

Verkündet am 20. Dezember 1961
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Katholischen Kirchengemeinde St. R. [REDACTED] in V [REDACTED],
vertreten durch ihren Vorstand,

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma "O [REDACTED]", Büro- und Betriebsorganisation Josef
V [REDACTED] KG in V [REDACTED], vertreten durch die persönlich haf-
tende Gesellschafterin Frau Hildegard H [REDACTED] in V [REDACTED]
H [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 24. November 1961 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Rothe, Dr. Freitag,
Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten wird das
Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Düsseldorf vom 9. März 1960 aufgehoben und
das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts in
Mönchengladbach vom 14. Juli 1959 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten aller Rechtszüge
zu tragen.

Von Rechts wegen.

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 23. Oktober 1957 kaufte die Klägerin von der Beklagten die Grundstücke H[REDACTED]straße [REDACTED] in V[REDACTED]-H[REDACTED], die der Beklagten zuletzt als Kinderheim gedient hatten, zum Preis von 100 000 DM.

Während der Vorverhandlungen besichtigte die für die Klägerin handelnde Gesellschafterin mehrfach die Gebäude und zog dabei den Architekten W[REDACTED] hinzu. Dieser untersuchte die Gebäude auch noch einige Male allein und beauftragte die Holzbau-firma K[REDACTED] und verschiedene Handwerker mit der Anfertigung von Kostenanschlägen über die notwendig werdenden Reparaturen.

Der vom Notar entworfene Kaufvertrag enthält folgende Klausel:

"Die Grundstücke werden übertragen ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt und den Zustand der Gebäude, hypotheken- und lastenfrei."

Nachdem die Grundstücke übergeben, der Kaufpreis gezahlt und der Eigentumswechsel im Grundbuch eingetragen worden waren, begann die Klägerin im Januar 1958 mit den vorgesehenen Umbauarbeiten. Dabei stellte sich heraus, daß die gesamte hölzerne Dachkonstruktion des Hauptgebäudes und der beiden damit verbundenen Nebengebäude derart vom Hausbock befallen war, daß ein erheblicher Teil des Gebälks völlig erneuert und das Holz im übrigen imprägniert werden mußte. Diese Schäden waren bei den von der Klägerin angeordneten Untersuchungen nicht entdeckt worden.

Die Klägerin hat behauptet, die Organe der Beklagten hätten die Schäden gekannt, aber arglistig verschwiegen. Sie hat unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes und der Minderung eine Teilforderung geltend gemacht und beantragt,

- 3 -

die Beklagte zu verurteilen, an sie 12 000 DM
nebst 5 % Zinsen seit dem 1. Januar 1958 zu
bezahlen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat bestritten, die Schäden gekannt und verschwiegen
zu haben. Im übrigen hat sie die Ansicht vertreten, ihre Haftung
sei durch die vertraglich vereinbarte Freizeichnungsklausel aus-
geschlossen und sie hafte auch deshalb nicht für die Mängel, we-
die Klägerin grob fahrlässig von diesen keine Kenntnis gehabt
habe.

Das Landgericht hat den Zahlungsanspruch, soweit er auf
Kaufpreisminderung gestützt wird, dem Grunde nach für gerecht-
fertigt erklärt. Einen Schadensersatzanspruch der Klägerin nach
§ 463 Satz 2 BGB hat das Landgericht verneint, da ein arglisti-
ges Verschweigen der Schäden durch die Beklagte nicht bewiesen
sei.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte u.a. vorgetragen,
das Landgericht habe bei seiner Auslegung der Freizeichnungs-
klausel dahin, daß ein Ausschluß der Gewährleistungspflicht der
Beklagten für den Hausbockbefall nicht angenommen werden könne,
nicht berücksichtigt, daß die veräußerten Gebäude 50 bis 60 Jahr
alt seien und bei solchen Häusern das Auftreten von Hausbockbe-
fall keine Seltenheit sei, daß es sich bei dem Kaufpreis von
100 000 DM um einen außerordentlich günstigen Preis gehandelt
habe, daß der Klägerin angesichts des günstigen Preises der
Zustand des Hauses völlig gleichgültig gewesen sei und daß
die Klägerin auch mit umfangreichen Mängeln der Gebäude gerech-
net habe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurück-
gewiesen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Soweit das Berufungsgericht einen Haftungsausschluß nach § 460 Satz 2 BGB verneint, werden von der Revision keine Angriffe erhoben. Die dahingehenden Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten auch keinen Rechtsirrtum.

2. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt daher davon ab, welchen Inhalt die in dem Kaufvertrag vom 23. Oktober 1957 vereinbarte Haftungsausschlußklausel hat.

Das Berufungsgericht geht mit dem Landgericht davon aus, daß die Klausel hinsichtlich der aus ihr zu ziehenden rechtlichen Folgerungen nicht so klar und eindeutig sei, daß sie einer Auslegung und Wertung nicht bedürfe. Bei seiner Auslegung der Klausel dahin, daß höchstens ein Haftungsausschluß für sichtbare Mängel als vereinbart angenommen werden könne, stellt das Berufungsgericht darauf ab, daß die Parteien über etwaige Mängel der Gebäude und die Frage eines Haftungsausschlusses für solche Mängel überhaupt nicht gesprochen hätten, die Klausel vielmehr vom Notar rein formularmäßig und schematisch in den Vertragstext aufgenommen und auch bei der Beurkundung weder erläutert noch erörtert worden sei. Das Berufungsgericht führt sodann weiter aus: Angesichts dessen aber ließen die von der Beklagten herausgestellten Gesichtspunkte des Alters der Gebäude und der sich daraus ergebenden Wahrscheinlichkeit eines Hausbockbefalls, des günstigen Kaufpreises, der Üblichkeit des Ausschlusses der Gewährleistungshaftung in Grundstücksverträgen sowie die Tatsache, daß die Klägerin die Gebäude mehrfach besichtigt habe und habe untersuchen lassen, einen genügend sicheren Schluß darauf, daß die Parteien über einen vollständigen Haftungsausschluß einig gewesen seien, nicht zu.

3. Die Revision wendet sich mit ihrem Hauptangriff gegen den Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der Wortlaut der streitigen Klausel sei nicht so klar und eindeutig, daß er einer Auslegung nicht bedürfe. Sie meint, die Klausel bringe mit unzweideutiger Klarheit den übereinstimmenden Willen der Parteien zum Ausdruck, jede Gewährleistung auszuschließen, sodaß eine Auslegung nicht in Betracht komme.

Dem ist der Erfolg nicht zu versagen. Die streitige Klausel entspricht einmal dem Grundsatz, daß der weitgehende Ausschluß der Haftung des Verkäufers für alle, also auch für heimliche Mängel einer bestimmten und auch dem Gegner verständlichen Niederlegung bedarf (RG JW 1937, 2591; Staudinger, BGE 11. Aufl. § 476 Anm. 3). Sie enthält darüberhinaus keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß der Haftungsausschluß sich etwa nur auf den äußeren Zustand oder den erkennbaren Zustand der Gebäude beziehen sollte. Ihr Wortlaut ist deshalb eindeutig in dem Sinne, daß die Gewähr für den Zustand der Gebäude uneingeschränkt, also in jeder Beziehung und damit auch die Gewähr für heimliche Mängel ausgeschlossen sein sollte. Der Revision ist darin beizutreten, daß die streitige Klausel nicht weniger klar ist als diejenige, die dem (in JW 1937, 2591 zitierten) Urteil des Reichsgerichts vom 17. März 1937 - V 122/36 - zugrundeliegt. Dort hat das Reichsgericht ausgesprochen, daß die Klausel "Für den Maßgehalt und für andere Mängel der Sache . wird keine Gewähr geleistet" mit unzweideutiger Klarheit den übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien zum Ausdruck bringe, jede Gewährleistung auszuschließen. Die Klägerin kann sich demgegenüber auch nicht auf die weitere Rechtsprechung des Reichsgerichts berufen, auf welche das Berufungsgericht Bnimmt. Die Klauseln "Die Käufer erklären, von dem baulichen Zustand des Kaufobjekts durch eingehende Besichtigung genaue Kenntnis zu haben, eine Haftung irgendwelcher Art hierfür wirverkaufenderseits nicht übernommen" (WarnRspr 1927 Nr. 11),

"Die Verkäuferin verkauft die Grundstücke in dem Zustand, wie solche seither besessen wurden" (Gruchot 63, 222) und "Das Grundstück wird in dem Umfang und Zustand verkauft, wie es die Verkäufer bisher besessen haben" (JW 1937, 2591) sind in der Tat nicht eindeutig im Sinne eines uneingeschränkten Haftungsausschlusses; denn sie deuten durch ihre Anknüpfung an eine Besichtigung oder an den Zustand während des Vorbesitzes auf eine Beschränkung des Haftungsausschlusses auf erkennbare Mängel hin. Das Reichsgericht hat allerdings, wenn auch ohne nähere Begründung, auch die Klausel "Die auf dem neu zu vermessenden Grundstück befindlichen Gebäude werden in dem jetzigen Zustand verkauft. Eine Gewähr für Beschaffenheit des Grundstücks und der Gebäude übernehmen Verkäuferinnen nicht" als nicht so klar angesehen, daß die Haftung für alle Mängel ausgeschlossen sei (RGZ 131, 343, 344, 350). Es ist zwar nicht zu verkennen, daß diese Klausel dadurch, daß sie in ihrem zweiten Satz die "Gewähr für Beschaffenheit der Gebäude" ausschließt, der streitigen Klausel ähnlich ist. Ein letzter Zweifel daran, daß damit die Haftung für alle, also auch für heimliche Mängel entfallen sollte, ist jedoch deshalb nicht ausgeschlossen, weil in dem ersten Satz von dem "jetzigen Zustand" der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude gesprochen wird und diese unterschiedliche Ausdrucksweise nicht nur rein formaler Art sein konnte.

4. Ist aber durch die streitige Klausel die Haftung der Beklagten für alle Mängel und damit auch ihre Haftung für den Hausbockbefall der auf dem verkauften Grundstück befindlichen Gebäude ausgeschlossen, dann ist die Klage schon aus diesem Grunde unbegründet, sodaß es auf die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr ankommt.

Unter Aufhebung des Urteils des Oberlandesgerichts und unter Abänderung des Urteils des Landgerichts war deshalb die Klage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Dr. Hückinghaus

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger