

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_132/65

URTEIL

Verkündet am

5. April 1968

H i r t h ,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Wolfgang M [REDACTED]
2. seiner Ehefrau Maria M [REDACTED] geb. S [REDACTED],
beide in B [REDACTED] ([REDACTED]), N [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] -

g e g e n

Frau Bela S [REDACTED] geb. U [REDACTED] in
B [REDACTED] ([REDACTED]), P [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. April 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 14. Juni 1965 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte bot in notarieller Urkunde vom 3. Januar 1962 ihr durch Kriegseinwirkungen erheblich beschädigtes Hausgrundstück B [REDACTED] Platz [REDACTED] / G [REDACTED] straße [REDACTED] / M [REDACTED] straße [REDACTED] in Berlin-Schöneberg den Klägern zum Kauf an. Diese nahmen das Angebot in notarieller Urkunde vom 30. Januar 1962 an.

Der Kaufpreis betrug 400 000 DM. In Anrechnung hierauf übernahmen die Kläger die noch mit 188 000 DM valutierte Hypothek zugunsten des Berliner Pfandbriefamts. Weitere 200 000 DM sollten bar bezahlt werden. Für den Restkaufpreis in Höhe von 12 000 DM war die Eintragung einer Hypothek vereinbart worden.

In § 3 des Kaufangebots heißt es:

- 3 -

"Das Grundstück wird verkauft wie es steht und liegt. Es ist den Käufern bekannt. Verkäuferin übernimmt keine Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit oder Mängel irgendwelcher Art. Sie versichert jedoch, daß ihr von einem Schwammvorkommen, Holzbockbefall oder sonstigen wesentlichen unsichtbaren Mängeln nichts bekannt ist.

Verkäuferin gibt die jetzige Jahresmiete mit 91 800 DM an einschließlich der drei z.Zt. leerstehenden Wohnungen.

Den Käufern ist bekannt, daß das Grundstück kriegsbeschädigt ist."

Bei den der Abgabe des Kaufangebots vorausgegangenen Kaufverhandlungen war den Klägern von der Beklagten mitgeteilt worden, daß das Pfandbriefamt eine Neuverputzung des Hauses verlange. Darüberhinaus lag eine gleichartige Auflage des Bauaufsichtsamts vor, in welcher der Beklagten zur Beseitigung der Putzschäden eine letzte Frist bis zum Ablauf des Jahres 1962 gesetzt war. Ob die Beklagte auch diese Auflage den Klägern mitgeteilt hatte, ist zwischen den Parteien streitig. Unstreitig ist dagegen, daß den Klägern von der Beklagten Vollmacht zur Einsicht in die Unterlagen des Bauaufsichtsamts erteilt worden war und daß die Kläger daraufhin die Bauzeichnungen bei dem Bauaufsichtsamt eingesehen hatten.

Ende Mai 1962 stellte sich heraus, daß das Haus von Schwamm befallen war.

Die Kläger haben vorgetragen: Die Beklagte habe bei Abgabe des Kaufangebots gewußt, daß das Haus von Schwamm befallen sei, diese Kenntnis aber arglistig verschwiegen. Das gleiche gelte für die Auflage des Bauaufsichtsamts. Den Klägern sei es darauf angekommen, die



Verputzung des Hauses um drei Jahre hinauszuschieben, um so die Möglichkeit steuerlicher Abschreibungen auszunutzen. Mit dem Pfandbriefamt hätten sie aus diesem Grund einen Aufschub von zwei Jahren für die Erfüllung der Auflage vereinbart. Das Bauaufsichtsamt habe jedoch die sofortige Erfüllung der Auflage verlangt.

Die Kläger verlangen von der Beklagten wegen Verschuldens bei Vertragsabschluß gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB Schadensersatz, den sie zuletzt mit insgesamt 24 112,30 DM beziffert haben.

Sie haben zuletzt beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, ihnen diesen Betrag nebst 4 % Zinsen seit Zustellung der Klage zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat vorgetragen, sie habe von dem Schwammbefall keine Kenntnis gehabt und die Kläger auf die Auflage des Bauaufsichtsamts hingewiesen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger den Klageantrag weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist zunächst der Auffassung, es fehle bereits an der Darlegung eines den Klägern durch das Verschweigen des Schwammbefalls und der Auflage des Bauaufsichtsamts entstandenen Schadens, weil sowohl nach § 823 BGB als auch wegen Verschuldens bei Vertragsabschluß nur Ersatz des Vertrauensschadens verlangt werden könne, die Kläger aber nicht dargetan und bewiesen hätten, daß ohne das von ihnen der Beklagten vorgeworfene Verhalten der Vertrag zu für sie günstigeren Bedingungen, insbesondere zu einem niedrigeren Kaufpreis abgeschlossen worden wäre.

In einer Hilfsbegründung hält das Berufungsgericht den Klagsanspruch auch aus tatsächlichen Gründen nicht für gerechtfertigt. Es fehlt nach seiner Auffassung eine Darlegung dafür, daß die Beklagte bei den zu dem Abschluß des Kaufvertrags führenden Verhandlungen von dem Schwamm-befall oder auch nur von einem Schwammverdacht Kenntnis gehabt habe. Soweit die Klage auf eine Verletzung der Offenbarungspflicht der Beklagten hinsichtlich der Auflage des Bauaufsichtsamts gestützt ist, hat das Berufungsgericht eine Verpflichtung der Beklagten zum Schadensersatz mit folgender Begründung verneint: Es könne auf sich beruhen, ob die Beklagte diese Auflage überhaupt den Klägern verschwiegen habe oder ob es richtig sei, daß der Inhaber der Firma B. & Co., die das Grundstück für die Beklagte verwaltet hatte, am 3. Januar 1962 gegenüber den Klägern erklärt habe, daß auch das Bauaufsichtsamt ein ähnliches Verlangen wie das Pfandbriefamt, nämlich das Verlangen, die Fassade des Hauses instandzusetzen,

gestellt habe. Auf jeden Fall könne in einem Verschweigen der Auflage des Bauaufsichtsamts kein arglistiges Verhalten der Beklagten oder der Firma B. & Co. gegenüber den Klägern gesehen werden; denn die Beklagte habe annehmen dürfen, daß die Kläger, nachdem ihnen unstreitig die Auflage des Pfandbriefamts mitgeteilt worden sei, auf Grund der ihnen erteilten Vollmacht, die Unterlagen bei dem Bauaufsichtsamt einzusehen, sich dort vor der Annahme des Kaufangebots nach dem Vorhandensein irgendwelcher Auflagen erkundigen würden, zumal die Kläger hierzu auf Grund der Befristung des Angebots mehr als drei Wochen Gelegenheit gehabt hätten und es nahe gelegen habe, daß nicht nur das Pfandbriefamt, sondern auch das Bauaufsichtsamt auf einer Verputzung des Hauses bestehen würde.

2. Die hiergegen gerichteten Angriffe sind unbegründet.

a) Die Revision rügt zunächst Verletzung des § 286 ZPO, weil das Berufungsgericht nicht den das Kaufangebot vom 3. Januar 1962 beurkundenden Notar zu dem Vortrag der Kläger in der Berufungsbegründung (S. 4) vernommen habe, die getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme beruhe darauf, daß die Kläger innerhalb der Angebotsfrist mit dem Berliner Pfandbriefamt über einen Aufschub der Erfüllung der Auflage zur Erneuerung des Außenputzes um zwei Jahre hätten verhandeln wollen, um die Aufwendungen für diese Arbeiten steuerlich absetzen zu können. Sie meint, aus diesem Beweisangebot ergebe sich, daß die Beklagte gewußt habe, daß die Kläger Wert darauf legten, die Erneuerung des Außenputzes möglichst weit

aufzuschieben, um die nach dem Gesetz möglichen steuerlichen Vorteile in Anspruch zu nehmen.

Die Rüge ist unbegründet. Es ist nicht ersichtlich, wieso das Beweisthema der Auffassung des Berufungsgerichts entgegenstehen soll, es könne von einem schuldhaften Verhalten der Beklagten deshalb nicht gesprochen werden, weil sie hätte annehmen dürfen, die Kläger würden sich auf Grund der ihnen erteilten Vollmacht nach etwaigen Auflagen des Bauaufsichtsamts erkundigen.

Damit sind alle Schlußfolgerungen gegenstandslos, welche die Revision aus ihrer Rüge zieht.

b) Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe bei seiner Auffassung, die Beklagte hätte annehmen dürfen, daß die Kläger sich auf Grund der ihnen erteilten Vollmacht beim Bauaufsichtsamt nach etwaigen Auflagen erkundigen würden, nicht dazu Stellung genommen, ob aus den Unterlagen des Bauaufsichtsamts überhaupt etwas über Auflagen und vor allem über deren Befristung zu ersehen gewesen sei. Auch diese Rüge ist unbegründet, weil es aller Erfahrung widersprechen würde, wenn über Anordnungen einer Behörde bei dieser keine Unterlagen vorhanden wären. Entgegen der Meinung der Revision bestand für das Berufungsgericht deshalb auch kein Anlaß, in dieser Hinsicht die Kläger nach § 139 ZPO zu befragen.

c) Da das Berufungsgericht hinsichtlich der Auflage des Bauaufsichtsamts ein Verschulden der Beklagten schlechthin verneint hat, kommt es entgegen der Meinung der Revisor nicht darauf an, ob auch eine nur fahrlässige Verletzung

der Offenbarungspflicht des Verkäufers eine Schadensersatzpflicht begründen kann.

d) Soweit die Revision dem Berufungsgericht zum Vorwurf macht, es habe nicht beachtet, daß die Beklagte wie die Kläger schon in ihrem Schriftsatz vom 2. Januar 1963 (S. 2) vorgetragen hätten, das Grundstück, bevor es die Kläger gekauft hätten, für 375 000 DM einem anderen Käufer angeboten habe, dieser aber den Kauf zu diesem Preis abgelehnt habe, wendet sie sich gegen die Hauptbegründung des Berufungsgerichts, auf die es nicht mehr ankommt, nachdem die auf tatsächlichen Erwägungen beruhende Hilfsbegründung des Berufungsgerichts von der Revision entweder (hinsichtlich der Auflage des Bauaufsichtsamts) wie bereits ausgeführt, ohne Erfolg oder (hinsichtlich des Verschweigens des Schwammbefalls) überhaupt nicht angegriffen worden ist.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Kläger enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge der §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen, ohne daß es noch eines Eingehens auf die Bedenken des Berufungsgerichts gegen die Berechnung der Höhe des geltend gemachten Schadens und die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision bedurfte.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger