

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 276 Fb, 463 Satz 2

Treten nach einer Fassadenrenovierung erneut Wölbungen auf, die beim ersten Mal auf Nässe in der Wandverkleidung zurückzuführen waren, muß der Grundstücksverkäufer hierauf bei Vertragsschluß auch dann hinweisen, wenn der Werkunternehmer der Aufforderung zur Besichtigung und Nachbesserung mit dem Hinweis nicht nachgekommen ist, leichte Wölbungen seien bei solchen Fassaden normal.

BGH, Urt. v. 5. März 1993 - V ZR 140/91 - OLG Stuttgart
LG Hechingen

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 140/91

URTEIL

Verkündet am:
5. März 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 13. Mai 1991 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Hechingen vom 23. Juli 1990 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Beklagten zur Zahlung verurteilt werden, Zug um Zug auch gegen Abtretung des etwaigen Anspruchs auf Erstattung der Grunderwerbssteuer.

Die Beklagten haben die gesamten Kosten des Rechtsstreits, einschließlich des Revisionsverfahrens, zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 28. Januar 1988 kauften der Rechtsvorgänger der Kläger zu 2 und 3 sowie die Klägerin zu 1 (im folgenden: die Kläger) von den Beklagten ein mit



einem Fertighaus bebautes Grundstück unter Ausschluß jeder Gewährleistung für Sachmängel. Die Beklagten blieben auch nach der am 1. Februar 1988 erfolgten Übergabe noch bis Ende August 1988 in dem Haus wohnen. Seit September 1988 haben die Kläger das Haus an einen Dritten vermietet.

Die Fassade des Hauses war im Frühjahr 1985 von dem Malermeister Z. renoviert worden, nachdem die Beklagten an der Westseite einen Riß, Wölbungen und Flecken an den auf einer Balkenkonstruktion angebrachten verputzten Spanplatten entdeckt hatten. Bei den Arbeiten wurden bis auf 90 cm fast die gesamte Westfassade und Teile der Ostfassade geöffnet. Dabei zeigte sich, daß die Spanplatten und Latten teilweise naß und die dahinter befindlichen Balken angefault waren. Die Platten und Latten wurden ausgetauscht und ein neuer Verputz und Anstrich aufgetragen. Nachdem 1986 wiederum Wölbungen aufgetreten waren, versuchten die Beklagten mehrfach ohne Erfolg, Z. zu einer Besichtigung, Untersuchung und Nachbesserung zu veranlassen.

Im Oktober 1988 wies der Mieter die Kläger auf Risse und Wölbungen in der Westfassade hin. Die Kläger leiteten ein Beweissicherungsverfahren ein. Der gerichtlich bestellte Sachverständige gelangte in seinem Gutachten vom 12. April 1989 zu dem Ergebnis, daß dem Haus eine Dampfsperre fehlt und es wegen des Kunstharzverputzes zur Kondensationsfeuchtigkeit hinter der Fassade kommt. Der Sachverständige stellte außerdem fest, daß das Holz teilweise bis in eine Tiefe von 40 mm verfault war.

Mit Schreiben vom 22. Mai 1989 erklärten die Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung. Sie verlangen die Rückzahlung des Kaufpreises (275.500 DM) sowie Ersatz von Maklerkosten (8.013,60 DM), Notariatskosten (1.385,45 DM + 1.052 DM) und der Grunderwerbssteuer (5.510 DM), d.h. insgesamt die Zahlung von 291.461,05 DM nebst Zinsen, Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks. Die Beklagten behaupten, den Makler gedrängt zu haben, die Käufer auf die Wölbungen hinzuweisen. Außerdem hätten sie im Notartermin bei Erörterung des Gewährleistungsausschlusses geäußert, daß die Kläger von den Wölbungen unterrichtet seien.

Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt, das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich die Revision. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Die Berufung ist, was das Revisionsgericht von Amts wegen zu prüfen hat, zulässig. Die am letzten Tag der Frist dem Berufungsgericht per Telefax übermittelte Berufungsbegründung hat die Frist gewahrt. Der auf einzelnen Seiten des Schriftsatzes befindliche, das Blatt in der Mitte von oben bis unten durchziehende schwarze Balken erschwert zwar die Leserlichkeit, führt aber nur an wenigen Stellen zur Unkenntlichkeit des Textes. Die Verständlichkeit des Schrift-

satzes in seinem Zusammenhang, vor allem des notwendigen Inhalts der Berufungsbegründung, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Deswegen kommt es nicht darauf an, in welcher Sphäre die Ursache für den Mangel der Lesbarkeit gelegen hat (vgl. BGHZ 105, 40; BGH, Urt. v. 2. Oktober 1991, IV ZR 68/91, NJW 1992, 244).

II.

In der Sache geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Fassade wegen vorhandener Nässe und teilweise schon verfallener Balken bei Vertragsschluß mangelhaft gewesen sei. Es hält jedoch nicht für bewiesen, daß die Beklagten die Kläger hierüber arglistig getäuscht hätten. Es lasse sich nicht feststellen, daß die Balken bei der anläßlich der Renovierung erfolgten Offenlegung der Fassade so angegriffen gewesen seien, daß die Beklagten an einem Erfolg der durchgeführten Arbeiten hätten zweifeln müssen. Es könne ihnen nicht widerlegt werden, darauf vertraut zu haben, daß mit diesen Arbeiten die vermeintliche Ursache der Feuchtigkeit beseitigt und eine fortschreitende Schädigung der Balken verhindert worden sei.

Auch aus dem weiteren Ablauf nach Durchführung der Renovierungsarbeiten ergäben sich keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine Arglist. Die Tatsache, daß die Beklagten aufgrund der wiederum aufgetretenen Veränderungen an der Wand vehement bei Z. vorstellig geworden seien, um ihn zu einer Besichtigung, Untersuchung und Nachbesserung zu veranlassen, rechtfertige nicht den Schluß, daß ihnen die

Erfolglosigkeit der Arbeiten bewußt gewesen sei und sie deshalb mit dem Fortbestehen von Wassereintritt zumindest gerechnet hätten.

Dies hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

Die Beweiswürdigung ist denkfehlerhaft. Sie verneint die Indizwirkung einer Tatsache unzulässigerweise damit, daß sie die Indizwirkung einer anderen Tatsache leugnet.

Nachdem aufgrund der erstmals aufgetretenen Wölbungen in der Fassade erhebliche Nässe aufgedeckt worden war, die teilweise auch schon zum Anfaulen der Balkenkonstruktion geführt hatte, wovon der Beklagte zu 1 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts Kenntnis hatte, war das erneute Auftreten von Wölbungen in der Fassade geeignet, bei den Beklagten zumindest den Verdacht aufkommen zu lassen, daß die durchgeführten Arbeiten nicht in vollem Umfang erfolgreich gewesen seien und sich wieder Feuchtigkeit gebildet haben könnte. Hiervon ist das Berufungsgericht auch fehlerfrei ausgegangen. Fehlerhaft hat es jedoch diese Indizwirkung damit auszuräumen versucht, daß es der Weigerung Z. , sich um die Rügen zu kümmern, keine maßgebliche Bedeutung zumißt. Wenn Z. unter Hinweis darauf, daß "leichte Wölbungen und Ecken" normal seien, trotz Versprechungen nicht bei den Beklagten erschienen ist, so läßt dies nicht den Schluß zu, daß die Beklagten keinen Verdacht mehr hegten. Ein solche Würdigung wäre denkgesetzlich nur dann möglich, wenn die Beklagten sich durch den - ohne Besichtigung - erfolgten Hinweis Z. auf die Normalität von "leichten Wölbungen und Ecken" hinsichtlich der bei ihnen erneut aufgetretenen Ver-

änderungen hätten beruhigen lassen und es ihnen bei den "häufigen und heftigen" Aufforderungen zur Besichtigung, Untersuchung und Nachbesserung nur um ein optisches Anliegen gegangen wäre. Das aber hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

Schon aus diesem Grund hat das angefochtene Urteil keinen Bestand. Von einer Zurückverweisung kann jedoch abgesehen werden, weil die Sache aufgrund der getroffenen Feststellungen aus einem anderen Gesichtspunkt entscheidungsreif ist (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

III.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Wölbungen als solche, wie sie bis zum Verkauf wieder aufgetreten sind, zwar keinen Fehler, wohl aber einen Umstand darstellen, den die Beklagten selbst als für den Vertragsschluß nicht bedeutungslos angesehen, tatsächlich aber - entgegen ihrer Behauptung - nicht offengelegt haben. Daraus ergibt sich, daß die Beklagten die Kläger auf die Wölbungen wenigstens hinweisen wollten. Damit stellt sich die - vom Berufungsgericht nicht geprüfte - Frage, ob die Klage nicht unter dem Gesichtspunkt der culpa in contrahendo begründet ist.

Dies ist zu bejahen.

Selbst wenn man in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht allein in dem Wiederauftreten von - nicht ohne weiteres erkennbaren - Wölbungen noch keinen Mangel der Hausfas-

sade sieht, so handelt es sich doch aufgrund der Vorgeschichte wenigstens um einen für den Vertragsabschluß bedeutsamen und deswegen offenbarungspflichtigen (vgl. Senatsurteile v. 7. Juni 1978, V ZR 46/75, WM 1978, 1073, 1074; v. 10. Juni 1988, V ZR 125/87, WM 1988, 1449) Umstand, zumal den Beklagten die ausdrückliche Erklärung abverlangt worden war, verdeckte Mängel seien ihnen nicht bekannt (vgl. Senatsurt. v. 10. Juli 1963, V ZR 66/62, WM 1963, 967, 968).

Die Tatsache, daß nur gut ein Jahr nach der Fassadenrenovierung erneut Wölbungen aufgetreten sind, ließ es zumindest als möglich erscheinen, daß die Renovierungsarbeiten nicht fachgerecht, also mangelhaft ausgeführt worden waren. In diesem Fall bestand aber die Gefahr, daß die von Z. und den Beklagten angenommene Ursache der Feuchtigkeitsbildung, nämlich Risse in der Fassade, zumindest wieder neu hätte auftreten können. Deswegen mußten die Beklagten die Kläger darauf hinweisen, daß die Fassade 1985 wegen Feuchtigkeitsschäden durch Z. renoviert worden sei, inzwischen jedoch erneut Wölbungen aufgetreten seien und man Z. wiederholt zur Nachbesserung aufgefordert habe.

Diese Aufklärung haben die Beklagten unterlassen. Nach den getroffenen Feststellungen haben sie die neuerlichen Wölbungen gekannt und als so bedeutsam angesehen, daß sie die Kläger hierauf unbedingt hinweisen wollten. Dies rechtfertigt den Vorwurf der Arglist. Damit steht den Klägern ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsabschluß zu. Dieser Anspruch ist durch die kaufvertraglichen Gewährleistungsvorschriften nicht ausgeschlossen (BGHZ 60,

319; Senatsurt. v. 10. Juli 1987, V ZR 236/85, NJW-RR 1988, 10, 11).

Der Schadensersatzanspruch ist auf die Rückgängigmachung des Vertrages gerichtet (Senatsurteile v. 8. Dezember 1989, V ZR 259/87, WM 1990, 479; v. 22. Februar 1991, V ZR 299/89, NJW 1991, 1673) und erfaßt sowohl die Rückzahlung des Kaufpreises als auch die Erstattung der geltend gemachten Makler- und Notarkosten. Die Grunderwerbssteuer können die Kläger im Wege der Vorteilsausgleichung dagegen nur Zug um Zug auch gegen Abtretung eines etwaigen Anspruchs auf Erstattung dieser Steuer ersetzt verlangen.

Nach alledem ist das landgerichtliche Urteil mit der ausgesprochenen Maßgabe wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2, 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Schneider