



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 149/98

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
8. Oktober 1999
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1999 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27. Februar 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten schlossen sich 1985 einem Berliner Beteiligungsmodell an. Sie erwarben Anteile der sog. Vorgesellschaft und schlossen einen Treuhandvertrag ab. Vertreten durch den Geschäftsführer der Treuhänderin erwarben sie mit notariellem Vertrag vom 16. Dezember 1985 ein Hausgrundstück in Berlin. In dem Vertrag war darauf hingewiesen, daß "die Erwerber" Grundstück und Gebäude eingehend hätten prüfen lassen. Das Gutachten hatte die spätere Generalübernehmerin im Rahmen der beabsichtigten Sanierung im Sommer 1985 in Auftrag gegeben, deren mangelfreier Abschluß von einem Architekten Ende 1986 bestätigt wurde.

- 3 -

Mit notariellem Vertrag vom 20. Juli 1994 kaufte die Klägerin von den Beklagten das Anwesen unter Gewährleistungsausschluß. Diese versicherten keine Kenntnis von Schwammbefall zu haben. Die Beklagten waren bei diesem Vertragsabschluß als Gesellschafter bürgerlichen Rechts durch ihren Geschäftsführer und Hausverwalter vertreten, der auch Mitglied der Vorgesellschaft gewesen war. Anfang 1995 ergab sich bei der Beseitigung von Brandschäden in einer der vermieteten Wohnungen der Verdacht von Schwammbefall, der sich bei weiterer Überprüfung bestätigte. Die Klägerin hat deshalb am 5. Januar 1996 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und verlangt seine Rückabwicklung. Sie behauptet, der Hausverwalter habe Kenntnis vom Schwammbefall gehabt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Kammergericht diese Entscheidung abgeändert und der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

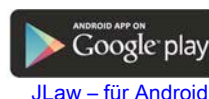
Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht bejaht einen Wandlungsanspruch der Klägerin. Es führt aus, die Beklagten selbst hätten nichts von dem Schwammbefall gewußt. Sie müßten sich aber die Kenntnis des Geschäftsführers der Treuhänderin zu rechnen lassen, die das Grundstück im Jahr 1985 für sie erworben habe. Aus dem Hinweis im Vertrag auf die Begutachtung ergebe sich, daß dem Geschäftsführer auch die darin enthaltenen Feststellungen bekannt gewesen seien, nach denen im Sommer 1985 ein Schwammbefall in dem Anwesen festge-



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



stellt worden sei. Die Frage, ob auch der Hausverwalter, der die Beklagten beim Vertragsschluß mit der Klägerin im Jahr 1994 vertrat, von einem Schwammbefall gewußt habe, könne deshalb offen bleiben.

Dagegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

II.

1. Zu Recht macht die Revision geltend, das Berufungsgericht habe sich die Überzeugung von der Kenntnis des Geschäftsführers der früheren Treuhänderin über den im Jahr 1985 festgestellten Schwammbefall verfahrensfehlerhaft gebildet. Fehlerhaft ist bereits der Ansatz des Berufungsgerichts, mit dem es eine solche Kenntnis mit dem Hinweis in dem Kaufvertrag von 1985 begründet. Aus dem Wortlaut der entsprechenden Regelung ergibt sich zunächst allenfalls, daß er damals von einer Begutachtung als solcher Kenntnis hatte, nicht aber, daß er von Inhalt und Ergebnis oder gar von näheren Einzelheiten, insbesondere von dem festgestellten Schwammbefall wußte. Damit kam dieser Umstand zwar als Hilfstatsache in Betracht, aus der auf eine Kenntnis zum damaligen Zeitpunkt geschlossen werden konnte. Ein solcher Indizienbeweis ist aber nur dann überzeugungskräftig, wenn andere Schlüsse aus den Indiztatsachen ernstlich nicht in Betracht kommen (BGHZ 53, 245, 260 f). An dieser Voraussetzung fehlt es hier. Als Auftraggeber des Gutachtens sind im Vertrag zwar die damaligen Erwerber genannt, die es aber unstreitig nicht waren. Es ist daher denkbar, daß auch der Geschäftsführer ihrer damaligen Treuhänderin den Inhalt des Gutachtens im einzelnen nicht gekannt hat. Dieses war vom Architekten und Geschäftsführer der späteren Generalübernehmerin erholt worden, die danach ihre Leistungsbeschreibung und den Festpreis ermittelte.

Für die Treuhänderin waren nur diese Ergebnisse von Interesse. Das Berufungsgericht geht in anderem Zusammenhang selbst davon aus, daß sich aus der Auftragsbeschreibung in dem Generalübernehmervertrag gerade kein Hinweis auf einen Schwammbefall ergab.

2. Zudem kann auch der Meinung des Berufungsgerichts, dieses angebliche Wissen des Geschäftsführers der früheren Treuhänderin sei den Beklagten beim Vertragsschluß im Jahr 1994 zuzurechnen, nicht gefolgt werden. Richtig ist zwar die Ausgangsüberlegung des Berufungsgerichts. Die Rechtsprechung hat sich der Meinung angeschlossen, die Möglichkeit einer Wissenszurechnung nicht nur bei juristischen Personen, sondern auch bei allen sonstigen Organisationsformen zuzulassen, die zu einer Wissenszersplitterung führen können. Denn die Wissenszurechnung gründet nicht in der Organstellung oder einer vergleichbaren Position des Wissensvermittlers, sondern im Gedanken des Verkehrsschutzes und der daran geknüpften Pflicht zur ordnungsgemäßen Organisation der gesellschaftsinternen Kommunikation (BGHZ 132, 30, 37 f). Diese Grundsätze können daher grundsätzlich auch für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts in Betracht kommen (vgl. BGH, Urt. v. 12. November 1998, IX ZR 145/98, NJW 1999, 284, 286 = LM KO § 8 Nrn. 4/5, Bl. 555 ff m. Anm. Berger). Im vorliegenden Fall kommen aber die zeitlichen und persönlichen Grenzen einer erweiterten Wissenszurechnung zum Tragen, die von der Rechtsprechung aufgezeigt worden sind (BGHZ 132, 30, 38 f). Zwischen den beiden Verträgen liegen fast 10 Jahre. Das Anwesen war saniert und vermietet. Für die Beklagten selbst gab es keinen Hinweis auf einen früheren Schwammbefall. Das Abnahmegutachten bestätigte ihnen einen mangelfreien Abschluß der Sanierung. Dies schließt es hier jedenfalls aus, auf eine etwaige Kenntnis des Geschäftsführers der früheren Treuhänderin der Be-

klagten zurückzugreifen (vgl. auch BGH, Urt. v. 17. Mai 1995, VIII ZR 70/94, NJW 1995, 2159, 2160).

III.

Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. An einer Entscheidung in der Sache selbst ist der Senat gehindert (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO), da weiterhin ein arglistiges Verschweigen eines Hausschwammbefalls durch die Beklagten wegen einer von der Klägerin zu beweisenden (BGH, Urt. v. 10. Juli 1987, V ZR 152/86, NJW-RR 1987, 1415, 1416) Kenntnis des Hausverwalters und Vertreters der Beklagten bei dem Vertragsschluß im Jahr 1994 in Betracht kommt. Das Berufungsgericht hat dies - von seinem rechtlichen Standpunkt aus folgerichtig - offengelassen. Die hierzu noch erforderlichen weiteren tatsächlichen Feststellungen sind nachzuholen.

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Lemke