

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 105/95

URTEIL

Verkündet am:
14. Juni 1996
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 1. März 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 1 und ihr Ehemann, der Beklagte zu 2, ein Architekt, waren Eigentümer eines Grundstücks in der Innenstadt von M -R . Auf diesem errichteten sie 1982/83 nach Plänen des Beklagten zu 2 ein Wohn- und Geschäftshaus mit Fenster- und Erker-elementen aus Stahl und Glas. Aufgrund Verhandlungen zwischen dem Beklagten zu 2 und der Klägerin verkauften die Beklagten das Grundstück durch Vertrag vom 5. Dezember 1985 zum Preis von

- 3 -

2.050.000 DM unter Ausschluß der Haftung für Sachmängel an die Klägerin.

Im Jahr 1987 traten aufgrund konstruktiver Mängel der Fassaden- und Erker Elemente verstärkt Feuchtigkeitsschäden und Risse in dem Gebäude zutage, die die Klägerin beheben ließ. Mit der Klage nimmt sie die Beklagten auf Ersatz der Kosten für die Sanierung, Mietausfall und Feststellung des Schadens in Höhe von insgesamt 261.562,03 DM in Anspruch. Sie hat geltend gemacht, schon vor Fertigstellung des Gebäudes habe der Beklagte zu 2 Mängel der Fassaden- und Erker Elemente erkannt, aufgrund deren es zu Feuchtigkeit in dem Gebäude gekommen sei. Trotz gutachterlicher Feststellungen seien die Mängel nicht ordnungsgemäß behoben, das Auftreten von Feuchtigkeit im Bereich der Fassaden- und Erker Elemente sei niemals vollständig beseitigt worden. Das habe der Beklagte zu 2 bei den Vertragsverhandlungen arglistig verschwiegen. Die Beklagte zu 1 habe sich sein Verhalten zurechnen zu lassen.

Das Landgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat im Rahmen der Prüfung der Haftung aus § 463 Satz 2 BGB offengelassen, ob dem Beklagten zu 2 arglistiges Verschweigen von Fehlern des Gebäudes vorzuwerfen sei. Der Haftung der Beklagten stehe entgegen, daß die Ursächlichkeit eines arglistigen Verhaltens des Beklagten zu 2 für die eingetretenen Schäden nicht festgestellt werden könne. Wesentliche Ursache der Schäden seien das Fehlen einer Wärmedämmung und einer thermischen Entkopplung der für die Fassaden- und Erker Elemente verwendeten Stahlprofile gewesen, was erst im gerichtlichen Verfahren erkannt worden sei. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wären daher die ab 1987 aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden auch eingetreten, wenn die Klägerin über bei Abschluß des Vertrages dem Beklagten zu 2 bekannte Mängel der Fassaden- und Erker Elemente aufgeklärt worden wäre.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Das Auftreten von Feuchtigkeit in den Obergeschossen des verkauften Gebäudes bedeutete einen Fehler im Sinne von § 459 Abs. 1 BGB. Die Klägerin konnte erwarten, daß sie über sämtliche etwa vorhandenen Fehler des Gebäudes aufgeklärt würde, die im Rahmen seiner Besichtigung nicht ohne

weiteres erkennbar waren (vgl. Senatsurt. v. 8. April 1994, V ZR 178/92, NJW-RR 1994, 907).

2. Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob der Beklagte zu 2 Fehler des Gebäudes arglistig verschwiegen hat. Damit ist für das Revisionsverfahren davon auszugehen, daß die Maßnahmen der Beklagten zur Beseitigung der bei Erstellung des Gebäudes im Bereich der Erker- und Fensterelemente erkannten Mängel unzureichend waren, das Auftreten von Feuchtigkeit innerhalb des Gebäudes auszuschließen, und schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses Feuchtigkeit innerhalb des Gebäudes auftrat. Die Unterstellung arglistigen Verschweigens bedeutet weiter, daß davon auszugehen ist, daß dies dem Beklagten zu 2 bei Abschluß des Vertrages bekannt war oder daß er dies zumindest für möglich hielt und billigend in Kauf nahm, daß der Klägerin dieser Fehler nicht bekannt war und sie bei Offenlegung den Vertrag vom 5. Dezember 1985 nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH in st. Rspr., vgl. Senatsurteile v. 10. Juni 1983, V ZR 292/81, WM 1983, 990 und v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, WM 1989, 1735; Urt. v. 5. Dezember 1985, VII ZR 5/85, WM 1986, 365, 366). Daß das arglistige Verhalten des Beklagten zu 2 für den Abschluß des Vertrages vom 5. Dezember 1985 ursächlich geworden ist, wird von den Beklagten nicht bestritten (vgl. zur Beweislast Senatsurt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, WM 1989, 1735, 1736).

