftet hat, aus der Übertretung dieses Verbots keine Ansprüche gegen den Unternehmer herleiten.

3. Aus demselben Grunde kann der Bauherr daraus, daß der Unternehmer sich über etwaige Auflagen des Prüfstatikers nicht vergewissert hat, dann nichts her-

leiten, wenn - wie hier - er selbst oder sein Erfüllungsgehilfe dem Unternehmer dieses Ergebnis verheimlicht hat.

II.

Das Berufungsgericht verneint auch Ansprüche der Klägerin und ihres Ehemanns aus eigenem Recht.

Das ist nicht frei von Rechtsirrtum, wie die Revision mit Recht rügt.

1. Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts ist allerdings nicht zu beanstanden: Wer schuldhaft eine falsche Auskunft erteilt, haftet dem Empfänger nach Vertragsgrundsätzen, wenn die Auskunft für diesen erkennbar von erheblicher Bedeutung war und er sie zur Grundlage wesentlicher Entschlüsse oder Maßnahmen gemacht hat. Das gilt insbesondere dann, wenn der Auskunftgeber für die Erteilung der Auskunft sachkundig oder bei ihm ein eigenes wirtschaftliches Interesse im Spiel war. Das Fehlen sonstiger Vertragsbeziehungen schließt die vertragliche Haftung für eine falsche Auskunft dann nicht aus. (Vgl. BGHZ 7, 371; 13, 198; 49, 167; BGH NJW 1962, 1500; BGH LM BGB § 676 Nr. 4; BGH NJW 1965, 148; BGH WM 1971, 74 sowie die Urteile des Senats WM 1958, 397; 1958, 1080; 1960, 660; 1961, 698; 1962, 1110; 1962, 1220; 1963, 913; 1964, 117; 1965, 287; 1969, 36; VII ZR 17/68 vom 30. Oktober 1969).

2. Nicht zu folgen vermag jedoch der Senat der Ansicht des Berufungsgerichts, es sei für den Beklagten nicht erkennbar gewesen, daß seine "eidesstattliche Erklärung" für die Klägerin von erheblicher Bedeutung gewesen wäre; jedenfalls habe die Klägerin das Gegenteil nicht dargetan.

a) Die Erklärung des Beklagten vom 4. März 1964 konnte zwar nicht mehr ursächlich für den Kaufvertrag der Klägerin und ihres Mannes mit Frau N. sein.

b) Trotzdem konnte aber der Beklagte nach dem ihm damals bekannten Sachverhalt nicht darüber im Zweifel sein, daß die oben genannten Voraussetzungen für einen Auskunftsvertrag zwischen ihm und der Klägerin (und deren Ehemann) hier gegeben waren. Er wußte, daß die Klägerin und ihr Mann das Hausgrundstück mit dem aufstehenden Rohbau erworben hatten und das Haus fertig bauen wollten. Als sie durch ihre Architekten von ihm die Erklärung verlangten, die er dann abgegeben hat, mußte ihm klar sein, daß das nicht ohne Grund geschah. Er mußte sich sagen, daß sie ein erhebliches Interesse daran hatten, zu erfahren, ob der Rohbau entsprechend der geprüften statischen Berechnung errichtet war. Denn das mußte für ihren Entschluß von Bedeutung sein, ob sie ohne weitere zusätzliche Maßnahmen am Rohbau dessen weiteren Ausbau betreiben konnten, oder ob sie erst die vom Prüfstatiker geforderten Arbeiten am Rohbau nachholen mußten, oder ob sie gar, wenn das letztere ihnen - bei besonders kostspieligen Auflagen des Prüf-

statikers - wirtschaftlich nicht lohnend erschienen wäre, das Grundstück mitsamt dem Rohbau wieder veräußerten, ohne für den weiteren Ausbau noch eigenes Geld hineinzustecken.

