

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 180/83

URTEIL

Verkündet am: 1. Februar 1985
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Klaus M[REDACTED],
2. Elsbeth M[REDACTED],
beide wohnhaft H[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Horst J[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 21. Juni 1983 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 5. Juni 1981 verkaufte der Beklagte, vertreten durch seinen Generalbevollmächtigten S■■■■, zwei Eigentumswohnungen in B■■■■ für 230 000 DM an die Kläger. Das Wohnungseigentum wurde veräußert "mit allem Zubehör und allen daran haftenden Rechten und Lasten in dem Zustande, in welchem sich diese Kaufobjekte gegenwärtig befinden, ohne Gewähr für offene oder heimliche Mängel und Fehler, frei von Beschränkungen und Lasten in Abteilungen II und III des Grundbuchs" (§ 1 des Vertrages). Zugleich erklärten die Parteien die Auflassung. Der Besitz wurde mit Wirkung vom 1. Juli 1981 übertragen. Inzwischen sind die Kläger im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer je zur ideellen Hälfte eingetragen.

- 3 -

Der Bau der Eigentumswohnungen ist mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Die Fördermittel sind abgelöst, doch unterliegen die Wohnungen noch bis zum 31. Dezember 1987 der Wohnungsbindung. Deshalb erhalten die Kläger, die eine der beiden Wohnungen selbst bewohnen, für die andere, im Dachgeschoß gelegene, Wohnung nur die Kostenmiete in Höhe von monatlich 150 DM.

Die Kläger haben behauptet, der Generalbevollmächtigte des Beklagten habe ihnen die Preisbindung der Wohnungen arglistig verschwiegen. Auch habe er ihnen zugesichert, die Wohnungen seien ca. 48 qm und ca. 42 qm groß; tatsächlich betrage die jeweilige Fläche aber nur 42 qm bzw. 32 qm.

Die Kläger haben im ersten Rechtszuge in erster Linie wegen der Wohnungsbindung Schadensersatz in Höhe von 255 852,34 DM nebst Zinsen verlangt, Zug um Zug gegen Rückübereignung der beiden Eigentumswohnungen. Hilfsweise haben sie wegen Unterschreitung der zugesicherten Wohnungsgrößen Schadensersatz in Höhe von 44 917 DM nebst Zinsen begehrt.

Nach Abweisung der Klage durch das Landgericht haben die Kläger mit ihrer Berufung den Hauptantrag dahin geändert, den Beklagten (ohne Zug-um-Zug-Leistung) zur Zahlung von 279 662,11 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge aus dem Berufungsverfahren weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

I.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht hat das Berufungsgericht aufgrund der im ersten Rechtszuge durchgeführten Vernehmung des Generalbevollmächtigten Sauer als nicht bewiesen angesehen, daß dieser den Klägern die Preisbindung der Wohnungen verschwiegen habe. Eine weitere Beweisaufnahme hat es als nicht geboten erachtet. Die Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz stelle zwar einen Rechtsmangel dar (Hinweis auf BGHZ 67, 134) und könne einen Schadensersatzanspruch begründen. Die Parteien hätten jedoch einen umfassenden Gewährleistungsausschluß für alle Mängel und Fehler vereinbart, der sowohl Sach- als auch Rechtsmängel umfasse. Im übrigen würde nach Ansicht des Berufungsgerichts ein Schadensersatzanspruch wegen Rechtsmangels (§ 440 Abs. 1, § 325 BGB) zwar auf Ersatz des Nichterfüllungsschadens gerichtet sein, aber nicht den "großen Schadensersatz" gemäß § 463 BGB (Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft oder arglistiges Verschweigen eines Fehlers) umfassen.

Den Hilfsantrag hat das Berufungsgericht zurückgewiesen, weil nicht feststehe, daß der Beklagte den Klägern jeweils eine bestimmte Größe der Wohnungen zugesichert habe.

II.

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Zum Hauptanspruch

a) Zu Unrecht rügt die Revision Verletzung des § 138 BGB und folgert hieraus die unheilbare Nichtigkeit des Vertrages

vom 5. Juni 1981. Selbst wenn die Parteien durch das Wertgutachten des Architekten J. [REDACTED] dem Kreditinstitut eine tatsächlich nicht vorhandene Rendite vorgespiegelt und es damit über die Kreditwürdigkeit der Kläger getäuscht haben sollten, würde dies allenfalls Anfechtungsrechte (bezüglich des Kreditvertrages) oder Schadensersatzansprüche des Kreditinstituts begründen, nicht aber zur Nichtigkeit des Kaufvertrages vom 5. Juni 1981 führen. Die von der Revision für die gegenteilige Ansicht angeführte Entscheidung BGHZ 10, 228, 233 ist nicht einschlägig.

b) Unbegründet ist die Revisionsrüge, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft einen umfassenden Gewährleistungsausschluß festgestellt. Die Auslegung von § 1 des Vertrages vom 5. Juni 1981 entspricht einer verbreiteten Übung der Rechtsprechung bei Klauseln ähnlichen Inhalts (vgl. MünchKomm/H. P. Westermann, § 434 Rdn. 10 m.w.N. in Fn. 32). Sie ist jedenfalls möglich. Daß das Berufungsgericht bei seiner Auslegung etwa Prozeßstoff übergangen oder gegen Erfahrungssätze verstoßen hätte, zeigt die Revision nicht auf.

c) Zu Unrecht beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht aus dem Schweigen des beurkundeten Vertragstextes nicht gefolgert habe, die Kläger seien über die Preisbindung der Wohnungen und über die sonstigen Beschränkungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht aufgeklärt worden. Die Revision verkennt die Tragweite der Vollständigkeits- und Richtigkeitsvermutung notarieller Urkunden. Diese Vermutung steht in Zusammenhang mit dem gesetzlichen Beurkundungserfordernis (hier: nach § 313 Satz 1 BGB) und dessen Reichweite. Nach ständiger und unangefochtener Recht-

sprechung erstreckt sich der Beurkundungszwang gemäß § 313 Satz 1 BGB auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (vgl. etwa BGHZ 63, 359, 361; 69, 266, 268; 74, 346, 348; BGH Urt. v. 12. Februar 1981, VII ZR 230/80, WM 1981, 491 = DNotZ 1981, 735, jeweils m.w.N.). Dementsprechend erstreckt sich, wenn der Vertrag beurkundet worden ist, die Vermutung auf die vollständige (und richtige) Wiedergabe der getroffenen Vereinbarungen (vgl. BGH Urteile v. 14. Juli 1960, II ZR 268/58, VersR 1960, 813; v. 29. Juni 1970, III ZR 21/68, DNotZ 1971, 37, 39 und v. 29. April 1970, VIII ZR 120/68, LM BGB § 242 (Be) Nr. 24). Eine Information ist keine Vereinbarung. Sie bedarf nicht der notariellen Beurkundung und nimmt daher an der Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der notariellen Urkunde nicht teil. Das Berufungsgericht ist deshalb mit Recht davon ausgegangen, daß die notarielle Urkunde vom 5. Juni 1981 eine (negative) Vermutung zwar bezüglich der Vereinbarung bestimmter Wohnungsgrößen, nicht aber hinsichtlich der Aufklärung über die Wohnungsbindung (vgl. dazu unten 2 a) begründet.

d) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe den Prozeßstoff rechtsfehlerhaft dahin gewürdigt, daß das (arglistige) Verschweigen der Wohnungsbindung nicht bewiesen sei und weiterer hierzu angebotener Beweis nicht erhoben zu werden brauche. Der Senat hat die hierzu im einzelnen erhobenen Rügen geprüft und erachtet sie für nicht durchgreifend. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Zum Hilfsanspruch

a) Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Vertragsurkunde, deren Wortlaut keine Angaben hierzu enthalte, eine Vermutung dafür begründe, daß der Beklagte keine vertraglichen Zusicherungen bezüglich bestimmter Größen der verkauften Wohnungen abgegeben habe. Da derartige Zusicherungen dem Beurkundungserfordernis nach § 313 Satz 1 BGB unterlegen hätten, ist zu vermuten, daß der Notar sie in die Urkunde aufgenommen hätte, wenn sie Gegenstand der notariellen Verhandlung gewesen wären (vgl. hierzu auch oben 1 c). Dementsprechend begründet das Schweigen des Urkundentextes eine Vermutung gegen die Zusicherung von Wohnungsgrößen.

b) Das Berufungsgericht hat den Hilfsanspruch in erster Linie mit der Begründung abgelehnt, daß eine Zusicherung des Beklagten nicht bewiesen sei. Es hat hierzu erwogen, es sei denkbar, daß ein Verkäufer, der - wie nach dem Vortrag der Kläger hier der Beklagte - während der Vertragsverhandlungen Grundrißzeichnungen mit Größenangaben überreiche, für die Einhaltung der Größenangaben eintreten wolle. Den Beweis für eine so weitgehende Erklärung hat es aber dennoch nicht als geführt angesehen, weil der Generalbevollmächtigte S. bei seiner Vernehmung als Zeuge ausgesagt habe, er könne sich nicht mehr daran erinnern, welche Größenangaben er den Klägern seinerzeit gemacht habe. Gegen diese - mögliche - tatrichterliche Beurteilung erhebt die Revision keine Verfahrensrüge. Das Revisionsgericht ist daher an die tatrichterliche Feststellung gebunden (§ 561 Abs. 2 ZPO).

c) Im übrigen hält auch die weitere (Hilfs-)Begründung den Revisionsangriffen stand. Nach ihr vermißt das Berufungsgericht eine schlüssige Darlegung, daß die Wohnungen die (unterstelltermaßen) zugesicherte Eigenschaft nicht haben. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hätten die Kläger darlegen müssen, welche Räume kleiner als in der Skizze ausgewiesen seien. Dies bedeutet keine Überspannung der Anforderungen an den Parteivortrag. Vielmehr läuft es umgekehrt auf einen Ausforschungsbeweis hinaus, daß die Kläger erst durch richterlichen Augenschein und Sachverständigenbeweis die tatsächlichen Grundlagen für ihr Klagebegehren ermitteln wollen.

Dr. Thumm

Hagen

Linden

Vogt

Räfle