

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 123, 463

Zur Frage der Aufklärungspflicht des Verkäufers eines Hauses, an dem genehmigungsbedürftige Arbeiten ohne Genehmigung der Baubehörde durchgeführt worden sind.

BGH, Urt. v. 2. März 1979 - V ZR 157/77 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 157/77

URTEIL

Verkündet am

2. März 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Regierungsdirektors Dietrich Herbert B [REDACTED],
 2. seiner Ehefrau Ursula B [REDACTED] geb. H [REDACTED],
- beide wohnhaft E [REDACTED] Straße [REDACTED], K [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kraftfahrzeugschlosser Heinz M [REDACTED],
 2. seine Ehefrau Rita M [REDACTED] geb. M [REDACTED],
- beide wohnhaft R [REDACTED] Straße [REDACTED], S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 21. Juni 1977 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 27. April 1974 kauften die Kläger von den Beklagten mehrere Grundstückspartzen in B [REDACTED] von insgesamt 76 a Größe zum Preis von 140 000 DM; sie unterwarfen sich in der Urkunde wegen der Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung. Mitverkauft wurden zwei Gebäude, und zwar ein sogenanntes Werkstattgebäude und ein daran im rechten Winkel anschließendes sogenanntes Hinterhaus. Im Werkstattgebäude befinden sich über der Werkstatt Wohnräume. An dem Hinterhaus sind

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

von den Beklagten in den Jahren 1971/1972 Arbeiten vorgenommen worden. Für diese Arbeiten ist von den Beklagten keine Genehmigung der Baubehörden eingeholt worden.

Von dem Kaufpreis steht noch ein Betrag von 28 296 DM offen. Wegen dieser Restforderung betreiben die Beklagten die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde gegen die Kläger. Diese haben Vollstreckungsgegenklage erhoben; sie verweigern die Zahlung, weil die Beklagten ihnen verschwiegen hätten, daß für die beiden mitverkauften Gebäude keine behördliche Genehmigung zur Nutzung als Wohnhäuser vorliege und eine entsprechende Genehmigung auch in Zukunft nicht erteilt werde. Die Kläger haben die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung erklärt; sie berufen sich hilfsweise auf einen Schadensersatzanspruch aus § 463 BGB sowie auf Wandlung und Minderung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung der Kläger blieb erfolglos. Mit der - vom Oberlandesgericht zugelassenen - Revision verfolgen sie ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hat der von den Klägern erklärten Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung den Erfolg versagt. Soweit Umbaumaßnahmen von den Beklagten im Wege der Selbsthilfe mit sogenannten Schwarzarbeitern durchgeführt worden sein sollen, hat das

Berufungsgericht eine Aufklärungspflicht der Verkäufer verneint. Es hat hinsichtlich des von den Klägern behaupteten Umbaues des Hinterhauses von einem Lagerhaus zu einem Wohnhaus ausgeführt: Ein solcher Umbau wäre zwar gemäß § 91 LBO bauaufsichtlich genehmigungspflichtig gewesen; es sei jedoch bereits zweifelhaft, ob den Beklagten die Genehmigungsbedürftigkeit der Nutzungsänderung bekannt gewesen sei; viele Laien meinten nämlich, sie dürften innerhalb eines bestehenden Gebäudes Änderungen vornehmen, ohne die Behörde einschalten zu müssen. Aber selbst wenn den Beklagten die Genehmigungspflicht bekannt gewesen sei, habe ihnen doch hinsichtlich der fehlenden Genehmigung den Klägern gegenüber keine Aufklärungspflicht obgelegen, da es "bezüglich der Frage der Nichtgenehmigung am Erfordernis der offensichtlichen Bedeutung dieser Tatsache für den Kaufentschluß der Kläger" gefehlt habe.

Die hiergegen von der Revision vorgetragene Be-
denken sind weitgehend begründet:

1. Sollte das Berufungsurteil auf Seite 11 so zu verstehen sein, daß eine Kenntnis der Beklagten von der Genehmigungsbedürftigkeit der Nutzungsänderung vom Berufungsgericht als nicht erwiesen angesehen worden ist, so würde die hierzu gegebene Begründung das Ergebnis nicht tragen. Nach dem unter Beweis gestellten Vortrag der Kläger in der Berufungsinstanz (Berufungsbegründung vom 26. April 1976 S. 7) sind - entgegen der Annahme des Berufungsgerichts - an dem Hinterhaus nicht nur "innerhalb" des Gebäudes oder "in den eigenen vier Wänden" Arbeiten

vorgenommen worden. So sollen z.B. Einfahrten zur Garage und zum Lagerhaus zu Fensteröffnungen verkleinert, neue Tür- und Fensteröffnungen hergestellt und eine Geschoßdecke eingezogen worden sein. Dieser Vortrag ist vom Berufungsgericht rechtsfehlerhaft übergegangen worden.