Der Umstand, daß die Architekten der Klägerin die Erklärung des Beklagten als "eidesstattliche" wünschten, mußte ihm besonders klar machen, welche erhebliche Bedeutung die Klägerin und ihr Mann der Erklärung beilegen.

c) Bei dieser Sachlage durfte der Beklagte die eidesstattliche Erklärung nicht "ins Blaue hinein" abgeben, sondern mußte sich vorher darüber vergewissern, ob sie inhaltlich zutraf. Er konnte sich jetzt nicht mehr auf das verlassen, was der Ehemann N. ihm seinerzeit gesagt oder nicht gesagt hatte. Denn nunmehr hatte der Beklagte es nicht mehr mit den Eheleuten Neu-meister, sondern mit der Klägerin und deren Ehemann zu tun. Da ihm klar sein mußte, daß diese auf den Wahrheitsgehalt seiner Erklärung erheblichen Wert legten und davon ihre weiteren Entschlüsse abhängig machen würden, war er verpflichtet, diesen gegenüber eine objektiv wahrheitsgemäße Erklärung abzugeben oder eine Erklärung abzulehnen. Diese seine Vertragspflicht hat er, da er jede Erkundigung unterlassen hat, jedenfalls fahrlässig verletzt.

Ob er vorsätzlich gehandelt hat, wie die Revision meint, kann auf sich beruhen.

d) Auf den von der Revision hervorgehobenen Gesichtspunkt, daß der Beklagte beim weiteren Ausbau des Hauses für die Klägerin und deren Ehemann als Werkunternehmer tätig gewesen sei, kommt es unter diesen Umständen nicht einmal an.

e) Es ist auch unerheblich, inwieweit dem Beklagten der Inhalt des Kaufvertrages (zwischen Frau N. [REDACTED] und der Klägerin und deren Mann) bekannt war oder der Beklagte diesen Inhalt etwa hätte kennen müssen.

f) Es ist nicht auszuschließen, daß die Klägerin, wenn der Beklagte im April 1964 eine wahrheitsgemäße Erklärung abgegeben oder mangels Kenntnis die Abgabe einer Erklärung abgelehnt hätte, von dem Fehlen der Stützen früher erfahren hätte und dann vor Schaden bewahrt worden wäre. Das könnte der Fall sein, wenn, wie sie behauptet, in solchem Fall der nachträgliche Einbau der Stützen in den Rohbau unter geringeren Kosten möglich gewesen wäre als jetzt nach Fertigstellung des Hauses. Möglicherweise kann der Klägerin ein Schaden aus der eidesstattlichen Erklärung des Beklagten auch dadurch entstanden sein, daß es ihr bei rechtzeitiger Kenntnis gelungen wäre, sich von dem halbfertigen Objekt unter günstigen Bedingungen wieder zu lösen, ohne erhebliche Mittel in einen weiteren Ausbau hineinstecken zu müssen.

3. Die Revision beruft sich auf § 826 BGB als Anspruchsgrundlage. Nach den bisherigen Feststellungen

des Berufungsgerichts ist jedoch Vorsatz des Beklagten nicht bewiesen.

4. Es braucht nicht entschieden zu werden, ob das Berufungsgericht die Klage auf Schadensersatz wegen falscher Auskunft mangels Substantiierung eines Schadens hätte abweisen können. Denn das Berufungsgericht ist so nicht verfahren, sondern hat die Klage mit einer - wie oben dargelegt - rechtsfehlerhaften Begründung abgewiesen.

Sein Urteil kann daher keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, in der Sache abschließend zu entscheiden. Ob und in welcher Höhe durch die unrichtige Erklärung des Beklagten vom 4. März 1964 der Klägerin und ihrem Manne ein Schaden entstanden ist, muß das Berufungsgericht noch klären. Es wird auch zu prüfen haben, ob der Klageanspruch etwa durch den Vergleich der Parteien vom 5. März 1964 erledigt worden ist oder nicht.

16

- 12 -

Das Berufungsgericht hat auch über die Kosten
der Revision zu entscheiden.

Glanzmann

Rietschel

Erbel

Vogt

Schmidt