

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 133 A; ZPO § 559 Abs. 2

- a) Angaben zum baulichen Zustand eines Hausgrundstücks, die nicht als Beschaffenheitsmerkmal oder zugesicherte Eigenschaft (§ 459 BGB) Inhalt des Kaufvertrags geworden sind, sind bei der Prüfung, ob sie ein (vorsätzliches) vorvertragliches Verschulden des Verkäufers begründen, entsprechend den für Willenserklärungen geltenden Regeln (§§ 133, 157 BGB) auszulegen (geschäftsähnliche Handlungen).
- b) Die Nichtbeachtung des für eine Willenserklärung wesentlichen Auslegungsstoffs prüft das Revisionsgericht ohne Bindung an die geltend gemachten Revisionsgründe; zu ihm zählen unstreitige, im Berufungsurteil festgestellte und streitige Tatsachen, die das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat.

BGH, Urt. v. 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93 - OLG Hamm

LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 196/93

URTEIL

Verkündet am:
14. Oktober 1994
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 21. Juni 1993 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 5. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger kaufte vom Beklagten am 19. September 1991 die sechs Eigentumswohnungen und zwei Teileigentumseinheiten des Hauses P. straße in H. zum beurkundeten Preis von 630.000 DM. Beim Urkundstermin lag ein von dem Beklagten erstelltes, für Kaufinteressenten bestimmtes Schriftstück vor, das zum "baulichen Zustand" folgende Angaben enthielt: "E-Inst. (1988), Bäder (1990), Heizung (1990)". Das Haus be-



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



sitzt gegenüber dem Nachbargebäude Sch. straße 223
keine eigene Giebelwand, seine Wände sind mit dem fremden
Giebel auch nicht verzahnt, sondern schließen stumpf an die-
sen an. Das hat zur Bildung einer Fuge geführt.

Am 9. Dezember 1991 focht der Kläger den Kauf wegen
arglistiger Täuschung an, da die Elektroinstallation nur bis
zu den Wohnungen, nicht in diese hinein, verlegt und eine
Erneuerung der Bäder und der Heizung unterblieben sei. Eine
weitere Anfechtung vom 9. März 1992 stützte der Kläger dar-
auf, daß der Beklagte Bergschäden an beiden Häusern ver-
schwiegen habe, die beim Nachbarhaus zum Abriß führen könn-
ten.

Der Kläger hat die Zurückzahlung des abweichend von der
Kaufurkunde vereinbarten Preises von 500.000 DM, Zug um Zug
gegen Rückübertragung des Wohnungs- und Teileigentums ver-
langt. Der Beklagte hat widerklagend die Freigabe eines beim
Notar noch hinterlegten Kaufpreisrestes von 4.000 DM sowie
die Erstattung verauslagter Grundbesitzabgaben in Höhe von
701,67 DM und 769,40 DM sowie der Grundbuchkosten beantragt.
Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage
ohne die Grundbuchkosten stattgegeben. Das Oberlandesgericht
hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch
fort und verteidigt sich gegen die Widerklage, soweit dieser
stattgegeben wurde. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung
des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, das im Urkundstermin vorgelegte Schriftstück enthalte objektiv nicht die Erklärung, die Gebäudeteile seien zu den angegebenen Zeitpunkten erneuert worden. Es lasse auch die Deutung zu, die Teile seien überholt und, soweit sie bis zur Funktionsuntüchtigkeit mangelhaft befunden worden seien, ersetzt worden. Die vom Kläger behauptete Erklärung des Beklagten, "alles ist so, wie es da steht", habe keine weitergehende Bedeutung gehabt. Dies gelte auch dann, wenn sie die Antwort auf die Frage gewesen sei, ob die Angaben in dem Schriftstück "zur Erneuerung der Bäder, der Heizung und der Elektroinstallation stimmten". Falls der Beklagte mit dem Schriftstück nur habe ausdrücken wollen, reparaturbedürftige Teile seien bei einer Überholung ausgetauscht worden, habe er die Frage auch so verstehen können, daß mit "Erneuerung" eine Überholung und teilweise Erneuerung gemeint gewesen sei. Daß der Beklagte das Fehlen der Giebelwand und den nur losen Anschluß an das Nachbargebäude als Mangel erkannt habe, lasse sich nicht feststellen. Diese Umstände hätten, abgesehen von der Fuge, nicht zu Nachteilen oder Schäden geführt. Die Fuge sei aber deutlich erkennbar gewesen.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß der Anspruch des Klägers auf Rückzahlung des Kaufpreises, der zugleich der Widerklage die Grundlage entzieht, einen vorsätzlichen Verstoß gegen Aufklärungspflichten voraussetzt. Dies gilt für den auf die Täuschungsanfechtung gestützten Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ohnehin (§§ 123, 142, 812 BGB), aber auch für den vom Berufungsgericht nicht ins Auge gefaßten Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß. Das Vorhandensein einer Elektroinstallation, von Bädern und einer Heizung, die in einem bestimmten Kalenderjahr eingebaut wurden, stellt eine zusicherungsfähige Eigenschaft dar (§ 459 Abs. 2 BGB); ein baulicher Zustand dieser Art kann auch ein Beschaffenheitsmerkmal sein (§ 459 Abs. 1 BGB). Das gleiche gilt für das Nichtvorhandensein von Bauschäden, die aus einem nur losen Ansitzen der Baumassen an einem fremden Giebel herrühren. Die Vorschriften über die Sachmängelgewährleistung verdrängen Ansprüche aus Verschulden bei Vertragschluß, denen der Vorwurf fehlender Aufklärung über Umstände zugrunde liegt, die einen Mangel (§ 459 BGB) begründen, es sei denn, der Mangel wurde vorsätzlich verschwiegen (st.Rspr. vgl. BGH, Urt. v. 22. Februar 1991, V ZR 299/89, WM 1991, 1341, 1343). Dies gilt auch dann, wenn die Eigenschaft im Einzelfall nicht zugesichert wurde (BGHZ 114, 263, 266) oder, wie hier, ein Gewährleistungsausschluß für Sachmängel verabredet war (Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 5. Aufl., S. 143). Der von dem Gewährleistungsausschluß nicht berührte Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers (§§ 463 Satz 2, 476 BGB), den das Berufungsgericht

