

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 110/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

30. März 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Schuhmachermeisters Siegfried Z [REDACTED] ,
S [REDACTED] (Kreis G [REDACTED]), G [REDACTED] gasse [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Metzgermeister Max P [REDACTED] ,
2. Hausfrau Mathilde P [REDACTED] ,
beide S [REDACTED] (Kreis G [REDACTED]), M [REDACTED] platz [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 30. April 1971 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten bewohnten seit 1949 das Haus P-
gasse in S (Kreis G) und betrieben da-
rin als Pächter eine Metzgerei. 1959 erwarben sie das
Grundstück. Im Dezember 1966 zogen sie in ein anderes
Haus.

Im Januar 1967 verkauften sie das Grundstück an
den Kläger, der - wie ihnen bekannt - sein Schuhgeschäft
dorthin verlegen wollte. Die Haftung für Sachmängel wurde
ausgeschlossen. Auf den Kaufpreis von 70 000 DM zahlte
der Kläger 49 534 DM.

Im Mai 1967 focht der Kläger seine Kauferklärung
wegen arglistiger Täuschung an. Mit der Klage verlangt

- 3 -

er Rückzahlung des entrichteten Teils der Kaufsumme
nebst 4 % Zinsen Zug um Zug gegen Rückkauflassung des
Grundstücks.

Das Landgericht hat die Anfechtung für durchgrei-
fend erachtet, weil die Beklagten dem Kläger arglistig
verschwiegen hätten, in welchem Umfange das Haus unter
Feuchtigkeit litt. Es hat die Beklagten nach dem Klage-
antrag verurteilt.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen.
Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstel-
lung des ersten Urteils. Die Beklagten bitten um Zurück-
weisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Nach der Überzeugung des Berufungsrichters eignet
sich das Kaufgrundstück wegen Feuchtigkeit weder als
Wohnung noch als Schuhgeschäft. Da die Gewährleistung
jedoch vertraglich ausgeschlossen worden sei, komme es
darauf an, ob die Beklagten - oder einer von ihnen - den
Mangel arglistig verschwiegen oder seine Abwesenheit arg-
listig vorgespiegelt hätten (§ 476 BGB). Insoweit habe
der Kläger die volle Beweislast.

Eine Erklärung des Inhalts, das Haus sei nicht feucht
und nie feucht gewesen, hätten die Beklagten bis zum
Vertragsschluß nicht abgegeben. Zur Frage der Verschweigung
führt das Berufungsurteil aus:



Der Kläger habe das Haus im November 1966 mit dem Bautechniker M. als seinem Vertrauensmann besichtigt. Für ein Zusammenspiel dieses Zeugen mit den Beklagten fehle der Anhalt. Es könne ihnen nicht angelastet werden, wenn sie davon ausgegangen seien, daß der Kläger, durch den Zeugen unterrichtet, den Umfang der Feuchtigkeit kenne.

Nach Arbeiten um 1949/50 sei das Haus aber auch allgemein für gut instandgesetzt gehalten worden. Die Zeugenaussagen über spätere Feuchtigkeitsschäden an Innenputz und Anstrich, Möbeln und Wäsche seien widersprüchlich und nicht geeignet, den Nachweis der Arglist der Beklagten zu erbringen. Gegen Arglist spreche auch, daß sie dem Kläger jede Möglichkeit zur Besichtigung gegeben und nicht versucht hätten, etwas zu verheimlichen. Ihnen sei die Feuchtigkeit ihres Hauses "nicht so zum Bewußtsein gekommen", weil ein gewisser Feuchtigkeitsgrad für eine Metzgerei nicht nachteilig sei. Sie hätten annehmen dürfen, daß der Kläger als Schuhmachermeister selbst entscheiden könne, ob sich das besichtigte Haus für einen Schuhladen eigne.

Im Keller habe der Kläger vor dem Kauf eine Wasserlache gesehen. Ob er sie selbst als Grundwasser angesprochen oder ob der Beklagte zu 1) sie damit erklärt habe, daß er sich seit Jahren nicht um den Keller gekümmert habe, könne auf sich beruhen. Denn der Keller sei von den Beklagten benutzt und offenbar für ihre Zwecke brauchbar gewesen; ob er sich in seinem dem Kläger bekannten Zustand auch für dessen Zwecke eigne, habe sich der Kläger allein beantworten müssen.

Die Revision rügt in sachlich-rechtlicher Beziehung zunächst, der Berufungsrichter habe die Feststellung einer arglistigen Täuschung im Sinne von § 123 (§ 476) BGB von Voraussetzungen abhängig gemacht, die nur für den strafrechtlichen Betrug (§ 263 StGB) gelten. Die Rüge ist unbegründet. Das Berufungsurteil beruht allein darauf, daß der Berufungsrichter sich von bestimmten subjektiven Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung in der Person der Beklagten nicht überzeugt hat.

Die Revision rügt weiter, daß beim Ergebnis der Beweisaufnahme nicht die "objektive" Pflicht der Beklagten angenommen worden sei, den Kläger auf die regelmäßig wiederkehrende Feuchtigkeit hinzuweisen. Die Rüge greift nicht durch. Der Berufungsrichter verneint nicht die objektiven Voraussetzungen einer Pflicht zur Aufklärung; er verneint die Offenbarungspflicht der Beklagten wegen konkreter Umstände, zu denen insbesondere zählt, daß ihnen die Nichteignung des Hauses für die Zwecke des Klägers nicht zum Bewußtsein kam und daß sie davon ausgingen (und ausgehen durften), der Kläger kenne den Zustand des Hauses auf Grund eigener Prüfung oder der Aufklärung durch seinen fachkundigen Vertrauensmann.

Schließlich geht auch die Rüge fehl, es sei verkannt, daß die Verschweigung der Mängel durch die Beklagten die Willenserklärung des Klägers nur mitverursacht zu haben brauche. Der Berufungsrichter ist nicht bis zu der Frage gelangt, ob der Kläger das Haus auch gekauft hätte, wenn ihn die Beklagten über das Ausmaß der Feuchtigkeit aufgeklärt hätten, weil er bereits die Aufklärungspflicht

63

der Beklagten und ihren Vorsatz verneint, auf den Erklärungswillen des Klägers durch Verschweigung eines Mangels einzuwirken.

Legt man die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsurteils zugrunde, so wird eine Sachmängelhaftung der Beklagten gemäß §§ 459 ff BGB durch den Kaufvertrag ausgeschlossen. Zutreffend wird im Berufungsurteil weiter dargelegt, daß neben der durch §§ 459 ff BGB geregelten Gewährleistung Ansprüche auf Rückabwicklung des Kaufs wegen fahrlässiger Angaben oder Nichtangaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache von rechtswegen nicht bestehen (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil vom 16. März 1973 - V ZR 118/71).

Auch die Verfahrensrügen der Revision greifen nicht durch. Sie meint zunächst, wenn der Berufungsrichter vom Kläger den vollen Beweis einer arglistigen Verschweigung durch die Beklagten verlange und alle Zweifel zu seinen Lasten gehen lasse, dann verstoße er gegen anerkannte Grundsätze der Beweislastverteilung bei der Anfechtung nach § 123 BGB. Denn auch hier gelte der Beweis des ersten Anscheins. Soweit die Revision ihre Rüge ausführt (§ 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO), geht sie am angefochtenen Urteil vorbei: der Berufungsrichter läßt, von seinem Standpunkt zu Recht, die Frage unerörtert, ob der Kläger sich bei Unterrichtung über den wirklichen Umfang der Feuchtigkeitsschäden durch die Beklagten zum Kauf entschlossen hätte; es kommt also nicht darauf an, ob der erste Anschein für die Ursächlichkeit ihres Schweigens sprechen könnte. Daß der Kläger nicht von den Beklagten unterrichtet wurde, legt der Berufungsrichter zugrunde; ob dafür, wie die Revision meint, eine "tatsächliche Vermutung" bestünde, ist deshalb nicht zu erörtern.

Mit ihren weiteren Rügen würdigt die Revision zahlreiche Einzelumstände, anders als der Tatrichter, in dem Sinne, daß den Beklagten die Schwere der Feuchtigkeitsschäden "bekannt sein mußte" und "nicht entgangen sein könne" (lies: bekannt gewesen sei). Die Verletzung einer Rechtsnorm (§§ 549, 550 ZPO) wird damit nicht aufgezeigt. Da es sich um Verfahrensrügen handelt, bedarf dies keiner Ausführung (Art. 1 Nr. 4 Satz 1 EntlG).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Hill

Rothe

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen