

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 201/75

URTEIL

Verkündet am

27. Mai 1977
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Ingenieurs Paul T [REDACTED], M [REDACTED]-B [REDACTED],
H [REDACTED]weg [REDACTED],
2. der Frau Sigrid T [REDACTED] geb. T [REDACTED], M [REDACTED]-
B [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED],
3. des Dipl. Kaufmanns Dr. Peter von W [REDACTED], D [REDACTED]-
[REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Frau Ingeborg S [REDACTED] geb. F [REDACTED], O [REDACTED], D [REDACTED],
2. ...
3. Thomas S [REDACTED], O [REDACTED], D [REDACTED],
4. Jens S [REDACTED], O [REDACTED] D [REDACTED],
5. die am [REDACTED] 1971 geborene Sabine S [REDACTED], O [REDACTED],
D [REDACTED], gesetzlich vertreten durch ihre Mutter
Ingeborg S [REDACTED] (Beklagte zu 1),
6. den am [REDACTED] 1962 geborenen Jürgen S [REDACTED], O [REDACTED],
D [REDACTED], gesetzlich vertreten durch seine Mutter
Ingeborg S [REDACTED] (Beklagte zu 1),

Beklagte, Widerkläger
und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 23. Juli 1975 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 3. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte zu 1 und ihre damals alle noch minderjährigen, durch sie gesetzlich vertretenen Kinder - die Beklagten zu 3 bis 6 - verkauften im Mai 1973 ihr in J. gelegenes Hausgrundstück an die Kläger. Der Kaufpreis von 235 000 DM wurde vereinbarungsgemäß auf ein Anderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars überwiesen.

- 3 -

Die Kläger begehren Minderung des Kaufpreises um 35 000 DM, weil die Kellerräume des gekauften Hauses nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden dürfen und die Beklagten diese Unbewohnbarkeit arglistig verschwiegen hätten. Die Kläger haben den Notar angewiesen, von dem überwiesenen Kaufpreis einen Betrag von 35 000 DM nicht an die Beklagten auszusahlen.

Mit der Klage begehren die Kläger die Verurteilung der Beklagten als Gesamtschuldner

- a) den Notar anzuweisen, 35 000 DM an die Kläger auszusahlen sowie
- b) 10 % Zinsen von 35 000 DM seit dem 1. November 1973 zu zahlen.

Demgegenüber verlangen die Beklagten mit der Widerklage die Verurteilung der Kläger als Gesamtschuldner

- a) den Notar anzuweisen, 35 000 DM an die Beklagten bzw. deren Pfandgläubiger auszusahlen sowie
- b) 4 % Zinsen von 35 000 DM seit dem 25. Juli 1973 zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und die Kläger auf die Widerklage antragsgemäß verurteilt. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren (Verurteilung der Beklagten



gemäß dem Klageantrag und Abweisung der Widerklage) weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Kläger führt zur Aufhebung des Berufungsurteils.

I.

Das Berufungsgericht hat zu dem geltend gemachten Minderungsanspruch die Auffassung vertreten, es sei nicht völlig zweifelsfrei, ob die Nichtbewohnbarkeit des Kellers ein Fehler im Sinne des § 459 BGB sei. Aber selbst wenn ein Fehler vorliege, dann werde er von dem vertraglichen Gewährleistungsausschluß ("... Für bestimmte Größe, Güte und Beschaffenheit wird vom Verkäufer keine Gewähr geleistet, auch keine Haftung für Fehler oder Mängel übernommen") erfaßt. Daß die Beklagten die Nichtbewohnbarkeit der Kellerräume arglistig verschwiegen oder die Abwesenheit eines Fehlers oder das Vorhandensein einer Eigenschaft arglistig vorgespiegelt hätten, könne nicht mit letzter Sicherheit festgestellt werden.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten den Angriffen der Revision nicht in allen Punkten stand.

1. Der Senat stimmt zunächst mit dem Berufungsgericht dahin überein, daß die Nichtbewohnbarkeit der Kellerräume im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB nicht zu einem Fehler führt, der die Tauglichkeit des verkauften Hausgrundstücks zu dem gewöhnlichen Gebrauch aufhebt oder erheblich mindert. Der gewöhnliche Gebrauch eines Hausgrundstücks bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten (BGB-RGRK, 12. Aufl. § 459 Rdn. 5). Hiernach sind aber Kellerräume eines Wohnhauses in der Regel nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt.