in seine Überlegungen einbezogen hat, besteht grundsätzlich neben dem Anspruch aus vorsätzlichem Verschulden beim Vertragsschluß (BGH, Urt. v. 23. März 1990, V ZR 16/89, WM 1990, 1210, 1212); ihm wäre jedoch durch die Vertragsanfechtung, im Falle ihrer Wirksamkeit, der Boden entzogen. Der auf die Anfechtung zurückgehende Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung und der durch die Täuschung begründete Schadensersatzanspruch wegen vorsätzlichen Verschuldens beim Vertragsschluß stehen dem Kläger nebeneinander zu (BGH, Urt. v. 5. Dezember 1980, V ZR 160/78, WM 1981, 309).

2. Die in dem Schriftstück und mündlich im Notartermin gemachten Angaben zum baulichen Zustand der Eigentumseinheiten sind, wovon die Parteien ausgehen, nicht vertragliches Beschaffenheitsmerkmal oder Gegenstand einer rechtsgeschäftlichen Zusicherung (§ 459 BGB) geworden. Gleichwohl gingen sie über ein rein tatsächliches Verhalten hinaus, denn sie erforderten die Betätigung des Willens des Beklagten, bestimmte, für ein Geschäft bedeutsame, Tatsachen einem anderen zur Kenntnis zu geben. Auf solche geschäftsähnliche Handlungen finden die Vorschriften über Willenserklärungen, insbesondere über deren Auslegung nach §§ 133, 157 BGB, entsprechende Anwendung (MünchKomm-BGB/Mayer-Maly, 2. Aufl., § 133 Rdn. 37; Soergel/Hefermehl, BGB, 12. Aufl., § 133 Rdn. 5). Die Auslegung einer Willenserklärung ist grundsätzlich Angelegenheit des Tatrichters, das Revisionsgericht prüft aber nach, ob gesetzliche Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer acht gelassen wurde (st. Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 12. Juni 1992, V ZR 106/91, BGHR BGB § 133 - Grundstückskaufvertrag 1 = WM 1992, 1671). Diese Prüfung ist, an-

ders als die rechtliche Kontrolle des vom Berufungsgericht festgestellten Erklärungstatbestandes, von einer Revisionsrüge nicht abhängig (BGH, Urt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 53/88, WM 1990, 423). Zum Auslegungstoff zählen Umstände, die nach dem Tatbestand des Berufungsurteils unstreitig sind (§§ 314, 313 Abs. 2, 561 Abs. 1 ZPO) vom Berufungsgericht festgestellte Tatsachen (§ 561 Abs. 2 ZPO), sowie streitige Behauptungen, die das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat und von denen deshalb für die Revisionsinstanz auszugehen ist. Diesen Prüfungsmaßstäben hält die Auslegung des Berufungsgerichts nicht stand.

a) Das Berufungsurteil läßt nicht erkennen, ob es bei der Auslegung der Erklärungen des Beklagten, wie geboten (BGHZ 103, 275, 280), auf deren objektiven Inhalt aus der Sicht des Erklärungsempfängers, des Klägers, abgestellt hat. Es stellt zwar die Frage nach dem objektiven Inhalt des von dem Beklagten verfaßten Schriftstücks, macht aber nicht deutlich, aus welchem Blickwinkel es diesen zu ermitteln gesucht hat, und gelangt ohne Begründung zu der Feststellung, das Erklärte sei mehrdeutig. Hierbei setzt es sich mit dem Zweck des Schriftstücks, den Käufer, ähnlich wie ein Makler-exposé, verläßlich über den baulichen Zustand des angebotenen Hauses zu informieren, nicht auseinander und unterläßt es auch, auf die in dem Schriftstück enthaltenen Angaben im einzelnen einzugehen. Damit wird zugleich der Auslegungsgesichtspunkt des Parteiinteresses (BGH, Urt. v. 5. Juli 1990, IX ZR 10/90, BGHR, BGB § 133 - Wille 7; v. 12. Juni 1992, V ZR 106/91 aaO) vernachlässigt, das für die Zweckbestimmung der Aufzeichnung maßgeblich war. Wenn der Verkäufer eines alten, hier im Jahre 1923 erstellten, Gebäudes um den Käufer

mit der Angabe wirbt, bestimmte Bauteile stammten aus neuerer Zeit, so kann dieser im allgemeinen davon ausgehen, daß er nicht die ursprünglichen, lediglich überholten, sondern neu eingebaute Teile erwirbt. Wenn, wie in dem Schriftstück des Beklagten, bestimmte Bauteile mit einem bestimmten Kalenderjahr ohne einschränkende Zusätze in Verbindung gebracht werden, bedeutet dies nach der Verkehrsauffassung zunächst einmal, sie stammten auch aus diesem Jahr. Ein redlicher, sich an Treu und Glauben haltender Verkäufer macht, wenn die Teile lediglich renoviert sind, eine entsprechende Einschränkung. Sonst ist die Angabe nicht verläßlich. Dies gilt auch dann, wenn zwar einzelne Teile ersetzt (s. unten c), sonst aber nur Überholungsarbeiten vorgenommen wurden. Die Eigenart der Bauteile, auf die sich die Angaben bezogen, bestärkte den Eindruck, sie seien insgesamt oder doch im wesentlichen neu. Eine vor vielen Jahrzehnten verlegte Elektroinstallation stellt nicht bereits deshalb einen, den Wert des Anwesens aus der Sicht des Käufers erhöhenden Umstand dar, weil sie in neuerer Zeit auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft und, soweit hierzu erforderlich, repariert wurde. Entsprechendes gilt für die Heizung. Bäder, bei denen die Installation lediglich repariert, nicht aber ersetzt wurde, sind aus der Sicht des Käufers alt, nicht neu.

War das Schriftstück in diesem Sinne zu verstehen, gab es dem Beklagten keinen Anlaß, die Frage des Klägers, ob die Angaben über die Erneuerung der Installationen stimmten, so aufzufassen, als wolle dieser etwas über das Vorliegen von Überholungsarbeiten und den Austausch defekter Teile wissen. Dies gilt zumal auch der Wortlaut der Frage hierzu nicht berechtigte.

b) Die unzureichende Würdigung des Auslegungssstoffes entzieht zugleich den Feststellungen des Berufungsgerichts zu den inneren Vorstellungen des Beklagten, mithin zu dessen Täuschungsvorsatz, den Boden. Die Verneinung des Vorsatzes beruhte auf der Annahme der Mehrdeutigkeit der abgegebenen Erklärungen und damit der Möglichkeit, daß der Beklagte sich die Sinndeutung zu eigen gemacht hatte, die mit der Wirklichkeit übereinstimmte. Die Grundlage hierfür ist entfallen. Hatten die Erklärungen, einmal das Schriftstück des Beklagten, zum anderen die Frage des Klägers nach der Erneuerung der Bauteile in den angegebenen Jahren, Neuteile zum Gegenstand, so ist das ein Indiz dafür, daß dies auch der Beklagte so verstanden hat. Dies gilt jedenfalls wegen der offenbaren Bedeutung der vom Berufungsgericht außer acht gelassenen Gesichtspunkte für das Auslegungsergebnis. Hinzu kommt, daß der Beklagte, wie er in anderem Zusammenhang vorgetragen hat, gegenüber früheren Kaufinteressenten Anlaß gesehen hatte, den Inhalt des Schriftstücks zu erläutern und dabei im wesentlichen mit den Einschränkungen zu versehen, die der Kläger vermißt. Dies kann ein weiteres Anzeichen dafür sein, daß er sich der Unrichtigkeit des Schriftstücks bewußt war.

