

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 198/92

URTEIL

Verkündet am:
19. November 1993
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Grundurteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Celle vom 24. Juli 1992 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 23. Mai 1990 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften mit notariellem Vertrag vom 17. Juli 1981 von den Beklagten ein um die Jahrhundertwende erbautes Gaststättenanwesen mit Stall zum Preis von 310.000 DM unter Ausschluß der Gewährleistung. Bei den Vertragsverhandlungen hatte ein von den Beklagten eingeholtes Gutachten vorgelegen, in dem der Zustand des Gebäudes mit "gut bis sehr gut"

- 3 -

bezeichnet wurde. In einem Mitte Oktober 1984 von den Klägern gegen die Beklagten eingeleiteten Beweissicherungsverfahren stellte der Gutachter am Dachstuhl, im Dielenboden des Saales, an beiden Innentreppen und mindestens einem Fenster Insektenbefall, darunter vereinzelt am Dachstuhl Schlupflöcher "vermutlich durch Holzbock", sowie partiell Holzverrottung durch Fäulnis, Insekten- und Pilzbefall fest.

Die Parteien streiten darüber, ob den Beklagten, die das Anwesen ihrerseits am 6. Juli 1974 gekauft hatten, der Hausbockbefall bekannt gewesen sei. Mit der Begründung, die Beklagten hätten ihnen diesen Befall arglistig verschwiegen, fordern die Kläger Zahlung von 200.000 DM. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben. Mit ihrer Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter; die Kläger beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Beklagten wegen arglistigen Verschweigens des Hausbockbefalls (§ 463 Satz 2 BGB) dem Grunde nach zum Schadensersatz für verpflichtet.

Der Sachverständige habe 1987 Hausbocklarven zweier Generationen festgestellt. Da die Larven etwa 4 bis 7 Jahre zu ihrer Entwicklung benötigten, sei davon auszugehen, daß



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



schon 1981 das Dachgebälk befallen gewesen sei. Ein weiterer Sachverständiger habe im Januar 1985 Insektenbefall in erheblichem Ausmaß mit zum Teil gravierendem Verfall der Holzsubstanz festgestellt. Dies stimme überein mit Zeugenangaben, wonach schon 1975 das Dachgebälk beschädigt gewesen und durch Angestellte einer Schädlingsbekämpfungsfirma Hausbockbefall festgestellt worden sei. Dies hätten die Beklagten auch gewußt. Zwar stehe nicht fest, daß sie das Schreiben der Hausbockbekämpfungsfirma mit der Bestätigung des Befalls und dem Kostenvoranschlag - von dem nicht einmal festzustellen sei, daß er auch wirklich das streitgegenständliche Haus betreffe - erhalten hätten. Die ehemaligen Mitarbeiter der Firma, F. und W., hätten jedoch im Ergebnis übereinstimmend und für den Senat glaubwürdig die Besichtigung des Dachbodens im Jahre 1974 und den Hausbockbefall bekundet. Für eine Unkenntnis der Beklagten von dem Befall spreche nicht, daß sie gegenüber der Voreigentümerin keine Gewährleistungsansprüche erhoben hätten, da sie weder die vertragliche Regelung ihres Kaufvertrages dargelegt hätten noch ausgeschlossen werden könne, daß sie selbst aus Unkenntnis Ansprüche nicht erhoben hätten. Sei damit von Kenntnis der Beklagten vom Hausbockbefall oder zumindest davon auszugehen, daß sie mit solchem Befall rechnen mußten, hätten sie dieses Wissen bei den Vertragsverhandlungen ungefragt offenbaren müssen.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Zwar ist der Ausgangspunkt der Erwägungen des Berufungsgerichts richtig, daß den Käufer eine Pflicht trifft, ihm bekannten nennenswerten Schädlingsbefall im Holz des Kaufobjektes ungefragt zu offenbaren, wenn der Vertragspartner den Fehler nicht kennt (st. Rspr. des Senats z.B. Urt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, BGHR BGB § 463 Satz 2 Arglist 1 m.Nachw. und auch schon Senatsurt. v. 21. November 1952, V ZR 158/51, LM BGB § 463 Nr. 1).

Ob die vom Berufungsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen allerdings zu der Schlußfolgerung ausreichen, es habe schon bei Vertragsschluß im Jahre 1981 nennenswerter Hausbockbefall vorgelegen, kann ebenso dahinstehen wie die weiteren Rügen der Revision dazu, daß das Berufungsgericht den Bekundungen der Zeugen F. und W. gefolgt ist.

2. Denn das Berufungsurteil kann jedenfalls deshalb keinen Bestand haben, weil die Überzeugung des Berufungsgerichts von der Kenntnis der Beklagten über erheblichen Hausbockbefall im Zeitpunkt des Verkaufs des Hauses an die Kläger (BU 11 Mitte, 19 3. Absatz) nicht, wie die Revision zu Recht rügt, von den als Ergebnis der Beweisaufnahme vom Berufungsgericht festgestellten Tatsachen getragen wird.

Das Berufungsgericht ist davon überzeugt, daß die (ehemaligen) Mitarbeiter einer auf die Bekämpfung von Hausbockbefall spezialisierten Firma, die Zeugen F. und W.

, im August 1974 das Anwesen zur Erstellung eines Kostenvoranschlages besichtigt und dabei Hausbockbefall festgestellt haben. Allein diese Tätigkeit der Zeugen, von der das Berufungsgericht ausgeht, rechtfertigt es aber nicht, auf

eine Kenntnis auch der Beklagten vom Hausbockbefall und sei es auch nur in der Form des dolus eventualis zu schließen, wie es das Berufungsgericht tut. Eine ausdrückliche Feststellung, daß die beiden Zeugen den Beklagten das Ergebnis ihrer Untersuchung mitgeteilt haben, hat, wie auch die Revisionserwiderung einräumt, das Berufungsgericht nicht getroffen. Es sieht nicht einmal als bewiesen an, daß die Beklagten bei der Untersuchung anwesend waren. Es hat insoweit im Gegenteil festgestellt, daß der Zeuge W. sich nicht mehr habe erinnern können, wer außer seinem Kollegen F.

bei der Besichtigung zugegen gewesen sei, und dieser Zeuge sich lediglich, und auch das erst nach und nach, an die Untersuchung als solche und den Hausbockbefall erinnern konnte, nicht aber an sonstige Einzelheiten. Ob gleichwohl, wie die Revisionserwiderung meint, die Entscheidungsgründe von "jedem Leser sogleich" dahin verstanden würden, das Berufungsgericht habe von der Tätigkeit der Zeugen F. und W. "die Kenntnisnahme der Beklagten vom Schädlingsbefall abgeleitet", kann dahinstehen. Ein solcher Schluß wäre jedenfalls angesichts des vom Berufungsgericht (nur) festgestellten Ergebnisses der Beweisaufnahme denkfehlerhaft. Auf eine Kenntnis vom Schädlingsbefall wegen der Untersuchungen der Fachfirma ließe sich nur schließen, wenn mindestens festgestellt wäre, daß wenigstens einer der beiden Beklagten bei der Untersuchung durch die Zeugen zugegen gewesen wäre und diese das Ergebnis ihrer Beobachtungen dabei ausdrücklich bekannt gegeben oder doch wenigstens diskutiert hätten. Gerade das aber ist nicht nur nicht festgestellt worden, sondern im Gegenteil ergeben die Feststellungen des Berufungsgerichts, daß dazu keiner der Zeugen mehr etwas sagen konnte.

In Betracht käme dann noch, daß die Beklagten von dem Untersuchungsergebnis durch den Untersuchungsbericht nebst Kostenvoranschlag der Schädlingsbekämpfungsfirma erfahren hätten. Auch insoweit konnte das Berufungsgericht den Zugang des Schreibens an die Beklagten aber nicht feststellen; es hat letztlich sogar offengelassen, ob es sich bei den zu den Akten gereichten Unterlagen mit Gewißheit um ein Angebot, das Streitobjekt betreffend, gehandelt hat.

Bleibt aber offen, ob den Beklagten ein Untersuchungsergebnis (mit Kostenvoranschlag) zugesandt wurde und hat die Beweisaufnahme auch nicht ergeben, daß die Beklagten wenigstens mündlich von den Zeugen über das Ergebnis der Untersuchung unterrichtet wurden, steht einem aus der Bestellung der Firma und der Durchführung des Auftrages möglicherweise zu folgernden Indiz für eine Kenntnis der Beklagten als mindestens ebenso wahrscheinlich die Überlegung entgegen, daß sie davon ausgehen konnten, die Untersuchung habe nichts erbracht und es sei alles am Haus in Ordnung, da sie nach der Untersuchung ein Angebot von der Bekämpfungsfirma nicht erhielten.

3. Damit ist die Grundlage des Berufungsurteils entfallen. Kenntnis der Beklagten von dem aufklärungspflichtigen Umstand ist nicht erwiesen.

Das Urteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Die Revisionserwiderung verweist zwar auf Vortrag mit Beweisangebot, "der Beklagte habe anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar erklärt, daß keine Holzwürmer im Hause seien". Sie meint, selbst wenn die Be-

klagten den Befall nicht gekannt haben sollten, hätten sie die Kläger mit dieser Erklärung arglistig getäuscht, da sie dann ohne genügende Sachkenntnis Behauptungen über eine Eigenschaft der Kaufsache aufgestellt hätten, um die Käufer in ihrem Kaufentschluß zu beeinflussen. Einer Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht zur Klärung dieser von den Beklagten bestrittenen Behauptung bedarf es jedoch nicht. Richtig ist zwar, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die vor allem zum Gebrauchtfahrzeughandel entwickelt wurde, der Verkäufer auch dann arglistig handelt, wenn er eine erkennbar für den Kaufentschluß des Vertragspartners wesentliche Frage ohne tatsächliche Grundlage, quasi "ins Blaue hinein" beantwortet. So liegt der Fall hier aber nicht. Der beklagte Ehemann hätte, wenn er eine solche Erklärung abgegeben haben sollte, nicht ohne tatsächliche Grundlage geantwortet. Denn die Beklagten hatten das Haus zum Zwecke des Verkaufs durch einen Sachverständigen begutachten und bewerten lassen, der nicht nur seinerseits Holzbockbefall nicht bemerkt hatte, sondern im Gegenteil den baulichen Zustand des Hauses mit "gut bis sehr gut" eingestuft und den Verkehrswert auf 432.000 DM taxiert hat. Auf diese Überprüfung der Baustubstanz durch einen Fachmann durften sich die Beklagten verlassen und davon ausgehen, daß sie gerade nicht ohne sachliche Grundlage antworteten.

Da weitere Feststellungen zur Kenntnis der Beklagten vom Hausbockbefall mangels weiteren Vortrages mit Beweisangeboten durch die Kläger nicht in Betracht kommen, ist die Klage entscheidungsreif. Das Urteil des Landgerichts ist unter Aufhebung der Entscheidung des Berufungsgerichts wieder

herzustellen, da den Klägern der Nachweis arglistigen Verschweigens eines Mangels des Hauses durch die Beklagten nicht gelungen ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider