

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 6. April 1998 aufgehoben:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 12. April 1996 wird zurückgewiesen, soweit die Zwangsvollstreckung aus dem notariellen Kaufvertrag zwischen der Klägerin und den Beklagten vom 18. Oktober 1993 für unzulässig erklärt worden ist.
2. Die Klage wegen des Zahlungsanspruchs ist dem Grunde nach gerechtfertigt. Wegen der Höhe des Anspruchs wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 18. Oktober 1993 kaufte die Klägerin von den Beklagten deren mit einem Siedlungshaus bebautes Grundstück zum Preise von 760.000 DM. Das 1934 errichtete Haus hatten die Beklagten umfassend umgebaut, u.a. durch Ausbau des Spitzbodens und Herrichtung von zwei weniger als 2 m hohen Kellerräumen zu Wohnzwecken. Die Umbaumaßnahmen sind nicht genehmigt. Die Klägerin war durch ein Maklerexposé auf das Haus aufmerksam geworden, in dem es heißt, die Gesamtwohnfläche betrage - ohne ausgebauten Spitzboden und tatsächlichen "Wohn-Keller" - 150 qm. Der Kaufvertrag enthält nach dem üblichen Gewährleistungsausschluß eine Regelung, wonach die Beklagten "Gewähr für die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung" leisteten.

Der Kaufpreis ist bis auf einen Rest von 146.360,20 DM gezahlt. Die Klägerin erklärte die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung mit der Begründung, die Beklagte habe ihr die - unstreitig - in den Keller eindringende Feuchtigkeit arglistig verschwiegen. Mit ihrer Klage wendet sie sich gegen die Zwangsvollstreckung wegen der bestehenden Restforderung und verlangt Rückzahlung des bereits geleisteten Kaufpreisteiles sowie Erstattung von Aufwendungen von zusammen (jetzt noch) 650.243,05 DM.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit ihrer Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus, die Klägerin könne weder unter dem Gesichtspunkt der Anfechtung noch unter dem des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung oder wegen Wandlung die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme könne nicht festgestellt werden, daß die Beklagten von Feuchtigkeit in den Kellerräumen gewußt oder sie auch nur für möglich gehalten hätten. Die Beklagten hätten aber auch die Unzulässigkeit der vorhandenen Bebauung, u.a. den Ausbau der Kellerräume, weder arglistig vorgespiegelt noch, trotz der Gewährübernahme im Kaufvertrag, zugesichert. Die Vertragsurkunde enthalte zur Eigenschaftszusicherung keine eindeutige Regelung; die Käuferin habe nach Treu und Glauben die Gewährübernahme angesichts der konkreten Vertragsgestaltung nur als Einschränkung des umfassenden Gewährleistungsausschlusses ansehen und nicht als umfassende Zusicherung der Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung verstehen dürfen. Auch die Umstände des Vertragsschlusses sprächen nicht für eine solche Zusicherung, da die Beklagten weder Kellerraum noch Spitzboden in die im Maklerexposé angegebene Wohnfläche einbezogen gehabt hätten und zudem nicht feststehe, daß die Klägerin während der Vertragsverhandlungen nachhaltig auf einer solchen Zusicherung bestanden habe. Es fehle auch an einer arglistigen Vorspiegelung der nicht vorhandenen Eigenschaft; zwar stelle der ohne Genehmigung vorgenommene Ausbau der Kellerräume einen Sachmangel dar; die Beklagten seien aber auch insoweit durch den deutlichen Hinweis im Maklerexposé ihrer Aufklärungspflicht nachgekommen.



II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Ohne Rechtsfehler würdigt das Berufungsgericht zwar das Ergebnis der Beweisaufnahme dahin, den Beklagten sei eine Kenntnis, mindestens aber dolus eventualis, hinsichtlich im Keller vorhandener Feuchtigkeit nicht nachzuweisen. Die hiergegen erhobene Verfahrensrüge ist unbegründet; von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Zu Recht rügt die Revision jedoch die Auslegung der Vertragsurkunde durch das Berufungsgericht als fehlerhaft, soweit es um die rechtsgeschäftliche Zusicherung der Eigenschaft geht, daß "Gewähr für die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung" geleistet werde. Richtig geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, daß der Wortlaut der übernommenen Gewährleistung hinsichtlich seiner Reichweite nicht eindeutig und daher der Auslegung zugänglich ist.

a) Fehlerhaft ist jedoch die Auslegung, daß die Gewährübernahme hier keine Zusicherung im Sinne des § 459 Satz 2 BGB gewesen sei. Diese - grundsätzlich dem Tatrichter vorbehaltene - Auslegung berücksichtigt nicht nur nicht ausreichend den objektiven Wert des Erklärten, wie ihn die Klägerin verstehen durfte, sondern auch nicht den damit verfolgten Zweck sowie die Interessenlage der Beteiligten. Die Erklärung, die Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft zu übernehmen, kann ebenso wie die Versicherung, daß die Gebäude genehmigt sind (Senatsurt. v. 31. Oktober 1997, V ZR 268/96, WM 1998, 78), nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte

nicht anders denn als Zusicherung im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB verstanden werden. Zwar kann die baurechtliche Zulässigkeit sowohl Gegenstand einer vertraglichen Beschaffenheitsangabe (§ 459 Abs. 1 BGB) als auch Zusicherung einer Eigenschaft sein (§ 459 Abs. 2 BGB; Senat, BGHZ 117, 159, 162). Daß hier die "Übernahme der Gewähr" aber lediglich als Beschaffenheitsangabe zu verstehen war, ist fernliegend. Die Systematik und die Wortwahl der Regelung sprechen vielmehr aus der Sicht der Käuferin dafür, daß die Verkäufer mit der "Gewährübernahme" die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und das Nichtbestehen einer Wohnungsbindung zusichern, also dafür in besonderer Weise eintreten wollten. Da das Berufungsgericht, an anderer Stelle, selbst feststellt, der Klägerin sei es auf den Ausbauzustand besonders angekommen, widerspräche die Annahme, ihr sei mit der Klausel nur die Sachmängelhaftung bei besonderer Hervorhebung der baurechtlichen Zulässigkeit des Kaufobjektes wieder eröffnet worden, zudem ihrer Interessenlage.

b) Die weitere Erwägung des Berufungsgerichts, jedenfalls habe sich die Gewährübernahme nicht auf die Zulässigkeit des vorhandenen Ausbauzustandes erstrecken sollen, wird der Rechtsprechung des Senats ebenfalls nicht gerecht (Urt. v. 31. Oktober 1997, V ZR 268/96, WM 1998, 78). Danach darf der Käufer die Erklärung, der Bau sei genehmigt, nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte dahin verstehen, daß nicht nur das verkaufte Gebäude als solches, sondern auch die Nutzung des Gebäudes nach dem konkreten Ausbauzustand, den dieses bei Vertragsschluß aufwies, baurechtlich genehmigt sei. Für die hier vereinbarte Gewährübernahme der baurechtlichen Zulässigkeit kann nichts anderes gelten. Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Parteien bei Vertragsschluß die abgegebene Erklärung nicht übereinstimmend in einem anderen Sinne verstanden haben, die Klägerin im Ge-

genteil ein Interesse daran hatte, die Räume im Kellergeschoß auch entsprechend ihrem Ausbauzustand nutzen zu können, hätten die Beklagten die Zusicherung entsprechend einschränken müssen, wenn sie nicht die Gewähr für den konkreten Ausbauzustand beim Verkauf des Hauses (§ 463 Satz 1 BGB) hätten übernehmen wollen. Eine solche einschränkende Erklärung ist nicht abgegeben; sie folgt insbesondere nicht daraus, daß es im Maklerexposé heißt, in der angegebenen Gesamtwohnfläche von 150 qm sei der "tatsächliche Wohnkeller" nicht eingerechnet. Darin liegt weder ein Hinweis, daß die Räume ohne Genehmigung ausgebaut worden seien noch ein Anhaltspunkt dafür, daß die Verkäufer insoweit die später übernommene Zusicherung eingrenzen wollten.

Das angefochtene Urteil kann daher schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben.

3. Da weitere Feststellungen nicht erforderlich und auch nicht zu erwarten sind, kann der Senat die Klausel in dem erörterten Sinn selbst auslegen (BGHZ 65, 107, 112). Die danach vorliegende Zusicherung war unzutreffend, denn das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler entschieden, daß die im Keller ausgebauten Wohnräume nicht nur baurechtlich nicht genehmigt, sondern auch nicht genehmigungsfähig sind.

Ob die Beklagten diesen Mangel auch arglistig verschwiegen haben, kann dahinstehen. Die Klägerin kann vielmehr bereits wegen Fehlers einer zugesicherten Eigenschaft nach § 463 Satz 1 BGB Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

4. Damit können die Verkäufer den Restkaufpreis von der Käuferin nicht mehr fordern; die Vollstreckungsgegenklage ist begründet.

Auch der geltend gemachte Schadensersatzanspruch ist dem Grunde nach gegeben. Da es zum Schaden und zu dem geltend gemachten Nutzungsvorteil jedoch an den erforderlichen Feststellungen fehlt, ist der Rechtsstreit insoweit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Wenzel

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Lemke