

8

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 123

Zur Frage der Aufklärungspflicht des Verkäufers eines Hauses, wenn dem Verkäufer durch bestandskräftigen behördlichen Bescheid die bisherige Nutzungsart des Hauses untersagt worden ist.

BGB § 460

Es besteht kein allgemeiner Grundsatz des Inhalts, daß beim Kauf eines Grundstücks zum Preis von über 3 Millionen DM der Käufer grob fahrlässig handle, wenn er nicht in Grundakten und Bauakten Einsicht nimmt.

BGH, Urt. v. 10. Juni 1988 - V ZR 125/87 - KG in Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

8

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 125/87

URTEIL

Verkündet am:
10. Juni 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Eckhard T [REDACTED], S [REDACTED] 12, A [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagter und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Max B [REDACTED], T [REDACTED] Straße 7, B [REDACTED],

Beklagter, Widerkläger und
Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WIII

8

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Lambert-Lang und Stodolkowitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts vom 2. April 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 21. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

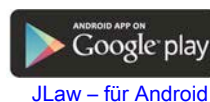
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer eines mit einem mehrstöckigen Gebäude bebauten Grundstücks in B- S-, das er 1978 erworben hatte. Das Gebäude war als Büro- und Geschäftsgebäude errichtet worden auf der Grundlage einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1967, nach welcher ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen war. Wegen der damaligen Arbeitslage und der schlechten Vermietbarkeit von Büroflächen war 1968 befristet die gewerbliche Nutzung des 2. bis 5. Obergeschosses als Wohnheim (Arbeiterwohnheim) gestattet



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



worden; die Frist endete am 30. November 1978. Mit Schreiben des Bezirksamts S [REDACTED] von B [REDACTED] - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt - vom 9. April 1979 wurde der Beklagte auf diesen Sachverhalt hingewiesen und aufgefordert, 'innerhalb von fünf Monaten nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheides

- "a) die Räume vom 2. - 5. OG nicht mehr zu Wohnzwecken zu nutzen, nutzen zu lassen bzw. die Nutzung durch Dritte zu dulden und zu entmieten,
- b) die freigewordenen Räume nicht erneut als Wohnungen zu vermieten bzw. vermieten zu lassen,
- c) nach Freimachung den ursprünglich genehmigten Zustand (Büro- und Geschäftsräume) wieder herstellen zu lassen."

Für den Fall eines Verstoßes gegen den Punkt b) wurde die Festsetzung eines Zwangsgeldes von 1.000 DM angedroht. Der vom Beklagten eingelegte Widerspruch wurde durch Bescheid des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 27. Juni 1980 zurückgewiesen. In der Folgezeit duldete die Behörde jedoch weiterhin die Nutzung zu zumindest wohnungsähnlichen Zwecken. In der Zeit um 1984 wurden in den zum Teil auch vom Beklagten geschaffenen oder umgeschaffenen Wohnungseinheiten, die jedenfalls teilweise auch mit Sanitäreinrichtungen und Küchen versehen waren, Asyl-Bewerber untergebracht; für diese wurden die Mieten jeweils überwiegend vom Sozialamt gezahlt.

Anfang 1984 bot der Beklagte das Grundstück über die Firma W [REDACTED]-F [REDACTED]-GmbH zum Kauf an. In dem Angebot dieser Firma wurde eine Wohnfläche von 1.241,58 qm und eine Gewerbefläche im Erdgeschoß von 334,58 qm angegeben und darauf

hingewiesen, daß das Haus bei Bedarf bis auf die beiden Läden im Erdgeschoß frei übergeben werden könne. Nach verschiedenen Gesprächen und Besichtigungen gab der Kläger am 8. Februar 1984 ein notariell beurkundetes Kaufangebot mit einem Kaufpreis von 3.100.000 DM ab, in welchem das Kaufobjekt als "Mehrfamilienhaus" bezeichnet ist. § 2 dieses Angebots enthält u.a. folgende Bestimmungen:

"Der Grundbesitz ist hinsichtlich der Wohnungen jedoch ohne Stellplätze vermietet. Die Stellplätze nutzt zur Zeit der Verkäufer. ...

Der Verkäufer versichert, daß er alle Wohnungen mit landesüblichen Mietverträgen voll vermietet hat. Die Jahreskaltmiete beträgt jährlich ca. 359.334,80 DM. ...

Der Verkäufer versichert, daß die üblicherweise erzielbare Jahreskaltmiete bei diesem Objekt 360.000,-- DM jährlich beträgt. Es ist kein Mietvertrag abgeschlossen, der nur kurzfristig und zu überhöhten Mietbedingungen abgeschlossen ist."

Der Beklagte erklärte am 9. Februar 1984 zu notarieller Urkunde, daß er dieses Angebot nach Maßgabe einer Reihe anschließend aufgeführter Bestimmungen annehme. Die Ziffer 1 dieser Änderungsbestimmungen lautet:

"Das Grundstück und das aufstehende Gebäude werden verkauft wie diese stehen und liegen unter Ausschluß jeglicher Gewährleistung für Größe, Güte, Grenzen, Beschaffenheit und hinsichtlich des Grundstücks weiterer Bebaubarkeit und Bauausnutzbarkeit."

In notariell beurkundetem "Zusatzvertrag" vom 13. Februar 1984 stimmte der Kläger den Änderungen zu.

Mit Schreiben vom 18. Mai 1984 wies das Bezirksamt S [REDACTED] von B [REDACTED] - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt - den Kläger unter Übersendung der Bescheide vom 9. April 1979 und 27. Juni 1980 darauf hin, daß das Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe, und drohte die Festsetzung eines Zwangsgeldes von 1.000 DM an, falls der Anordnung vom 9. April 1979 nach Ablauf von weiteren vier Wochen nicht genügt sein sollte. Der Kläger unternahm gegen diesen Bescheid nichts. Durch seinen Verwalter ließ er das Grundstück weiterhin in der zuvor vom Beklagten betriebenen Weise bewirtschaften und schloß weitere Mietverträge ab. Er trieb auch die Eigentumsumschreibung voran, die dann am 24. September 1984 erfolgte.

Mit Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 26. September 1984 ließ der Kläger die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung erklären und das Recht auf Wandlung, hilfsweise Minderung, geltend machen, da ihn der Beklagte nicht darüber informiert habe, daß das Gebäude nur für gewerbliche Zwecke genutzt werden dürfe.

Später wurde hinsichtlich des Grundstücks die Zwangsverwaltung und die Zwangsversteigerung angeordnet.

Mit der Klage verfolgt der Kläger die Rückgängigmachung des Grundstücksgeschäfts. Er hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 3.100.000 DM nebst 12 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1984 zu verurteilen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundstück. Der Beklagte hat Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zur Zahlung

von 18.670,86 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 24. Januar 1985 zu verurteilen; in dieser Höhe stehe ihm auf der Grundlage des wirksamen Kaufvertrags gegen den Kläger ein Anspruch auf Auslagenersatz zu.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil des Zinsanspruchs stattgegeben und die Widerklage abgewiesen.

Mit seiner Berufung hat der Beklagte dieses Urteil in vollem Umfang angefochten und hilfsweise noch beantragt, den Ausspruch über die Zug-um-Zug-Verpflichtung des Klägers dahin zu ergänzen, daß das Eigentum lastenfrei zurückzuübertragen sei (einschließlich der Vorlage des Rücknahmeantrags der betreibenden Gläubigerin hinsichtlich des Zwangsverwaltungs- und des Zwangsversteigerungsverfahrens) und der Kläger eingenommene Mietzinsbeträge von insgesamt 679.560 DM zu erstatten habe. Das Kammergericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen. Im Revisionsverfahren ist unstreitig geworden, daß die Zwangsversteigerung inzwischen durchgeführt ist.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die vom Kläger erklärte Anfechtung greife nicht durch.

Ihrem Erfolg stehe nicht schon entgegen, daß der Kläger den Kaufvertrag jedenfalls nach § 144 BGB bestätigt hätte; auf einen solchen Willen könne aus dem Verhalten des Klägers nicht geschlossen werden.

Es könne auch nicht zweifelhaft sein, daß ein grundsätzliches baurechtliches Verbot der Nutzung zu Wohnzwecken bei einem bebauten Grundstück ein für den Kaufentschluß eines Interessenten wesentlicher Umstand sei. Dieses Verbot habe daher offenbart werden müssen, zumal angesichts der bisherigen und bei Besichtigungen auch ohne weiteres erkennbaren Nutzung.

Den Beweis für eine entsprechende ausreichende Information habe nach dem bisherigen Stand der Beweisaufnahme der Beklagte allerdings nicht erbracht. Andererseits habe auch der Kläger nicht bewiesen, daß die vom Beklagten unter Darlegung von Einzelheiten behauptete Aufklärung nicht erfolgt sei. Die Beweislast liege insoweit beim Kläger. Eine andere Beweislastverteilung ergebe sich nicht etwa daraus, daß der Beklagte in dem Kaufvertrag Versicherungen hinsichtlich der Vermietung aller Wohnungen mit landesüblichen Mietverträgen

und hinsichtlich der üblicherweise erzielbaren Jahreskaltmiete abgegeben habe. Denn diese Versicherungen seien vom Kläger formuliert worden, obwohl er gewußt habe, daß sie (ganz unabhängig von dem baurechtlichen Verbot der Nutzung zu Wohnzwecken) nicht richtig seien; nichts anderes gelte im Ergebnis auch hinsichtlich der Angabe "Mehrfamilienhaus" in dem Vertragsangebot des Klägers. Es fehle also schon an dem für die behauptete arglistige Täuschung erforderlichen Nachweis des Verschweigens eines wesentlichen Umstandes.

Unabhängig davon sei auf Grund des Ergebnisses der Anhörung der Parteien und der Beweisaufnahme auch nicht feststellbar, daß eine - einmal unterstellte - nichterteilte Information arglistig, sei es auch nur mit bedingtem Täuschungsvorsatz, unterblieben und daß der Kläger dadurch getäuscht worden sei. Der Beklagte habe davon ausgehen können, daß ein Interessent für ein so teures Objekt und gerade auch der Kläger, der dem Beklagten als kundiger Käufer habe erscheinen können, die Grundakten und die Bauakten einsehen und sich dadurch Kenntnis von den Verhältnissen verschaffen werde.

Eine Rückabwicklung des Kaufvertrags könne auch nicht aus dem Gesichtspunkt der Wandlung verlangt werden.

Damit sei die Klage unbegründet. Zugleich ergebe sich hieraus die Begründetheit der Widerklage, da der Kläger sich hiergegen nur mit dem Hinweis auf die Unwirksamkeit des Kaufvertrags gewendet und auch die Richtigkeit der Berechnung der vom Beklagten geltend gemachten Forderungen nicht bestritten habe.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Mit nicht zu beanstandenden Erwägungen hat das Berufungsgericht die Klage nicht schon an § 144 BGB (Bestätigung eines anfechtbaren Rechtsgeschäfts) scheitern lassen.

Zutreffend ist auch sein weiterer Ausgangspunkt, daß das bestehende baurechtliche Verbot der Nutzung des Hauses zu Wohnzwecken ein offenbarungspflichtiger Umstand war. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes besteht auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, für jeden Vertragspartner die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten konnte (u.a. Senatsurteile v. 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243 und v. 25. Juni 1982, V ZR 143/81, WM 1982, 960, 961 m.w.N.). Diese Kriterien hat das Berufungsgericht zu Recht als hier gegeben erachtet. Dies gilt auch dann, wenn man den Vortrag des Beklagten unterstellt, daß die Bezeichnung des Kaufobjekts in dem Kaufvertrag als "Mehrfamilienhaus" und nicht - wie in dem Maklerangebot - als "Wohn- und Geschäftshaus" auf einen Wunsch des Klägers zurückgehe. Denn in jedem Falle mußte dieser darüber unterrichtet werden, daß entgegen den - nach Quadratmetern aufgeteilten - Angaben im Maklerangebot und entgegen der bisherigen, bei Besichtigung ohne weiteres er-

kennbaren tatsächlichen Nutzung des Hauses selbst eine nur teilweise Nutzung zu Wohnzwecken baurechtlich verboten war.

Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß die erforderliche Information nicht nur durch Vorlegung der behördlichen Bescheide vom 9. April 1979 und 27. Juni 1980 an den Kläger geschehen konnte, sondern auch durch eine "anderweitige klare Inkenntnissetzung". Der Kläger ist aber schon nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten nicht anderweitig klar in Kenntnis gesetzt worden. Der Beklagte schuldet Aufklärung nicht nur darüber, daß die Baugenehmigung nur für gewerbliche Nutzung erteilt war, der Kläger mußte vielmehr auch darüber unterrichtet werden, daß ein förmlicher, erfolglos angefochtener Bescheid der Bau- und Wohnungsbehörde vorlag, durch welchen dem Beklagten - unter teilweiser Androhung eines Zwangsgeldes - insbesondere aufgegeben worden war, die Räume im 2.-5. Obergeschoß nicht mehr zu Wohnzwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen, sie zu entmieten und nach Freiwerden nicht wieder als Wohnungen zu vermieten, sondern den ursprünglich genehmigten Zustand, nämlich Büro- und Geschäftsräume, wieder herzustellen. Denn erst die Kenntnis auch dieses Sachverhalts hätte den Kläger zutreffend über die rechtliche Situation hinsichtlich der Benutzbarkeit des Kaufobjekts informiert. Der Beklagte räumt ein, dem Kläger die Bescheide vom 9. April 1979 und 27. Juni 1980 nicht vorgelegt zu haben; er behauptet indes selbst nicht, den Kläger in anderer Weise über Ergehen und Inhalt dieser Bescheide unterrichtet zu haben; er beruft sich lediglich darauf, es sei bei den Hausbesichtigungen und Vertragsverhandlungen dem Kläger gesagt worden, daß nur eine

Bauerlaubnis für gewerbliche Nutzung vorliege und die tatsächlich erfolgte überwiegende Vermietung zu Wohnzwecken von den Behörden lediglich geduldet werde. Damit wäre der Kläger nicht hinlänglich über die zusätzlichen Risiken informiert worden, die sich aus den in dem Bescheid vom 9. April 1979 bereits förmlich ausgesprochenen Anordnungen ergaben. Selbst wenn der Beklagte, wie er bei seiner persönlichen Anhörung erklärt hat, dem Kläger auch noch mitgeteilt haben sollte, ihm - dem Beklagten - sei die Erteilung einer Nutzungsgenehmigung für Wohnzwecke für weitere 10 Jahre in Aussicht gestellt worden, so hätte dies den Kläger allenfalls noch weniger an die Möglichkeit denken lassen, es könnte schon eine förmliche Untersagungsanordnung ergangen sein. Das Berufungsgericht hat somit zu Unrecht verneint, daß der Beklagte die ihm obliegende Aufklärungspflicht verletzt hat. Da dies auch bei voller Berücksichtigung des eigenen Vorbringens des Beklagten gilt, kommt es auf die Beweismwürdigung des Berufungsgerichts und die hierzu von der Revision erhobenen Rügen nicht mehr an.

2. Der aufgezeigte Fehler ist auch nicht etwa deshalb im Ergebnis unschädlich, weil das Berufungsgericht in einer Hilfsbegründung die Ansicht vertreten hat, selbst bei Unterstellung nicht hinreichend erteilter Information lasse sich jedenfalls ein arglistiges Verhalten des Beklagten nicht feststellen. Denn diesen Ausführungen ist schon dadurch die Grundlage entzogen, daß sie auf der unrichtigen Auffassung beruhen, der Beklagte hätte seiner Aufklärungspflicht schon dann Genüge getan, wenn er den Kläger darüber unterrichtet hätte, daß die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nach der Baugenehmigung zwar nicht zulässig sei, von den Behörden

aber geduldet werde. Es kann daher auf sich beruhen, inwieweit die Rügen der Revision, die tatrichterliche Würdigung zur Frage der Arglist verstoße in mehrfacher Weise gegen die Denkgesetze und die Lebenserfahrung, begründet sind (in sich widersprüchlich sind jedenfalls die beiden letzten Sätze auf Blatt 28 des angefochtenen Urteils). Ebensowenig kommt es noch darauf an, daß aus den Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, wovon der Beklagte ausgehen konnte, nicht ohne weiteres ersichtlich ist, wovon er nach tatrichterlicher Überzeugung ausgegangen ist. Es bedarf einer erneuten tatrichterlichen Würdigung zur Frage der Arglist.

3. Da somit noch offen ist, ob der Kaufvertrag durch Anfechtung beseitigt worden ist, kann auch der Ausspruch über die Widerklage, der einen wirksamen Kaufvertrag zur Voraussetzung hat, nicht bestehen bleiben.

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil in vollem Umfang aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat dabei von der durch § 565 Satz 2 ZPO eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Zurückverweisung gibt den Parteien Gelegenheit, ihre Anträge, soweit erforderlich, der jetzigen Situation anzupassen.

Für den Fall, daß sich bei der neuen Verhandlung der Kläger zur Begründung der Klage auch auf die in seinem Anfechtungsschreiben vom 26. September 1984 zugleich geltend

gemachte Wandlung beruft (vgl. dazu Stein/Jonas/Schönke, ZPO 20. Aufl. § 253 Rdn. 136), ist noch auf folgendes hinzuweisen:

Der hierzu vom Berufungsgericht vertretenen Ansicht, dem Kläger sei der Mangel - Nichtinformierung durch den Beklagten unterstellt - jedenfalls infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann nicht gefolgt werden. Ein allgemeiner Grundsatz des Inhalts, daß beim Kauf eines Grundstücks zum Preis von über 3 Millionen DM der Käufer grob fahrlässig handle, wenn er nicht in Grundakten und Bauakten Einsicht nehme, läßt sich nicht aufstellen. Ein Hinweis auf einen bestehenden Sanierungsvermerk könnte in diesem Zusammenhang allenfalls insoweit von Belang sein, als es um Auswirkungen dieses Vermerkes geht. Auch die konkreten Umstände des vorliegenden Falles rechtfertigen den Standpunkt des Berufungsgerichts nicht. Der Kläger, dem 1983 ein Hausgrundstück unter Angabe des Baujahres 1965 und mit genauen qm-Angaben über Wohnfläche und über Gewerbefläche angeboten worden war, fand bei Besichtigung bestätigt, daß das Gebäude teilweise zu gewerblichen und teilweise - entsprechend der vorhandenen baulichen Ausstattung - zu Wohnzwecken

genutzt wurde; bei dieser Sachlage kann keine grobe Fahrlässigkeit des Klägers darin gesehen werden, daß er sich nicht durch Einsicht in die Bauakten vergewisserte, ob diese Nutzung auch der baurechtlichen Genehmigung entsprach.

Hagen

Dr. Eckstein

Linden

Lambert-Lang

Stodolkowitz