

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 196/95

URTEIL

Verkündet am:
22. November 1996
Torka
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Prof. Dr. Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 28. April 1995 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 28. Dezember 1993 kaufte die Klägerin von der Beklagten unter Gewährleistungsausschuß ein 1964 bebautes Grundstück in Berlin für 7.000.000 DM. Dabei wurde die Beklagte von einer Rechtsanwältin vertreten.

Die Klägerin hat wegen baulicher Mängel (Undichtigkeit der Hoffläche über der Tiefgarage, Durchfeuchtung einer Kelleraußenwand, Undichtigkeit des Daches, Mängel der Hei-

- 3 -

zungsanlage) und im Hinblick auf vertragliche Zusicherungen zu den bestehenden Mietverträgen Minderungs- und Schadensersatzansprüche in Höhe von insgesamt 700.000 DM geltend gemacht. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Beklagte verurteilt, den Urkundsnotar anzuweisen, einen Kaufpreisteil von 700.000 DM an die Klägerin auszus zahlen. Es hat einen Bereicherungsanspruch der Klägerin bejaht, weil der Kaufvertrag wegen Nichtbeurkundung des Inhalts der Mietverträge nichtig sei. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht diese Entscheidung abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin, die sich auf einen abgewiesenen Teilbetrag in Höhe von 286.500 DM für die veranschlagten Kosten der Beseitigung der baulichen Mängel beschränkt. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, es handele sich bei den von der Klägerin behaupteten baulichen Mängeln um Fehler des Grundbesitzes, die die Beklagte hätte offenbaren müssen und deren Beseitigung nach der Behauptung der Klägerin einen Aufwand von etwa 286.500 DM erforderte. Der Vortrag der Klägerin reiche aber zur Bejahung der Arglist nicht aus. Sie habe eine Kenntnis der Beklagten von den Mängeln nicht substantiiert dargetan. Etwaige Kenntnisse der Hausverwaltung und des Hauswartes seien der Beklagten



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

nicht zuzurechnen, weil diese sich jener nicht im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf bedient habe.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Überprüfung nicht in jeder Hinsicht stand.

II.

1. Nach § 166 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich nur der Kenntnisstand derjenigen Person entscheidend, die den rechtsgeschäftlichen Tatbestand als Vertreter verwirklicht; die Kenntnis einer anderen Person ist allenfalls dann maßgeblich, wenn sie auf das Handeln dieser Person steuernd eingewirkt hat (§ 166 Abs. 2 BGB). Die Vertreterin der Beklagten beim Vertragsabschluß hatte keine Kenntnis von den behaupteten offenbarungspflichtigen Mängeln. Das Berufungsgericht hat auch zu Recht angenommen, daß ein etwaiges Wissen des Hauswartes oder der Hausverwaltung um die angeblichen Mängel nicht in Anwendung der Grundsätze der Wissenszurechnung (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 55. Aufl., § 166 Rdn. 6 ff, 8 m.w.N.) der Beklagten zuzurechnen wäre. Die Hausverwaltung war von der Veräußerung nicht betroffen und in die Verhandlungen nicht eingeschaltet. Der von der Klägerin bei der Besichtigung vor dem Vertragsabschluß beigezogene und befragte Hauswart war nicht auf Veranlassung der Beklagten anwesend. Entgegen der Meinung der Revision sind damit beide bei den Vertragsverhandlungen nicht als "Repräsentanten" der Beklagten aufgetreten, deren etwaige Kenntnisse der Beklagten zuzurechnen wären (vgl. BGHZ 83, 293, 296; 117, 104, 107 m.w.N.). Die weitergehenden Grundsätze

für eine Wissenszurechnung unter dem Gesichtspunkt einer "Pflicht zur ordnungsgemäßen organisierten Kommunikation" (BGH, Urt. v. 2. Februar 1996, V ZR 239/94, NJW 1996, 1339, 1340 f; vorgesehen für BGHZ 132, 30 ff) kommen hier deswegen nicht zur Anwendung, weil sie für arbeitsteilige Abläufe innerhalb eines Unternehmens oder einer Organisation entwickelt worden sind. Sie finden auch nur dort ihre innere Rechtfertigung, weil sie auf dem auch § 166 Abs. 1 BGB zugrundeliegenden Gedanken eines vom Vertretenen beherrschbaren Risikos beruhen (vgl. Taupitz, JZ 1996, 734, 735). Im hier zu entscheidenden Fall sind dagegen Hausverwaltung und Hauswart nicht der Organisation der Beklagten eingegliedert. Die Hausverwaltung ist vielmehr eine rechtliche und organisatorisch selbständige Dritte, die ihrerseits den Hauswart beschäftigt.

2. Hinsichtlich der Frage einer eigenen Kenntnis der Beklagten von den baulichen Mängeln überspannt das Berufungsgericht jedoch, wie die Revision zu Recht rügt, die Anforderungen an die Substantiierung des Klagevortrags und verletzt als Folge davon das Gebot, alle erheblichen Beweismittel zu erschöpfen (§ 286 ZPO). Ein Sachvortrag zur Begründung eines Klageanspruchs ist schlüssig und damit erheblich, wenn der Kläger Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das mit der Klage geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nur dann erforderlich, wenn diese für die Rechtsfolgen von Bedeutung sind. Das Gericht muß in der Lage sein, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen

des geltend gemachten Anspruchs vorliegen. Der Sachvortrag bedarf im Hinblick auf die Einlassung des Gegners nur dann der Ergänzung, wenn er infolge dieser Einlassung unklar wird und nicht mehr den Schluß auf die Entstehung des geltend gemachten Rechts zuläßt. Eine Beweisaufnahme zu einem bestrittenen erheblichen Vorbringen darf nicht abgelehnt werden, wenn die Behauptung konkret genug ist, um eine Stellungnahme des Gegners zu ermöglichen und die Erheblichkeit des Vorbringens zu beurteilen (BGH, Urt. v. 5. Juli 1995, XII ZR 246/93, NJW-RR 1996, 56; v. 25. Februar 1992, X ZR 88/90, NJW 1992, 1967, 1968; v. 23. April 1991, X ZR 77/89, NJW 1991, 2707, 2709).

3. Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, daß der Vertragsgegner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfaßt damit nicht nur ein Handeln des Veräußerers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines "Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens" reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muß. Nimmt der Verkäufer an, der Käufer sei aufgrund von Indizien imstande, den Mangel zu erkennen, so handelt er, der Verkäufer, gleichwohl arglistig, wenn er sich bewußt hierum nicht kümmert und in Kauf nimmt, daß der Käufer, weil er die Prüfung unterläßt, den Vertrag abschließt, den er bei Kenntnis des Mangels nicht geschlossen hätte (BGH, Urt. v.

3. März 1995, V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550; v. 19. März 1992, III ZR 16/90, NJW 1992, 1953, 1954; v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, NJW 1990, 42 f).

a) Die Klägerin hat hierzu unter Beweisantritt vorge-
tragen, daß vor dem Vertragsabschluß der Hauswart die Haus-
verwaltung seit mehreren Jahren auf die geltend gemachten
Mängel hingewiesen habe, auf die sie erst nach der Übergabe
des Grundstücks aufmerksam gemacht worden sei. Diese Mängel
seien so schwerwiegend gewesen, daß eine Mieterin wegen des
undichten Daches ausgezogen sei und Tiefgaragenplätze kaum
vermietbar gewesen seien. Die Mängel der Heizungsanlage
seien von einer Mieterin der Hausverwaltung wiederholt
schriftlich vorgetragen worden. Diese habe die Mängel an
die Beklagte weitergeleitet, von ihr jedoch die Weisung er-
halten, alle vom Hauswart gemeldeten Mängel wegen des beab-
sichtigten Verkaufs nicht mehr beseitigen zu lassen.

b) Damit behauptet die Klägerin, die Beklagte habe vor
dem Vertragsabschluß eigene Kenntnis von den geltend ge-
machten Mängeln gehabt. Dieses Vorbringen ist erheblich.
Die Angaben der Klägerin waren bei einer Gesamtwürdigung
ihres Vortrags auch hinreichend konkret genug, um eine
sachliche Stellungnahme und Überprüfung zu ermöglichen. Aus
ihnen ergab sich, daß, durch wen, mit welchem Inhalt und
aus welchem Anlaß die Kenntnisse über die behaupteten Män-
gel an die Beklagte weitergeleitet wurden. Ein solches Vor-
bringen ist hinreichend substantiiert. Mehr brauchte die
Klägerin nicht vorzutragen, um die von ihr behauptete
Kenntnis der Beklagten zu begründen. Der von ihr angetrete-

ne Zeugenbeweis ist auch ein geeignetes Beweismittel, um diese Behauptung nachzuweisen.

4. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hätte das Berufungsgericht den von der Klägerin angetretenen Zeugenbeweis erheben müssen. Dies ist im Rahmen der gebotenen neuen Verhandlung und Entscheidung nachzuholen. Dabei wird das Berufungsgericht allerdings auch zu berücksichtigen haben, daß eine Offenbarungspflicht nur bestand, soweit die Mängel bei Vertragsschluß nicht erkennbar waren (BGH, Urt. v. 8. April 1994, V ZR 178/92, NJW-RR 1994, 907).

Hagen

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Krüger