2. Ein Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB kann aber auch dann vorliegen, wenn die Kaufsache von der Beschaffenheit abweicht, die die Parteien nach dem Vertrag gemeinsam vorausgesetzt haben. Er kann also in der Untauglichkeit einer Sache zum Vertragszweck nach der subjektiven Anschauung der Parteien liegen (vgl. BGHZ 16, 54, 55). In diesem Zusammenhang kann für die Vorstellung der Käufer beim Vertragsschluß von Bedeutung gewesen sein, daß ihnen von den - durch die Beklagten beauftragten - Vermittlungsmaklern im Schreiben vom 21. März 1973 mitgeteilt worden ist, im Haus sei ein ausgebauter Keller, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Büroraum sowie einem Vorrats- und Heizungskeller. Die Gesamtwohnfläche ist in dem Schreiben der Makler unter Einbeziehung des ausgebauten Kellers mit ca. 170 qm angegeben. Daran, daß die Größe der Gesamtwohnfläche dieser Angabe entsprach, kann den Klägern durchaus auch dann gelegen gewesen sein, wenn sie das Haus nicht weiter als Pension zu nutzen gedachten. Die Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben nicht, daß die Beklagten bei Vertragsschluß vom Gegenteil hätten aus-

gehen dürfen. Zudem bleibt zu erwägen, ob nicht der im notariellen Vertrag vereinbarte Verkauf auch des "gesamten Mobiliars und Inventars, soweit es bisher dem Pensionsbetrieb gedient hat", in Verbindung mit dem anschließenden Hinweis darauf, daß das Objekt bis jetzt als Privatpension geführt worden sei, für eine entsprechende Weiterverwendung durch die Kläger (etwa durch Verpachtung) sprach. Enthielte die Vertragsabschlußerklärung der Verkäufer ihrem objektiven, durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt nach (vgl. BGHZ 63, 359, 361 ff) ebenfalls die Angabe der Eignung der Kellerräume zum dauernden Aufenthalt, so könnten die Parteien übereinstimmend von der entsprechenden Eignung ausgegangen sein. In diesem Falle läge eine Abweichung der Beschaffenheit des Hausgrundstücks von der nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauchsmöglichkeit vor. Der Senat hat im Zusammenhang mit der Auslegung der Vertragserklärung der Verkäufer erwogen, ob nicht schon dadurch, daß die von den Beklagten beauftragten Makler den Käufern gegenüber die Kellerräume zur Wohnfläche gerechnet haben, die Eignung der Kellerräume zu Wohnzwecken zum Inhalt der Vertragserklärung der Beklagten geworden ist. Vorliegend kann jedoch diese Frage unbeantwortet bleiben. Die Eignung der Kellerräume zu Wohnzwecken könnte jedenfalls dann von beiden Parteien vertraglich gemeinsam vorausgesetzt worden sein, wenn die Beklagten bei Abschluß des Kaufvertrages von den erörterten Angaben der Makler Kenntnis gehabt hätten. Das Berufungsgericht hat nun zwar ausgeführt, es könne nicht festgestellt werden, daß die Beklagten vom Maklerangebot Kenntnis gehabt hätten. Die Revision rügt hierzu aber mit Recht die nicht ausreichende Würdigung des Vortrags der Kläger in der Berufungsinstanz. Dort haben die Kläger

unter Beweisantritt ausgeführt, "die Nutzfläche und die Bezeichnung der Räume, auch der des Kellergeschosses, wurden von dem Makler ... an Ort und Stelle im Beisein der Frau S. (Beklagte zu 1) festgestellt". Das Berufungsgericht hat sich im angefochtenen Urteil nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob dem Vortrag der Kläger zu entnehmen ist, die Beklagte zu 1 habe - zugleich als gesetzliche Vertreterin ihrer Kinder - die Feststellung der Nutzfläche und die Bezeichnung der Räume durch die Makler jedenfalls zur Kenntnis genommen und ihr Verhalten habe von den Klägern so verstanden werden dürfen, daß sie sich jene Angaben zu eigen mache. Bei der Bejahung dieser Frage liegt die Bedeutung des Vortrages der Kläger für die Annahme oder Nichtannahme eines Fehlers des Hausgrundstücks im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB im oben erörterten Sinne nahe. Nach dem Urteilsinhalt kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Berufungsgericht diesen denkbaren Inhalt des Klagevortrages bei seiner Entscheidung nicht berücksichtigt hat.

Auch die vom Berufungsgericht für die Zurückweisung der Berufung gegebene Hilfsbegründung (selbst bei Bejahung eines Fehlers bleibe der Gewährleistungsausschluß mangels Arglist der Beklagten wirksam, § 476 BGB) trägt die angefochtene Entscheidung nicht.

Sollte die Beklagte zu 1 die Feststellungen der Makler zur Nutzfläche und zur Bezeichnung der Räume zur Kenntnis genommen haben, so bedarf die Frage, ob die Beklagte zu 1 wußte, von welchen Zielvorstellungen die Kläger sich bei den Vertragsverhandlungen leiten ließen,

der weiteren tatrichterlichen Klärung. Sollte sich dabei eine Kenntnis der Beklagten von den Zielvorstellungen der Kläger ergeben, so war sie nach Auffassung des Senats verpflichtet, die Käufer auf die Unbewohnbarkeit der Kellerräume hinzuweisen. Das gilt um so mehr, als die Kellerräume im Zeitpunkt der Hausbesichtigung durch die Kläger unstreitig mit Einrichtungsgegenständen (wie Couch, Bett, Schlafzimmerschrank, Schreibschrank, Tisch, Stühle) ausgestattet waren.

Da von der weiteren tatrichterlichen Aufklärung auch die Entscheidung über die Widerklage abhängt, war das angefochtene Urteil in vollem Umfang aufzuheben. Der Senat hat von der Möglichkeit der Verweisung an einen anderen Senat (§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO) Gebrauch gemacht.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Linden