

d

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 143/76

URTEIL

Verkündet am

8. Juli 1977
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Versicherungsangestellten Klaus D[REDACTED],
H[REDACTED], E[REDACTED],
2. der Ehefrau Sigrid D[REDACTED] geb. T[REDACTED],
H[REDACTED], E[REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Marianne L[REDACTED] G[REDACTED]straße ●, E[REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 8. Juli 1977 durch die Richter Offterdinger, von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. Juni 1976 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin hatte in einem in den Jahren 1962 und 1963 erbauten Haus eine Eigentumswohnung erworben. Mit notariellem Vertrag vom 8. Juni 1973 verkaufte sie diese Wohnung an die Beklagten zum Kaufpreis von 175 000 DM. Ein Teilbetrag in Höhe von 25 000 DM sollte mit dem Tag der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch fällig werden. Ein weiterer Teilbetrag in Höhe von 50 000 DM sollte durch Umwandlung in eine monatlich an die Klägerin zu zahlende Geldrente von 410,10 DM beglichen werden. Der restliche Kaufpreisteil sollte unter Berücksichtigung

- 3 -

sichtigung einer übernommenen Hypothek am 1. Januar 1974 zur Zahlung fällig sein.

Die Umschreibung des Eigentums erfolgte am 27. August 1973. Von den bei Eigentumsumschreibung fälligen 25 000 DM zahlten die Beklagten unter Berufung auf Mängel der Kaufsache nur 10 000 DM. Auf die Klage wurden die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, von den geltend gemachten 15 000 DM 7 500 DM nebst Zinsen an die Klägerin zu zahlen. Im Berufungsverfahren, in dem die Klägerin den Zahlungsantrag in Höhe von 15 000 DM nebst Zinsen weiterverfolgt hat, haben die Beklagten im Wege der Widerklage die Feststellung begehrt, daß

- a) der Klägerin kein Anspruch auf Zahlung des am 1. Januar 1974 fällig werdenden Kaufpreisteils von noch 25 000 DM zustehe und
- b) die Klägerin die im Kaufvertrag genannte Geldrente in Höhe von 10 000 DM nicht verlangen könne.

Das Oberlandesgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 15 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 28. Oktober 1973 verurteilt und die Widerklage abgewiesen.

Mit der Revision begehren die Beklagten Klageabweisung und Verurteilung der Klägerin entsprechend dem Widerklageantrag. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.



Entscheidungsgründe

Die Revision der Beklagten führt zur Aufhebung des Berufungsurteils.

I.

Das Berufungsgericht hat einen auf § 463 Satz 2 BGB gestützten und zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzanspruch der Beklagten (wegen nicht ausreichender Wärmedämmung und wegen Beeinträchtigung der Wohnung durch Straßenlärm) verneint, weil ein arglistiges Verhalten der Klägerin nicht festzustellen sei. Gegenüber den insoweit rechtsirrtumsfreien Ausführungen des Berufungsgerichts werden von seiten der Beklagten keine Angriffe erhoben.

II.

Das Berufungsgericht hat auch eine Berechtigung der Beklagten zur Minderung verneint.

1. Soweit die Beklagten sich darauf berufen haben, von der Wasserinstallation gehe Lärm aus, hat das Berufungsgericht die Einrede der Verjährung als begründet angesehen. Gegen die insoweit zutreffende Entscheidung des Berufungsgerichts werden von der Revision keine Angriffe erhoben.

2. Die Revision greift auch nicht die rechtsirrtumsfreie Feststellung des Berufungsgerichts an, den Beklagten sei bei Abschluß des Kaufvertrages das Eindringen des Straßenlärms und die fehlende Verglasung mit Isolier-Verbundglas bekannt gewesen, Gewährleistungsansprüche müßten daher gemäß § 460 BGB entfallen.

3. Hinsichtlich der - vom Berufungsgericht unterstellten - nicht ausreichenden Wärmedämmung zwischen einem Teil der Wohnung der Beklagten und den darunter befindlichen Garagen hat das Oberlandesgericht ein Recht zur Minderung verneint, weil den Beklagten beim Abschluß des Kaufvertrages der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt gewesen sei.

Das Berufungsurteil hält den hiergegen vorgebrachten Angriffen der Revision nicht stand:

a) In Bezug auf den Beklagten zu 1 hat das Berufungsgericht ausgeführt, er als Baufachmann habe aufgrund von Hinweisen der Zeugen E. ausreichend Veranlassung gehabt, sich in geeigneter Weise zu vergewissern, ob die Wohnung den Anforderungen an eine Wärmedämmung zu den Garagen hin gerecht werde. Der Beklagte zu 1 habe daher angesichts der sich aufdrängenden massiven Anhaltspunkte, die seinen Erwartungen an die Wohnung entgegengestanden hätten, nachprüfen müssen, welche Vorkehrungen beim Bau des Hauses gegen aufsteigende Kälte getroffen worden sind.

Der Revision ist zuzugeben, daß die Ausführungen des Berufungsgerichts den Vorwurf der groben Fahrlässigkeit gegen den Beklagten zu 1 nicht tragen.

Bei der nicht ausreichenden Wärmedämmung handelt es sich um einen verborgenen Mangel, der in der Regel nur aufgrund besonderer Untersuchungen festgestellt werden kann. Im allgemeinen ist der Käufer nicht verpflichtet, vor Kaufabschluß den Kaufgegenstand auf verborgene Mängel zu untersuchen und nach dem Vorhandensein solcher Mängel Erkundigungen einzuziehen (vgl. RGZ 131, 343, 353; RGRK-BGB, 12. Aufl. § 460 Rdn. 2). Etwas anderes kann nur gelten, wenn die Umstände des Einzelfalles den Käufer zu besonderer Vorsicht mahnen müssen oder wenn der Käufer eine besondere Sachkunde hat. Das Berufungsgericht hat nun zwar aufgrund rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung angenommen, der Beklagte zu 1 sei sachkundig und die Umstände des Einzelfalles seien für ihn ausreichend gewesen, Nachprüfungen in Bezug auf die Wärmedämmung anzustellen. Die insoweit erhobene Verfahrensrüge hat der Senat geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO). Das Berufungsgericht läßt jedoch die Feststellung vermissen, auf welche Weise sich der Beklagte zu 1 die notwendigen Kenntnisse hätte beschaffen können und müssen. Das Berufungsurteil läßt weiterhin nicht erkennen, welche konkreten Maßnahmen des Beklagten zu 1 der Tatrichter für erforderlich gehalten hat und ob diese Maßnahmen auch zu einem Erfolg geführt haben würden. Unter diesen Umständen kann eine fehlerhafte Anwendung des § 460 BGB nicht ausgeschlossen werden.

b) Was die der Beklagten zu 2 angelastete grobe Fahrlässigkeit anbetrifft, so ist dem Berufungsurteil nicht eindeutig zu entnehmen, aus welchen Umständen sie der Tatrichter gefolgert hat. Die Würdigung eines eigenen Verhaltens oder eigener Vorstellungen und Kenntnisse der Beklagten zu 2 enthält das Berufungsurteil nicht. Es liegt daher nahe, daß das Berufungsgericht der Beklagten zu 2 eine etwaige grobe Fahrlässigkeit ihres Ehemannes, des Beklagten zu 1, zugerechnet oder der Beklagten zu 2 die Berufung auf eigene Unkenntnis versagt hat. Unter welchen rechtlichen Gesichtspunkten eine derartige Entscheidung vom Berufungsgericht vorgenommen worden ist, kann dem Berufungsurteil nicht entnommen werden. In dem vom Berufungsgericht festgestellten und das Revisionsgericht bindenden Sachverhalt sind auch keine tatsächlichen Anhaltspunkte für die Erfüllung rechtlicher Zurechnungsvoraussetzungen oder für ein etwaiges arglistiges Verhalten der Beklagten zu 2 enthalten.

Bei dieser Sachlage ist nicht ausgeschlossen, daß der Tatrichter die Voraussetzungen für die Anwendung des § 460 BGB zu Lasten der Beklagten zu 2 verkannt hat und bei zutreffender Würdigung der maßgeblichen Umstände zu einer anderen Entscheidung kommt.

c) Da die Entscheidung von weiteren tatrichterlichen Feststellungen abhängig ist, sind das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. In der erneuten mündlichen Verhandlung können die Beklagten auch ihre weiteren mit der Revision geltend gemachten Bedenken gegen das Berufungsurteil vortragen.

Offterdinger
Zugleich für den
in Urlaub befindlichen
Prof. Dr. Hagen

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Linden