2. Soweit das Berufungsgericht unabhängig von der Kenntnis der Beklagten eine Aufklärungspflicht der Beklagten verneint, gilt folgendes:

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes besteht auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Beteiligten entgegengesetzte Interessen verfolgen, die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (vgl. die Senatsentscheidungen LM § 123 BGB Nr. 45 und NJW 1974, 849, 851 m.w.Nachw.).

a) Hinsichtlich der Durchführung von Baumaßnahmen in Selbsthilfe unter Einsatz von Schwarzarbeitern hält der Senat zwar in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht eine Aufklärungspflicht nicht für ohne weiteres gegeben. Nach der Verkehrsauffassung ist die Qualität der durchgeführten Arbeiten für den Kaufentschluß von wesentlicher Bedeutung. Ein allgemeiner Erfahrungssatz, daß Selbsthilfearbeiten mit dem Einsatz von Schwarzarbeitern in aller Regel von minderer Qualität sind, besteht nicht. Im übrigen haben die Kläger nach den Feststellungen des Berufungsgerichtes auch keine Baumängel substantiiert vorgetragen.

b) Ob für ein zu Wohnzwecken erworbenes Gebäude die zur Wohnnutzung nach dem Landesbaurecht notwendige bauaufsichtliche Genehmigung vorliegt oder nicht, ist dagegen in der Regel für den Entschluß des Käufers, das bebaute Grundstück zu erwerben, von wesentlicher Bedeutung. Die fehlende Genehmigung kann nämlich zur Untersagung der Nutzung zu Wohnzwecken und gegebenenfalls zur Anordnung der Rückgängigmachung der ohne Genehmigung durchgeführten Baumaßnahmen führen. Ob zu erwarten ist, daß die Baubehörde derartige Anordnungen treffen wird und ob diese Maßnahmen einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung standhalten würden, ist für die Offenbarungspflicht grundsätzlich ohne Bedeutung. Für den Erwerber eines Hauses zu Wohnzwecken ist es wesentlich, ob der beabsichtigten Nutzung Hindernisse entgegengestellt werden können, die er unter Umständen nur mit großen Schwierigkeiten und in langwierigen Verwaltungs- und Gerichtsverfahren beseitigen kann. Der Käufer muß vor Abschluß des Kaufvertrages entscheiden können, ob er das mit dem Erwerb verbundene, die Erreichung des Vertragszwecks erheblich gefährdende Risiko einer fehlenden bauaufsichtlichen Genehmigung übernehmen will. Solange die zuständigen Bauaufsichtsbehörden keine rechtsverbindliche Erklärung abgegeben haben, daß sie die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung des Gebäudes nicht untersagen und keine Rückgängigmachung von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen verlangen, ist das Fehlen der Genehmigung für den Entschluß, ein Gebäude zu Wohnzwecken zu erwerben, in der Regel von entscheidender Bedeutung. Daß hier die Verkäufer vor Abschluß des Kaufvertrages schon mindestens zwei Jahre in dem ohne Genehmigung zu Wohnzwecken genutzten Gebäude gewohnt hatten und daß in dieser

Zeit die Behörde gegen die Nutzung nicht eingeschritten war, schließt die wesentliche Bedeutung des Fehlens der Genehmigung für den Kaufentschluß nicht aus. Das Nichteinschreiten der Behörde gibt dem Erwerber nicht die Sicherheit, er werde ohne Schwierigkeiten das Gebäude wie beabsichtigt ungestört zu Wohnzwecken nutzen können; zudem ist den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht zu entnehmen, daß der Baubehörde die nicht genehmigte Nutzung des Gebäudes vor der Veräußerung an die Kläger überhaupt bekannt war. Aber selbst bei einer Kenntnis der zuständigen Behörde folgt aus dem Nichteinschreiten nicht, daß ein Käufer in Zukunft keine Maßnahmen der Bauverwaltung gegen die ungenehmigte Nutzung zu erwarten hat. Ohne dementsprechende bindende Erklärung der zuständigen Baubehörde ist das erhebliche Risiko des Erwerbers, die beabsichtigte Nutzung gegebenenfalls in langwierigen Verfahren erkämpfen zu müssen, nicht beseitigt. Auch das Nichteinschreiten der Baubehörde nach Abschluß des Kaufvertrages und nach Beginn der Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken durch die Kläger ist für das Bestehen der Aufklärungspflicht unbeachtlich. Für diese kommt es nur auf die Situation im Zeitpunkt des Vertragsschlusses an. Vorher hatte die Baubehörde nach den Feststellungen des Berufungsgerichts eine verbindliche Erklärung dahingehend, sie werde die rechtswidrige Nutzung hinnehmen, nicht abgegeben. In dem vom Berufungsgericht zitierten späteren Schreiben der Kreisverwaltung Mayen/Koblenz vom 8. Oktober 1976 wird vielmehr ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Ersetzung eines bestandsgeschützten Altbaues durch eine genehmigungspflichtige

Nutzungsänderung nicht vom Bestandsschutz erfaßt werde und daß die Bauaufsichtsbehörde die Benutzungsänderung anordnen oder die Benutzung untersagen könne, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt würden.

3. Das Berufungsgericht hat demnach rechtsfehlerhaft im Zusammenhang der Prüfung einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und eines Schadensersatzanspruchs aus § 463 BGB eine Aufklärungspflicht der Verkäufer hinsichtlich der nichtgenehmigten Nutzung des Hinterhauses zu Wohnzwecken verneint. Da die Klage auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Wandlung oder Minderung zur Entscheidung reif ist (entscheidend für das Vorliegen eines Sachmangels ist die vom Berufungsgericht noch nicht geklärte Frage, ob das materielle Baurecht im Zeitpunkt des Gefahrübergangs der Bebaubarkeit entgegenstand, vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 1978, V ZR 109/77, WM 1978, 1273), mußte das Urteil aufgehoben werden. Die Sache ist zu der in erster Linie erforderlichen Prüfung der weiteren An-

fechtungsvoraussetzungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die Berufungskläger werden Gelegenheit haben, ihre sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil in der neuen mündlichen Verhandlung vorzutragen.

Hill

Hagen

Linden

Vogt

Räfle