Folge des arglistigen Verhaltens des Verkäufers ist, daß er gemäß § 463 BGB dem Käufer zum Schadensersatz verpflichtet ist. Der Anspruch geht auf das positive Interesse

(MünchKomm-BGB/Westermann, 3. Aufl., § 463 Rdn. 19; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 463 Rdn. 53). Der Verkäufer hat den Käufer so zu stellen, als habe der arglistig verschwiegene Fehler bei Gefahrübergang nicht vorgelegen (BGHZ 108, 156, 159). Der Käufer ist daher berechtigt, den Kaufgegenstand zurückzuweisen und Ersatz des gesamten ihm durch die Nichterfüllung entstehenden Schadens zu verlangen - "großer Schadensersatz" - oder die fehlerhafte Sache zu behalten und den Minderwert zu liquidieren - "kleiner Schadensersatz" - (BGHZ 96, 283, 287; MünchKomm-BGB/Westermann, § 463 Rdn. 19; Soergel/Huber, § 463 BGB Rdn. 18). Der letztgenannte ("kleine") Schadensersatz zielt auf den Wertunterschied zwischen der mangelfreien und der mangelhaften Sache. Insoweit ist der Käufer berechtigt, wie die Klägerin es tut, den Minderwert anhand der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten zu berechnen (BGHZ 108, 156, 160; Urteile v. 9. Oktober 1964, V ZR 109/62, WM 1964, 1249, 1251 und v. 26. Januar 1983, VIII ZR 227/81, NJW 1983, 1424, 1425).

Der Anspruch entsteht mit Gefahrübergang. Wann der Käufer den ihm vom Verkäufer arglistig verschwiegenen Fehler und dessen Ursache feststellt und ob er mit der Mängelbeseitigung sogleich beginnt, ist insoweit ohne Bedeutung. Auf die vom Berufungsgericht für erheblich erachtete Feststellung, ob die Klägerin bei Aufklärung über das Auftreten von Feuchtigkeit im Bereich der Erker- und Fassadenelemente des Gebäudes deren Ursache zutreffend erkannt und die zur Mängelbeseitigung notwendigen Maßnahmen sogleich ergriffen hätte, kommt es daher nicht an.

Der durch das arglistige Verschweigen begründete Ersatzanspruch umfaßt die Kosten der Schadensfeststellung und der während der Dauer der Mängelbeseitigung entgangenen Gebrauchsvorteile (BGB-RGRK/Mezger, 12. Aufl., § 463 Rdn. 15; Soergel/Huber, § 463 BGB Rdn. 53), wovon das Landgericht zutreffend ausgegangen ist.

3. Das unterstellte arglistige Verhalten des Beklagten zu 2 läßt den vereinbarten Gewährleistungsausschluß gegenüber beiden Beklagten unwirksam sein (Senatsurteil v. 10. Juli 1987, V ZR 152/86, WM 1987, 1285, 1286). Schadensersatz gemäß § 463 BGB hat zwar grundsätzlich nur derjenige Verkäufer zu leisten, dem Arglist zur Last fällt (Senatsurteil v. 16. Januar 1976, V ZR 63/74, WM 1976, 323). Die Beklagte zu 1 hat sich indessen nach den Feststellungen des Landgerichts das Verhalten des Beklagten zu 2 zurechnen zu lassen, weil er für sie die Verhandlungen mit der Klägerin geführt hat (vgl. BGHZ 55, 307, 311; 117, 260, 263).

4. Zur Begründung der Berufung haben die Beklagten die vom Landgericht angenommene Arglist des Beklagten zu 2 in Abrede gestellt. Da es auf diese ankommt und sich das Berufungsurteil auch nicht aus anderen Gründen als zutreffend

darstellt (§ 563 ZPO), ist dieses aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein