

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 463

- a) Der Verkäufer eines Hauses, dessen Dachgebälk von Hausbockkäfern befallen ist, darf dies mindestens dann nicht verschweigen, wenn die durch den Schädlingsbefall angerichteten Schäden einen erheblichen Umfang erreicht haben (Ergänzung zum Urteil vom 10. Juli 1963, V ZR 66/62, LM BGB § 463 Nr. 8).
- b) Der wegen arglistigen Verschweigens derartiger Mängel zu leistende Schadensersatz kann nach der Höhe der Kosten bemessen werden, die erforderlich sind, um das verkaufte Haus wieder in einen mangelfreien Zustand zu versetzen.

BGH, Urt. v. 9. Oktober 1964 – V ZR 109/62 – OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

V ZR 109/62

Verkündet am 9. Oktober 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
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 Ehefrau Anna L. [REDACTED] geb. V. [REDACTED] in S. [REDACTED],
G. [REDACTED] F. [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Blumengroßhändler Peter O. [REDACTED],

2. die Ehefrau Regina O. [REDACTED]
geb. S. [REDACTED],

beide in S. [REDACTED], G. [REDACTED] F. [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. Oktober 1964 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offter-
dinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom
4. April 1962 wird auf Kosten der Klägerin zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 26. Januar 1955 verkaufte die Klägerin ihr Hausgrundstück G [REDACTED] F [REDACTED]-Straße [REDACTED] in S [REDACTED] an die beklagten Eheleute und ließ es ihnen auf. Von dem Kaufpreis, der 15 Millionen französische Franken (ffrs) betrug, wurde etwas weniger als die Hälfte durch Barzahlung und Übernahme von Grundstücksbelastungen getilgt. Die restlichen 7 808 212 ffrs sollten laut Kaufvertrag mit 5 % verzinst und in jährlichen Raten von 500 000 ffrs, deren erste am 31. Dezember 1955 fällig war, entrichtet werden, wobei es den Käufern gestattet war, "jederzeit mehr als erfallen zu zahlen"; bei Zahlungsverzug von mehr als vier Wochen sollte die ganze Schuldsumme sofort einforderbar sein. Eine Haftung der Verkäuferin für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel wurde vertraglich ausgeschlossen. Zehn Tage nach Vertragsabschluß, am 5. Februar 1955 traf man, "um einen unbilligen Verlust oder Gewinn beider Vertragschließenden infolge allgemeiner wirtschaftlicher Schwankungen auszuschließen", noch eine privatschriftliche Zusatzvereinbarung; danach sollte die jährliche Kaufpreisteilzahlung, falls die allgemeinen Lebenshaltungskosten gemäß den Indexzahlen des Statistischen Amtes des Saarlandes um mehr als 5 % unter oder über dem Index bei Vertragsabschluß lägen, entsprechend "angeglichen" werden.

Die Beklagten, die auf Grund des Kaufvertrages als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden, ließen 1957 und 1958 im Dachgeschoß des gekauften Hauses Umbau- und Instandsetzungsarbeiten durchführen. Sie zahlten im Dezember 1955, 1956, 1957 und 1958 je 500 000 ffrs als Kaufpreistraten an die Klägerin. Am 2. April 1959 überwiesen die Beklagten ferner der Stadtparkasse S [REDACTED], an welche die Klägerin von ihrer Restkaufpreisforderung am 13. September 1955 einen Teilbetrag von 1 500 000 ffrs und später nochmals 1 000 000 ffrs abgetreten hatte, 2 544 900 ffrs. Sie zahlten schließlich



am 28. April 1959 weitere 1 424 194 ffrs an eine Frau B■■■■, der die Klägerin am 19. April 1956 gleichfalls einen Forderungsteilbetrag von 1 100 000 ffrs abgetreten hatte.

Mit der Behauptung, die Lebenshaltungskosten im Saarland hätten sich seit Vertragsabschluß ständig erhöht, verlangt die Klägerin von den Beklagten unter Bezugnahme auf die am 5. Februar 1955 getroffene Vereinbarung zusätzliche Geldbeträge sowohl zu den an sie selbst als auch zu den an die Stadtparkasse und Frau B■■■■ geleisteten Zahlungen; die Höhe der geforderten Zusatzbeträge errechnet sie an Hand der amtlichen Indexzahlen. Ferner macht die Klägerin geltend, daß infolge Nichtzahlung der Ende 1959 zu entrichtenden Kaufpreisrate von 500 000 ffrs der gesamte Restkaufpreis fällig geworden sei, und klagt auch diesen ein. Sie hat vor dem Landgericht Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von (2 568,44 + 33 678,50 =) 36 246,94 DM nebst Zinsen beantragt.

Die Beklagten, die um Klageabweisung gebeten haben, bestreiten die Voraussetzungen für ein Fälligwerden des Restkaufpreises und bezeichnen die Forderungsberechnung der Klägerin als falsch; deren Zahlungsansprüche beliefen sich allenfalls auf 30 000 ffrs. Hiergegen rechnen sie mit einem Schadensersatzanspruch auf, den sie daraus herleiten, daß das verkaufte Haus mit einem erheblichen Mangel behaftet gewesen sei, dessen Vorhandensein die Klägerin ihnen arglistig verschwiegen habe. Das Dachgebälk und der Boden des Dachgeschosses, so behaupten sie, seien von einem Holzschädling, dem Hausbockkäfer, befallen gewesen. Zur Beseitigung der Schäden habe das gesamte Dachgeschoß erneuert werden müssen. Dadurch seien ihnen Aufwendungen in Höhe von 1 156 401 ffrs entstanden, welche die Klägerin ersetzen müsse. Die Beklagten haben Widerklage erhoben mit dem Antrag,

die Klägerin zur Zahlung von 1 126 401 ffrs = 9 582,29 DM zu verurteilen.

Die Klägerin hat Abweisung der Widerklage beantragt. Sie bestreitet die Gegenforderung nach Grund und Betrag; ein arglistiges Verschweigen liege nicht vor, da der Hausbockbefall für jedermann erkennbar gewesen sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und auf die Widerklage, unter Abweisung im übrigen, die Klägerin zur Zahlung von 2 113,92 DM verurteilt. Gegen dieses Urteil ist von der Klägerin Berufung eingelegt worden. Sie hat unter Aufrechterhaltung ihres Antrags auf Widerklageabweisung die Verurteilung der Beklagten begehrt, (2 566,98 + 406,85 =) 2 973,83 DM zuzüglich näher bezeichneter Zinsen sowie weiterhin denjenigen Betrag nebst Zinsen zu zahlen, der am Zahlungstag nach dem Preisindex des saarländischen Statistischen Amtes einer Summe von 2 208 212 ffrs = 18 785,25 DM zum Preisindex vom Februar 1955 entspricht. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre zuletzt gestellten Anträge weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Grundlage des Klagebegehrens, mit dem ein Zahlungsanspruch gemäß § 433 Abs. 2 BGB geltend gemacht wird, ist der Kaufvertrag der Parteien vom 26. Januar 1955 in Verbindung mit ihrer Zusatzvereinbarung vom 5. Februar 1955. Gegen die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung bestehen, wie die Vorinstanzen zutreffend angenommen haben (vgl. S. 8

des landgerichtlichen Urteils; eine ausdrückliche Stellungnahme im Berufungsurteil fehlt), keine durchgreifenden Bedenken; vereinbart wurde freilich eine "Angleichung" der noch ausstehenden Kaufpreiskraten an gewisse, die Mindestgrenze von 5 % überschreitende Schwankungen der Lebenshaltungskosten, allein es handelte sich bei jener Regelung - die nach dem unbestrittengebliebenen Sachvortrag der Klägerin (Klageschrift S. 2, Berufungsbegründung S. 3) ihren Lebensunterhalt sichern sollte - nur um eine währungsrechtlich nicht zu beanstandende sogenannte Spannungsklausel (Urteil des erkennenden Senats vom 31. Januar 1964, V ZR 77/62, S. 12, m. Nachw.; vgl. außerdem BGH WM 1963, 315, 317).

Für die Entscheidung kommt es nach dem Sach- und Streitstand zunächst auf Betrag und Fälligkeit der restlichen Kaufpreisforderung an. Ferner muß geprüft werden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe den Beklagten wegen des Schädlingsbefalls im Dachgeschoß des verkauften Hauses gemäß §§ 463, 476 BGB eine aufrechenbare Gegenforderung erwachsen ist.

Den im Zeitpunkt der Aufrechenbarkeit (vgl. § 389 BGB) fällig gewesenen Restkaufpreisanspruch bemißt das Berufungsgericht, mit dem Landgericht übereinstimmend, auf insgesamt 351 508 ffrs. Er setzt sich laut Berufungsurteil zusammen aus 301 755 ffrs "Ausgleichsbeträgen", die der Klägerin infolge Indexsteigerung zusätzlich zu den Ende 1956, 1957 und 1958 gezahlten Kaufpreiskraten zugestanden hätten (Ende 1955, bei Entrichtung der ersten Rate, war der LebenshaltungsindeX seit Februar noch nicht um 5 % gestiegen), und aus einem weiteren "Ausgleichsbetrag" von 49 753 ffrs zu der an Frau B. abgetretenen und von den Beklagten durch Zahlung getilgten Teilforderung. Das Landgericht war der Auffassung

(und das Oberlandesgericht ist ihm hierin gefolgt), durch die Mehrzahlung an die Abtretungsempfängerin B. - statt der abgetretenen 1 100 000 ffirs bekam sie 1 424 194 ffirs - sei zwar das Steigen des Lebenshaltungsindex in der Zeit zwischen Abtretung (Frühjahr 1956) und Zahlung (Frühjahr 1959) abgegolten; die Beklagten müßten aber der Klägerin auch für die vorhergehende Zeit, nämlich vom Februar 1955 bis zum 19. April 1956 (Abtretung an Frau B.) noch einen Ausgleich gewähren, weil sich in dieser Zeitspanne der Index um mehr als 5 % erhöht habe. Hinsichtlich der Zahlung an die andere Abtretungsempfängerin, die Stadtparkasse, vertreten beide Vorinstanzen, wenn auch mit teilweise abweichender Begründung, die Ansicht, sie habe bei Berechnung des Restkaufpreisanspruches außer Ansatz zu bleiben. Den übrigen noch ausstehenden Kaufpreis von 2 208 212 ffirs erachtet das Berufungsgericht wegen der Stundungsabrede im Kaufvertrag noch nicht für fällig; insbesondere sei die Fälligkeit nicht etwa dadurch eingetreten, daß die Beklagten Ende 1959 keine Kaufpreisrate an die Klägerin entrichtet hätten, vielmehr seien hierauf ihre Zahlungen an die beiden Abtretungsempfängerinnen anzurechnen.

Der Forderung der Klägerin von 351 508 ffirs stand nach Ansicht des Berufungsgerichts eine Gegenforderung der Beklagten in Höhe von 600 000 ffirs gegenüber: Diesen Betrag sei ihnen die Klägerin gemäß § 463 BGB schuldig gewesen, weil sie bei Verkauf ihres Hauses den Schädlingsbefall arglistig verschwiegen habe; der Schaden belaufe sich auf den angegebenen Betrag. Infolge Aufrechnung sei der Klageanspruch gemäß § 389 BGB erloschen, und es verbleibe zugunsten der Beklagten noch eine fällige Restforderung von 248 492 ffirs = 2 113,92 DM.

2. Die Revision wendet sich dagegen, daß der Klägerin für die an die Stadtparkasse abgetretenen und daselbst von den Beklagten nebst Zinsen bezahlten 2 500 000 ffrs kein Ausgleich gewährt wurde. Hierfür hatte die Klägerin im ersten Rechtszuge 855 000 ffrs = 7 273,49 DM und außerdem als Zinsen noch 214,09 DM eingeklagt, war damit aber mangels Substantiierung abgewiesen worden, weil sie trotz gerichtlicher Auflage die genauen Daten der Abtretung - diese war in zwei Teilbeträgen nacheinander erfolgt - nicht angegeben habe; nach Ansicht des Landgerichts konnte sie nämlich bloß wegen der zwischen dem 5. Februar 1955 und dem Abtretungszeitpunkt eingetretenen Erhöhung der Lebenshaltungskosten einen Ausgleich verlangen, während ihr für die spätere Zeit, in der die Stadtparkasse als Abtretungsempfängerin die volle Gläubigerstellung innegehabt habe, durch weiteres Steigen des Preisindex kein Nachteil mehr entstanden sei (S. 13 f des landgerichtlichen Urteils). Die Klägerin hat daraufhin in der Berufungsinstanz diesen Anspruch aus ihrem Klageantrag zunächst einmal ganz ausgeklammert und eine neue Forderungsberechnung in Aussicht gestellt: Entgegen dem Landgericht erwachse ihr auch durch Indexsteigerungen nach erfolgter Abtretung ein Schaden, weil sie hierfür von der Stadtparkasse, falls die Beklagten nicht zahlten, ihrerseits zur Nachzahlung herangezogen würde, und deshalb könne sie von den Beklagten Entrichtung der Ausgleichsmehrbeträge an die Stadtparkasse fordern; für die Zeit vorher bleibe sie selber zur Empfangnahme des Geldes berechtigt, soweit damals auf Grund der Vereinbarung vom 5. Februar 1955 bereits ein Ausgleichsanspruch bestanden habe, was allerdings hinsichtlich der am 13. September 1955 abgetretenen 1 500 000 ffrs - wegen Nichterreichens der Mindestgrenze von 5 % - nicht der Fall sei; den Abtretungstag der restlichen 1 000 000 ffrs müsse sie erst noch feststellen, um den gesamten, von den Beklagten

teils an sie und teils an die Stadtparkasse zu zahlenden Ausgleichsbetrag beziffern zu können, daher behalte sie sich die Stellung des diesbezüglichen weiteren Klageantrages vor (Berufungsbegründung S. 5 f). Weiteres ist dann indessen nicht geschehen, und in der Berufungsverhandlung hat die Klägerin lediglich ihren eingeschränkten Zahlungsantrag gestellt. Das Berufungsgericht hat daraus den Schluß gezogen, über die Abtretung Stadtparkasse brauche es nicht zu befinden; wenn die Klägerin sich auch - und zwar "wohl mit Recht" - gegen die Auffassung des Landgerichts wende, so verlange sie gleichwohl in diesem Rechtsstreit, wie Berufungsantrag und -begründung einwandfrei auswiesen, insoweit keine Zahlung mehr an sich (BU S. 7 f).

Diese Erwägungen des angefochtenen Urteils sollen nach Meinung der Revision auf einem Verstoß gegen § 139 ZPO beruhen. Aus der Berufungsbegründung, so macht sie geltend, sei hervorgegangen, daß die Klägerin unter dem Eindruck der landgerichtlichen Ausführungen geglaubt habe, einen erhöhten Klageantrag erst stellen zu können, wenn der Abtretungstag für die restlichen 1 000 000 ffirs feststehe. Demgegenüber habe das Berufungsgericht erstmals in seiner Urteilsbegründung zu erkennen gegeben, daß es den Standpunkt des Landgerichts, wonach der Klägerin für die Zeit nach der Abtretung keine Ausgleichsansprüche zustünden, nicht teile. Dann aber komme es für die Berechnung dieser Ansprüche gar nicht auf den Zeitpunkt der Abtretung an. Hätte das Oberlandesgericht, meint die Revision, seine von der Rechtsansicht des Landgerichts abweichende Auffassung rechtzeitig verlautbart, anstatt die Klägerin damit zu "überrumpeln", dann würde diese ihren Antrag, bevor es zu spät war, entsprechend der Indexänderung erhöht haben. Schon im Interesse der Prozeßwirtschaftlichkeit habe man

die Klägerin darauf hinweisen müssen, daß der von ihr noch für notwendig angesehene Vortrag über den Abtretungszeitpunkt sich erübrige; das gelte um so mehr, als der Prozeßbevollmächtigte der Klägerin damals infolge Herzinfarktes krank und arbeitsunfähig gewesen sei.

Die Rüge ist unbegründet. Ob ein Berufungsrichter, sofern ihm die Rechtsansicht der Vorinstanz bedenklich erscheint, gemäß § 139 ZPO den Parteien und insbesondere derjenigen, die ihrerseits diese Ansicht als unrichtig bekämpft, von seinen Bedenken Kenntnis zu geben hat, mag auf sich beruhen. Ebenso kann dahingestellt bleiben, inwieweit eine solche Mitteilungspflicht hier etwa im Hinblick auf die - in der Revisionsinstanz erstmals behauptete - Erkrankung des betreffenden Prozeßbevollmächtigten bestand, obgleich für diesen, wie die Akten ergeben, amtlich ein Vertreter bestellt worden war, der wiederholt Schriftsätze einreichte und in der Berufungsverhandlung für die Klägerin auftrat. Auf jeden Fall irrt die Revision, wenn sie meint, daß es vom Standpunkt des Berufungsgerichts nicht mehr darauf angekommen wäre, wann die Abtretungen an die Stadtparkasse stattgefunden hatten. Diese Frage war vielmehr für die Forderungsberechnung der Klägerin und ihren in Aussicht gestellten neuen Antrag nach wie vor von Bedeutung. Die im angefochtenen Urteil (S. 8 oben) angedeutete Abweichung der Standpunkte lag nämlich, wie sich aus den dortigen Ausführungen im Zusammenhang mit der daselbst in Bezug genommenen Berufungsbegründung ergibt, allein darin, daß das Berufungsgericht entgegen der Vorinstanz die Beklagten auch für die Zeit nach erfolgter Abtretung für ausgleichungspflichtig hielt. Es war indessen nicht der Ansicht, diese späteren Ausgleichsbeträge gehörten der Klägerin, sondern teilte ersichtlich deren eigene

Meinung, daß sie insoweit lediglich Zahlung an die Stadtsparkasse als Abtretungsempfängerin verlangen könne. War das aber der Fall, dann spielte der Abtretungszeitpunkt bei der neuen Antragstellung eine maßgebliche Rolle: die bis dahin und die erst später fällig gewordenen Beträge mußten auseinandergehalten werden, da die einen an die Klägerin und die anderen an die Abtretungsempfängerin zu entrichten waren; eine entsprechende zahlenmäßige Aufgliederung des Klageantrages ließ sich unter keinen Umständen vermeiden.

Der von der Revision vermißte Hinweis des Berufungsrichters, daß er hinsichtlich des späteren Zeitraums derselben Auffassung sei wie die Klägerin, hätte dieser mithin nicht weitergeholfen. Sie wäre trotzdem gehalten geblieben, ihren Sachvortrag, wie in der Berufungsbegründung angekündigt, zu vervollständigen, den Tag der Abtretung der restlichen 1 000 000 ffrs anzugeben und einen sachgerechten Zahlungsantrag zu stellen. Wenn sie dies unterließ und auch nicht etwa, da ihre Ermittlungen noch nicht abgeschlossen seien, um Vertagung bat, so hat sie sich die Folgen selbst zuzuschreiben.

Die Nichtkenntnis jenes zweiten Abtretungstages hätte im übrigen die Klägerin nicht zu hindern brauchen, wenigstens für die erste Abtretung von 1 500 000 ffrs, deren Datum (13. September 1955) ihr bekannt war, eine Teilabrechnung aufzumachen; hier kam zwar nach ihrer eigenen Darstellung keine Zahlung an sie selbst in Betracht, da die Lebenshaltungskosten bis zum Abtretungstage nicht um 5 % gestiegen waren; aber es hätte ihr freigestanden, für die folgende Zeit bis zum Zahlungstage (2. April 1959) den auf 1 500 000 ffrs entfallenden Ausgleichsbetrag an Hand der Indexzahlen auszurechnen und in dieser Höhe Ver-

urteilung der Beklagten zur Zahlung an die Stadtsparkasse zu beantragen. Insoweit dem Oberlandesgericht einen Verstoß gegen § 139 ZPO zum Vorwurf zu machen, weil es die anwaltlich vertretene Klägerin nicht auf diese Möglichkeit hingewiesen habe, liefe auf eine Überspannung der richterlichen Fragepflicht hinaus; hierauf bezieht sich ersichtlich auch die Rüge der Revision nicht.

3. Die Parteien streiten darüber, ob die Restkaufpreisforderung von 2 208 212 ffrs dadurch fällig geworden ist, daß die Beklagten Ende Dezember 1959 nicht, wie in den vier vorhergehenden Jahren, die vertraglich vorgesehene Rate von 500 000 ffrs entrichtet haben. Landgericht und Oberlandesgericht haben das verneint, weil diese Kaufpreisrate bereits durch die Zahlungen an die beiden Abtretungsempfängerinnen getilgt gewesen sei. Der Kaufvertrag - so wird im Berufungsurteil (S. 8) ausgeführt - gestatte den Käufern, jederzeit mehr als "erfallen" zu zahlen. Ein Anspruch der Klägerin, ungeachtet etwaiger zwischenzeitlicher Zahlungen der Beklagten in jedem Falle am Jahresende 500 000 ffrs in die Hand zu bekommen, bestehe nicht. Was die Beklagten vorzeitig leisteten, könnten sie auf die später fällig werdenden Teilbeträge anrechnen. Auf Grund der Vertragsabrede müsse die Klägerin es hinnehmen, letztlich erst rund 16 Jahre nach Kaufabschluß den vollen Kaufpreis zu erhalten. Mit Recht sei das Landgericht auch davon ausgegangen, daß die Zahlungen im April 1959 an die Stadtsparkasse und an Frau B. von insgesamt 3 600 000 ffrs Hauptsumme einer Zahlung an die Klägerin gleichzustellen seien; dieser Betrag decke jedenfalls die Ende 1959, 1960 und 1961 fälligen Raten von je 500 000 ffrs, und zwar auch dann, wenn man neben der eigentlichen Kaufpreisrate zugleich den Ausgleichsbetrag für die Indexsteigerung als jeweils geschuldet ansehe.

Was die Revision hiergegen einwendet, ist nicht stichhaltig. Es handelt sich um die Auslegung eines nichttypischen Vertrages. Diese ist Sache des Tatrichters und kann in der Revisionsinstanz nur daraufhin nachgeprüft werden, ob sie gegen gesetzliche Vorschriften oder allgemeine Auslegungsgrundsätze verstößt. Die Revision vermag keinen derartigen Verstoß darzutun. Soweit sie auf den Vortrag der Klägerin verweist, wonach die Entrichtung des Restkaufpreises in jährlichen Teilbeträgen zur Sicherung ihres Lebensabends vereinbart worden sei und für sie eine Rente dargestellt habe. (Klageschrift S. 2, Berufungsbegründung S. 3), fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, daß dies bei der Entscheidung ... unberücksichtigt geblieben wäre (§ 286 ZPO). Entgegen ihrer Meinung brauchte aber das Berufungsgericht daraus nicht den Schluß zu ziehen, die Beklagten müßten, auch wenn sie vorzeitige Zahlungen an Dritte leisteten, gleichwohl der Klägerin jährlich noch mindestens 500 000 ffrs zukommen lassen. Das Recht, vorzeitig mehr als den jeweils fälligen Jahresteilbetrag zu tilgen, hatten sich die Beklagten im Kaufvertrag ausdrücklich vorbehalten. Wenn die danach stattgefundenen Mehrzahlungen hier nicht der Klägerin persönlich zugeflossen sind, sondern an die Stadtparkasse und an Frau B. geleistet wurden, so war das lediglich eine Folge davon, daß die Klägerin 3 600 000 ffrs, also fast die Hälfte ihres restlichen Kaufpreisanspruches, an diese Personen abgetreten hatte. Damit war die Möglichkeit, den genannten Anspruch in Form einer Jahresrente zum Lebensunterhalt zu verwenden, von vornherein stark eingeschränkt worden; die Klägerin konnte sich nun den Beklagten gegenüber nicht mehr darauf berufen, daß sie nach wie vor auf die regelmäßige Weiterzahlung der jährlichen Raten angewiesen sei.

Wieso der Vortrag der Beklagten, bei jenen Raten habe es sich um Mindestbeträge gehandelt (Schriftsatz vom 31. Ja-

nuar 1962, S. 3), mit der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts unvereinbar sein sollte, hat die Revision nicht angegeben. Soweit sie geltend macht, auch der Vertragstext ergebe "rein nichts" für diese Auslegung, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenwürdigung. Die Art und Weise, wie der Tatrichter hier den Kaufvertrag der Parteien ausgelegt hat, erweist sich zum mindesten als möglich. Daher ist seine Auslegung für die Revisionsinstanz bindend.

4. Zur Ermittlung des Schadens, der den Beklagten durch den Hausbockbefall im Dachgeschoß entstanden ist, hat das Landgericht den Architekten K. als Sachverständigen zugezogen und sich von ihm zwei schriftliche Gutachten erstatten lassen. Auf Grund derselben ist es zu dem Ergebnis gelangt, daß der Schaden nicht, wie die Beklagten behauptet hatten, 1 156 401 ffrs betragen habe, sondern nur 600 000 ffrs: Einer Erneuerung des gesamten Dachstuhles habe es nicht bedurft, vielmehr wäre es, wie der Sachverständige K. gezeigt habe, möglich gewesen, die vorhandenen Schäden auch ohne eine solche Erneuerung mit einem Aufwand von 669 792 ffrs zu beseitigen; von dem letztgenannten Betrag müßten die Beklagten sich noch einen Abzug in Höhe von 69 792 ffrs gefallen lassen, da sie nach Schätzung gemäß § 287 ZPO durch die vom Sachverständigen vorgeschlagene Instandsetzung des Dachverbandes eine Besserstellung in dieser Höhe erfahren hätten, während sie lediglich verlangen könnten, so gestellt zu werden, wie sie als Käufer des Hauses ohne diesen Mangel gestanden haben würden (landgerichtliches Urteil S. 17 f). Diese erstinstanzliche Schadensberechnung, gegen die im Berufungsrechtzug keine ins einzelne gehenden Einwendungen erhoben wurden, hat dann das Oberlandesgericht sich zu eigen gemacht und sie seiner eigenen Entscheidung zugrunde gelegt (BU S. 13).

Die Revision rügt Verletzung des § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach wegen einer nur unerheblichen Minderung des Wertes oder der Tauglichkeit, auch wenn der Fehler arglistig verschwiegen worden sei, keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden könnten; daß es sich bei dem Schädlingsbefall im Dachgeschoß des verkauften Hauses lediglich um einen unerheblichen Schaden gehandelt habe, ergebe sich aus dem ersten K[REDACTED]'schen Gutachten vom 11. April 1960, denn dort (S. 15) erkläre der Sachverständige ausdrücklich: "Die Arbeiten in dieser Art wären für den Käufer keine Wertminderung gewesen". Damit verkennt jedoch die Revision den Gedankengang und Sinn des genannten Gutachtens. Der Satz, auf den sie ohne Berücksichtigung des Zusammenhanges allein abheben möchte, ist nichts anderes als eine Schlußbemerkung, mit welcher der Sachverständige, nachdem er in seinen vorangehenden Ausführungen den Umfang des Schadens und die zu seiner Beseitigung notwendigen Arbeiten beschrieben sowie die dafür aufzuwendenden Kosten genau im einzelnen errechnet hatte, noch einmal zum Ausdruck bringen wollte, daß die weiteren Umbauten, wie sie die Beklagten außerdem noch ausgeführt und der Klägerin in Rechnung gestellt hatten, nicht erforderlich gewesen wären, daß vielmehr die zuvor im Gutachten aufgezählten Arbeiten zur Schadensbeseitigung ausgereicht hätten; diese letzteren Arbeiten aber - das ist ersichtlich der Inhalt jenes Satzes - mußten auf jeden Fall ausgeführt werden, damit keine Minderung des Wertes oder der Tauglichkeit zurückbleibe. Da hierfür nach der von beiden Vorinstanzen gebilligten Auffassung des Sachverständigen immerhin Aufwendungen in Höhe von mehr als 600 000 ffrs zu machen waren, kann von einer "unerheblichen" Wertminderung keine Rede sein.

Noch einen anderen Sachverständigen zu hören, hatte das Berufungsgericht bei dieser Sachlage entgegen der Mei-

nung der Revision keinen Anlaß. Der von ihr als übergegangen gerügte Beweisantrag (Berufungsbegründung S. 12) bezog sich im übrigen nicht auf die Frage der Wertminderung als solche, sondern auf den angeblichen Verkehrswert des Hauses von 20 000 000 ffrs. Hierauf kam es indessen, wie bereits das Landgericht zutreffend auseinandergesetzt hatte (S. 18 unten des erstinstanzlichen Urteils), für die Entscheidung nicht an.

Auch die weiteren von der Revision noch hilfsweise erhobenen Rügen können keinen Erfolg haben. Daß es sich nicht um Hausschwamm handelte, schloß eine Pflicht der Klägerin, bei den Kaufverhandlungen die Beklagten auf die ihr bekannten Schäden hinzuweisen, keineswegs aus; denn auch der Befall eines Hauses mit anderen Holzschädlingen als Schwamm stellt einen für den Käuferentschluß maßgeblichen Mangel dar (Urteil des erkennenden Senats vom 10. Juli 1963, V ZR 66/62, LM BGB § 463 Nr. 8 = WM 1963, 967 = MDR 1964, 41); das gilt von Hausbockkäfern, die sich im Dachgebälk eingenistet haben, zum mindesten dann, wenn die dadurch angerichteten Schäden einen solchen Umfang erreicht haben, wie das hier nach dem Gutachten des Sachverständigen K. und den Bekundungen der sachverständigen Zeugen R. und L. der Fall war. Da diese Schäden, wie das angefochtene Urteil feststellt (S. 11), für den Nichtfachmann nicht ohne weiteres erkennbar waren, kommt es nicht darauf an, daß die Beklagten vor Vertragsabschluß Gelegenheit hatten, das Haus eingehend zu besichtigen. Eine allgemeine Offenbarungspflicht des Verkäufers hinsichtlich verborgener Mängel hat der Berufungsrichter nicht angenommen, er hat jedoch die Klägerin unter den konkreten Umständen des vorliegenden Falles für verpflichtet gehalten, den Hausbockbefall nicht zu

verschweigen (BU S. 11 f); das ist rechtlich bedenkenfrei (RGZ 62, 149, 151; BGH aaO). Daß das Nichtvorhandensein von gefährlichen Holzschädlingen für die Beklagten von Wichtigkeit war, hat die Klägerin gewußt (vgl. BU S. 12); deshalb spielt es entgegen der Ansicht der Revision keine Rolle, daß sich die von der beklagten Ehefrau gestellte und vom Ehemann der Klägerin mit deren Billigung bejahte Frage, ob alles in Ordnung sei, möglicherweise - wie das Berufungs-urteil zugunsten der Klägerin unterstellt (BU S. 11 f) - nur auf die anderen Wohnungen im Hause bezogen hat.

Ob die Beklagten in den Vorinstanzen ausdrücklich vorgetragen hatten, sie würden bei Kenntnis des Mangels den Kauf zu anderen, für sie vorteilhafteren Bedingungen abgeschlossen haben, oder ob sich das nach den Umständen von selbst verstand, mag dahingestellt bleiben; denn das angefochtene Urteil enthält auf jeden Fall eine dahingehende Feststellung (S. 11 Mitte), und damit erledigen sich alle gegenteiligen Schlußfolgerungen, welche die Revision daraus herzuleiten versucht, daß das Haus einen Wert von mindestens 20 000 000 ffrs gehabt habe und daß die Beklagten erstmals im März 1958 mit Gewährleistungsansprüchen hervorgetreten seien. Die Ausführungen der Revision darüber, daß § 463 BGB keinen Anspruch auf Mängelbeseitigung in Natur oder Herstellung der fehlenden Eigenschaft gewähre (unter Bezugnahme auf Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Bearb. § 108 III 2, S. 437, und Larenz, Schuldrecht 2. Band 5. Aufl. § 37 II c, S. 48, ebenso jetzt 6. Aufl. S. 50), gehen ins Leere, da seitens der Beklagten ein solcher Anspruch nicht gestellt worden ist; ebensowenig haben sie die gekaufte Sache zurückgegeben und Ersatz des negativen Interesses verlangt. Geltend gemacht

wurde von ihnen vielmehr derjenige Schaden, der ihnen aus der nicht gehörigen Erfüllung erwachsen war. Er bestand in dem Wertunterschied zwischen mangelfreier und mangelhafter Sache, und seine Höhe entsprach den Kosten, die erforderlich waren, um das verkaufte Haus wieder in einen mangelfreien Zustand zu versetzen. Eine derartige Schadensberechnung war rechtlich zulässig (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. § 463 Anm. 12 m. Nachw.).

5. Da das Berufungsurteil auch keine sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Fehler zum Nachteil der Klägerin erkennen läßt, war ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Schuster

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell