

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 133/83

URTEIL

Verkündet am: 19. April 1985

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

V [REDACTED] R [REDACTED] e.G., vertreten durch die Vorstands-
mitglieder Heinrich H [REDACTED], Friedhelm P [REDACTED] und Otto
P [REDACTED], T [REDACTED] Weg [REDACTED], R [REDACTED]-L [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma Michael B [REDACTED] GmbH & Co. KG, vertreten durch die
Michael B [REDACTED] GmbH, diese vertreten durch den Geschäfts-
führer Michael B [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. April 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 27. April 1983 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Als Rechtsnachfolgerin der Firma Adolph S [REDACTED] KG war die Beklagte Eigentümerin eines aus 14 Parzellen bestehenden Betriebsgeländes mit aufstehenden Gebäuden in R [REDACTED]-L [REDACTED]. Gemäß ihrer Angebotserklärung vom 9. September 1977 und der Annahmeerklärung der Klägerin vom 9. Mai 1978 - jeweils in notariell beurkundeter Form - verkaufte sie einen Teil dieses Grundbesitzes zum Preis von 5 300 000 DM an die Klägerin. Nach dem Vertrag haftet die Verkäuferin "weder für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel, noch für die Freiheit von Baulasten".

- 3 -

Mit der Klage verlangt die Klägerin Schadensersatz wegen behaupteter Mangelhaftigkeit der Heizungsanlage des auf dem verkauften Grundbesitz befindlichen, im Jahr 1967 errichteten Verwaltungsgebäudes, und zwar in Höhe der Kosten, die zur ordnungsmäßigen Instandsetzung der Heizungsanlage und für notwendige Nebenarbeiten aufzuwenden seien. Sie hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 378 550 DM nebst 13,5 % Zinsen seit 5. März 1981 zu verurteilen.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der geltend gemachte Anspruch schon nach dem eigenen Vortrag der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gerechtfertigt. Es hat dazu ausgeführt:

Eine Schadensersatzverpflichtung der Beklagten nach § 463 Satz 1 BGB scheitere schon daran, daß der Sachvortrag der Klägerin nicht ergebe, daß die Beklagte ihr eine bestimmte Beschaffenheit der Heizungsanlage vertraglich zugesagt oder ihr eine in Wirklichkeit nicht vorhandene Eigenschaft der Gebäude vorgespiegelt habe.

Ebensowenig habe die Klägerin die Voraussetzungen für einen Anspruch nach § 463 Satz 2 BGB wegen arglistigen Verschweigens von Mängeln dargetan. Zwar habe sie zu



den angeblichen Mängeln der Heizungsanlage Einzelheiten vorgetragen und behauptet, diese seien den für die Beklagte handelnden Personen bekannt gewesen, aber gleichwohl der Klägerin nicht mitgeteilt worden. Dieser Vortrag reiche aber deshalb nicht aus, weil unstreitig schon Jahre vor dem Verkauf Nachbesserungsarbeiten vorgenommen worden seien und nicht ersichtlich sei, daß diese Arbeiten erkennbar nicht zum Erfolg geführt hätten.

Unter diesen Umständen greife auch § 476 BGB nicht ein, so daß die Klägerin wegen des vertraglichen Haftungsausschlusses, gegen dessen Wirksamkeit ebensowenig andere Bedenken ersichtlich seien, auch keine Minderung des Kaufpreises verlangen könne.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht in vollem Umfang stand.

1. Ohne Erfolg allerdings bemängelt diese in erster Linie, das Berufungsgericht habe zu Unrecht entscheidend auf eine Kenntnis der Beklagten von den Mängeln der Heizungsanlage abgestellt, weil es offensichtlich verkannt habe, daß die §§ 459 ff BGB einen Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß nicht völlig ausschließen. Wenn, wie hier, die Beklagte eine Beratung oder Aufklärung, die durch die Fragestellung bei den Vertragsverhandlungen hinsichtlich der Heizungsanlage zu ihrer Pflicht geworden sei, nicht gegeben habe, so komme trotz der Spezialvorschriften der §§ 459 ff BGB eine Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß und damit auch schon bei Fahrlässigkeit in Betracht.

Die Revision beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 31. Januar 1962, VIII ZR 120/60, NJW 1962, 1196, vom 19. Oktober 1964, VIII ZR 20/63, NJW 1965, 148 sowie vom 6. November 1974, VIII ZR 207/72, DB 1974, 2392 (ihr weiteres Zitat DB 1977, 1373 ist offensichtlich ein Versehen) und damit auf Fälle, in denen der Verkäufer neben den generell aus einem Kaufvertrag folgenden Verpflichtungen zusätzliche Beratungspflichten als besondere vertragliche Nebenverpflichtung oder auch als Gegenstand einer selbständigen vertraglichen Verpflichtung übernommen hat. In derartigen Fällen kann in der Tat nach ständiger Rechtsprechung (vgl. weiter etwa BGH Urt. v. 25. März 1958, VIII ZR 48/57, DB 1958, 485 = (nur Leitsatz) NJW 1958, 866 sowie das Senatsurt. v. 12. Dezember 1980, V ZR 168/78, NJW 1981, 1035) wegen Verletzung eben dieser Nebenverpflichtung oder selbständigen vertraglichen Verpflichtung, die nichts mit der Haftung für Sachmängel zu tun hat, eine Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß in Betracht kommen. Auch aus den kaufvertraglichen Beziehungen selbst kann dies folgen, wenn ein Vertragspartner den anderen Teil nicht über bestimmte Umstände aufklärt, die zur Vereitelung des Vertragzwecks geeignet sind, aber nicht Eigenschaften der Kaufsache betreffen (s. etwa Senatsurt. v. 27. Februar 1974, V ZR 85/72, NJW 1974, 849, 851).

Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Der Streit der Parteien geht vielmehr darum, ob die einen Teil des Kaufgegenstandes bildende Heizungsanlage im Zeitpunkt des Gefahrübergangs mit einem Sachmangel behaftet war oder ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlte und ob die Beklagte hierfür einzustehen hat. Für diesen Bereich aber bestimmt sich die Haftung des Verkäufers auf Grund

(nur) fahrlässigen Verhaltens allein nach den Vorschriften der §§ 459 ff BGB (BGHZ 60, 319).

2. Unbegründet sind auch alle Beanstandungen der Revision, die sie im Zusammenhang damit erhebt, daß das Berufungsgericht die für die Zusicherung einer bestimmten Eigenschaft bzw. der Abwesenheit eines bestimmten Fehlers angebotenen Beweise nicht erhoben habe. Denn die Revision legt insoweit ihren Rügen einen Vortrag der Klägerin des Inhalts zugrunde, daß die Heizungsanlage Gegenstand eingehender Erörterungen bei den Verkaufsverhandlungen gewesen sei; die Klägerin habe sich eingehend nach dem Zustand der Heizungsanlage erkundigt und die Beklagte habe ausdrücklich versichert, diese Anlage sei einwandfrei und weise keinerlei Schäden auf. Dabei übersieht die Revision die nicht angefochtenen Feststellungen auf Seite 6 des Berufungsurteils (unter Bezugnahme auf Bl. 2 des Schriftsatzes der Klägerin vom 6. Mai 1982, GA 93), wonach die Klägerin selbst nicht mehr an derartigen Behauptungen festgehalten, sondern nur noch vorgetragen hat, auf (allgemeine) Fragen nach Mängeln habe der Geschäftsführer der Beklagten erklärt, es sei alles in Ordnung (abgesehen von zwei hier nicht interessierenden Punkten).

3. Zu Recht hält jedoch die Revision das Berufungsurteil für fehlerhaft, soweit das Berufungsgericht zu der Ansicht gelangt ist, die Klägerin habe ein arglistiges Verschweigen von Mängeln der Heizungsanlage nicht dargetan.

Bei seinen Ausführungen hierzu auf Bl. 7 ff des Berufungsurteils geht das Berufungsgericht ersichtlich davon aus, daß bei Kenntnis einer für die Beklagte handelnden Person von den behaupteten Mängeln der Heizungsanlage eine

Aufklärungspflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin bestanden hätte. Dies begegnet auch keinen rechtlichen Bedenken. Als informierte und an den Vertragsverhandlungen auf seiten der Beklagten beteiligte Person wird dabei besonders der Prokurist H [REDACTED] der Beklagten angeführt, der schon bei der Rechtsvorgängerin der Beklagten tätig und an der Planung des Verwaltungsgebäudes beteiligt gewesen sei. Zu Unrecht meint jedoch das Berufungsgericht, aus der unterlassenen Aufklärung lasse sich jedenfalls deshalb noch nicht auf eine Täuschungshandlung schließen, weil nach dem weiteren Vortrag der Parteien im Anschluß an eine schon von der Rechtsvorgängerin der Beklagten im Jahr 1972 gegenüber dem Architekten T [REDACTED] erhobene Beanstandung der Heizungsanlage Mängelbeseitigungsarbeiten durchgeführt worden seien und nicht ersichtlich sei, daß diese Arbeiten erkennbar nicht zum Erfolg geführt hätten und sich die schon früher beanstandeten Mängel der Heizungsanlage in der Folgezeit erneut erkennbar gezeigt hätten. Das Berufungsgericht hat hierbei, wie die Revision zu Recht rügt, nicht berücksichtigt, daß die Klägerin in zweiter Instanz (Bl. 5 des Schriftsatzes vom 25. März 1983, GA 156) mit dem Zeugnis des Prokuristen H [REDACTED] auch Beweis dafür angetreten hat, daß die Behauptung der Beklagten, die Mängel seien in der auf das Rügeschreiben aus dem Jahr 1982 (ersichtlich gemeint "1972") folgenden Zeit behoben worden, unrichtig sei. Dieser Beweisantritt zielt auf eine Erschütterung eben desjenigen Sachverhalts, aus dem das Berufungsgericht dann gefolgert hat, es könne nicht festgestellt werden, daß die bei den Verhandlungen und beim Vertragsabschluß für die Beklagte tätigen Personen die Klägerin über eine möglicherweise zunächst vorhanden gewesene und zu beanstandende Beschaffenheit der Heizungsanlage arglistig getäuscht hätten.

Die Revisionserwiderung macht in diesem Zusammenhang zwar geltend, hinsichtlich der von der Klägerin behaupteten Kenntnis der Beklagten von angeblichen Mängeln der Heizungsanlage habe sich die Klägerin bei ihren Beweisangeboten - soweit sie überhaupt eine zeitliche Einordnung vorgenommen habe - nur auf die Zeit vor Durchführung der Nachbesserungsarbeiten (1972) bezogen, es fehle dagegen ein Beweisangebot dafür, daß der Beklagten auch die Erfolglosigkeit der Nachbesserungsarbeiten bekannt gewesen sei. Indes wäre es eine überspannte Forderung, auch ein ausdrückliches Beweisangebot dieses Inhalts zu verlangen. Denn wenn dieselbe Person, die nach der Unterstellung des Berufungsgerichts Kenntnis von ursprünglich vorhandenen Mängeln hatte, als Zeuge dafür benannt wird, daß diese Mängel nicht beseitigt worden seien, so ergäbe sich, falls der Zeuge dieses Beweisthema bestätigen würde, daraus ohne weiteres die Kenntnis des Zeugen von dem Weiterbestehen der Mängel.

III.

Sonach ist das angefochtene Urteil, das sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist, aufzuheben und die Sache ist zu weiterer tatrichterlicher Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 563, 564, 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Thurm

Vogt

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Linden