c) Sollte eine rechtsfehlerfreie Auslegung mit dem Ergebnis möglich sein, daß das Schriftstück mehrdeutig oder gar im Sinne des Beklagten zu verstehen ist, schiede eine vorsätzliche Täuschung noch nicht aus. Waren die elektrischen Leitungen, wie der Kläger vorträgt, bis zu den Wohnungsabschlüssen neu verlegt, war in den Wohnungen selbst aber nichts geschehen, so war die Behauptung, die Elektroinstallation des Hauses sei überholt worden, falsch. Irrefüh-

rend war die Behauptung auch dann, wenn im Anschluß an die Neuverlegung durch das Treppenhaus zwar geprüft wurde, ob die Installation in den Wohnungen und Teileigentumseinheiten Strom führte, weiteres aber unterblieben war. Im Rechtsstreit hat der Kläger die am 9. Dezember 1991 geltend gemachten Anfechtungsgründe dahin präzisiert, daß in zweien der insgesamt sechs Eigentumswohnungen neue Heizungen und neue Bäder installiert worden seien. Haben sich die Investitionen des Beklagten oder seines Voreigentümers im wesentlichen hierin erschöpft, ist die Behauptung, die Bäder und die Heizung des Anwesens seien renoviert worden, irreführend. Wenn, worüber die Parteien, soweit ersichtlich, nicht streiten, der Beklagte um den Bauzustand wußte, liegt eine vorsätzliche Irreführung nahe. Dies gilt besonders dann, wenn, wovon für die Revision auszugehen ist, der Kläger seine Frage, ob die Angaben in dem Schriftstück "stimmten", mit dem Hinweis begründet hatte, er habe das Haus nur oberflächlich und teilweise besichtigen können, und dieser Hinweis der Wahrheit entsprach.

3. Das Berufungsurteil schöpft die Aufklärungspflichten, die sich aus dem ungewöhnlichen Anschluß an das Nebengebäude Sch. straße 223 ergaben, nicht aus. Jedenfalls deshalb, weil hierdurch die auch vom Berufungsgericht als gravierender Mangel angesehene Fuge zwischen den Häusern entstanden war, stellten das Fehlen einer eigenen Giebelwand und das stumpfe Ansitzen der Baumassen Umstände dar, die den Vertragszweck vereiteln und für den Kaufabschluß des Klägers von wesentlicher Bedeutung sein konnten. Über solche Umstände ist der Vertragspartner, sofern er dies nach der Ver-

kehrssauffassung erwarten darf, aufzuklären (vgl. BGH, Urt. v. 16. Oktober 1987, V ZR 170/86, BGHR BGB vor § 1 / Verschulden bei Vertragschluß - Aufklärungspflicht 8; v. 5. März 1993, V ZR 140/91, aaO, Aufklärungspflicht 69). Der gegenläufige Grundsatz, daß derjenige, der einen Vertrag schließt, sich selbst darüber zu vergewissern hat, ob er für ihn von Vorteil ist oder nicht (BGH, Urt. v. 13. Juli 1988, VIII ZR 224/87, BGHR BGB vor § 1 / Verschulden beim Vertragsschluß - Aufklärungspflicht 18), kommt nicht zum Zuge, wenn dem Kläger, wie er behauptet, die baulichen Besonderheiten unbekannt waren. Zu Unrecht stellt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auf die Offensichtlichkeit der Fuge selbst ab. Hierfür konnten die verschiedensten Umstände, etwa altersbedingte Setzungen an dem Gebäude oder Verwerfungen des Untergrundes, in Frage kommen. Der Schluß auf die tatsächliche Ursache lag eher fern.

Eine Täuschung seitens des Beklagten lag vor, wenn er den Ursachenzusammenhang zwischen den baulichen Besonderheiten und dem Auftritt der Fuge kannte oder mindestens für möglich hielt, gleichzeitig wußte oder damit rechnete und billigend in Kauf nahm, daß der Kläger diesen nicht erkannt hatte und bei Offenlegung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH, Urt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, BGHR BGB § 476 - Arglist 1). Was die Kenntnis des Beklagten von dem Ursachenzusammenhang angeht, wird dessen Korrespondenz mit der Bergbau L. AG, insbesondere deren Schreiben vom 11. Dezember 1989, zu würdigen sein. Dort hatte die Gesellschaft die konstruktiven Verhältnisse zwischen den Gebäuden im einzelnen dargelegt und mit dieser Begründung eine bergrechtliche Verantwortung

für das Entstehen der Fuge abgelehnt. Die dem Beklagten hierdurch vermittelten Kenntnisse können auch bei der Feststellung des Täuschungsvorsatzes im übrigen eine Rolle spielen.

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger