

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

18

BGB § 276 Fb

Daß von den Liegeplätzen eines Seglerhafens ein Teil ohne behördliche Genehmigung angelegt wurde, ist bei Verkaufsverhandlungen zu offenbaren.

BGB § 276 Fa

Der Personenkreis, für den ein Verhandlungspartner wegen culpa in contrahendo einzustehen hat, ist der gleiche wie bei § 123 Abs. 2 BGB.

Ob der Verkäufer sich das Verschweigen des Fehlens einer behördlichen Genehmigung durch den bei Vertragsabschluß anwesenden, hier aber nicht für den Verkäufer tätig gewordenen Grundstücksverwalter zurechnen lassen muß, ist anhand der Umstände nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Interessenlage zu beurteilen.

BGH, Urt. v. 8. Dezember 1989 - V ZR 259/87 - OLG München
LG Traunstein

BUNDESGERICHTSHOF

18

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 259/87

URTEIL

Verkündet am:
8. Dezember 1989
B a r t h
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Maria von G [REDACTED],

2. Franz von G [REDACTED],

beide wohnhaft M [REDACTED] Straße 6, R [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

Maria K [REDACTED], L [REDACTED]straße 252, M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 3. Juni 1987 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 7. März 1985 kaufte die Klägerin von der Beklagten zu 1 unter Ausschluß jeder Gewährleistung einen Seglerhafen am Chiemsee. Der Kaufpreis betrug 3.000.000 DM. Von den 80 Liegeplätzen waren nur 37 genehmigt. Auch ein Teil der Hafenanlage war baurechtlich nicht genehmigt. Der Beklagten zu 1 war dies nicht bekannt. Langjähriger Verwalter des Hafens war ihr Ehemann, der Beklagte zu 2.

Am 24. April 1985 vereinbarten die Parteien, daß in dem Kaufpreis Kautionsverpflichtungen in Höhe von 150.000 DM enthalten seien. Die Beklagte zu 1 zahlte den Betrag aus. Mit anwaltlichem Schreiben vom 22. Mai 1985 focht die Klägerin den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an. Mit



ihrer Klage verlangt sie die Rückzahlung des Kaufpreises sowie Schadensersatz in Höhe von 232.751,71 DM.

Sie behauptet, der Beklagte zu 2 habe das Fehlen baurechtlich erforderlicher Genehmigungen gekannt und arglistig verschwiegen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Beklagten unter Abweisung der Klage im übrigen verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin 2.973.649,20 DM nebst Zinsen zu zahlen Zug um Zug gegen Rückübereignung der Grundstücke. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält es für bewiesen, daß der Beklagte zu 2 als mehrjähriger Verwalter des Hafens Kenntnis davon hatte, daß nur ein Teil der Liegeplätze genehmigt war. Es meint, der Beklagte zu 2 habe die Klägerin hierüber aufklären müssen und hält die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung für begründet. Es bejaht einen Anspruch gegen die Beklagte zu 1 sowohl aus § 812 BGB als auch aus Verschulden bei Vertragsschluß und gegen den Beklagten zu 2 aus § 826 BGB.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

II.

Ob das Berufungsgericht die Voraussetzungen einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung zutreffend bejaht hat, kann dahingestellt bleiben. Auf die von der Revision insoweit erhobenen Rügen kommt es deswegen nicht an, weil das Berufungsgericht der Klägerin neben dem Anfechtungsrecht einen Anspruch aus culpa in contrahendo zuerkennt, der auch die Rückgängigmachung des Vertrages erfaßt (BGH Urt. v. 16. Januar 1985, VIII ZR 317/83, NJW 1985, 1769, 1771).

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß das Fehlen der erforderlichen behördlichen Genehmigung als ein für den Kaufentschluß der Klägerin wesentlicher Umstand offenbarungspflichtig war. Insoweit gelten dieselben Grundsätze wie für den Verkauf eines ohne baubehördliche Genehmigung umgebauten Hauses (Senatsurt. v. 2. März 1979, V ZR 157/77, NJW 1979, 2243). Daß die Behörde in der Vergangenheit gegen die Nutzung der Hafenanlage nicht eingeschritten war und die Erteilung einer Genehmigung für die Zukunft nicht unmöglich erscheint, schließt die wesentliche Bedeutung des Fehlens der Genehmigung für den Kaufentschluß nicht aus (Senat aaO).

Im Ergebnis nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung, daß die Beklagte zu 1 sich das Verschweigen der fehlenden Genehmigung durch den Beklagten zu 2 zurechnen lassen müsse.

Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß die in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils enthaltene

Annahme, die Beklagte zu 1 habe den Beklagten zu 2 mit der Führung von Vertragsverhandlungen beauftragt, dem im Tatbestand wiedergegebenen Streitstand widerspricht und deswegen keine Tatbestandswirkung entfaltet (Senatsurt. v. 14. Oktober 1988, V ZR 73/87, NJW 1989, 898). Als tatrichterliche Feststellung wäre sie, weil nicht mit Tatsachen belegt, ebenfalls fehlerhaft und deswegen für die revisionsgerichtliche Beurteilung nicht bindend. Allein der Umstand, daß der Beklagte zu 2 dem Steuerberater der Klägerin berichtet hat, die Beklagte zu 1 wolle die Hafenanlage verkaufen, reicht nicht aus, um anzunehmen, er sei auch mit der Führung der Verkaufsverhandlungen beauftragt gewesen. Gleichwohl hat die Revision im Ergebnis keinen Erfolg, weil die Entscheidung sich aus anderen Gründen als richtig erweist (§ 563 ZPO).

Der Personenkreis, für den ein Verhandlungspartner wegen culpa in contrahendo einzustehen hat, ist der gleiche wie bei § 123 Abs. 2 BGB, weil diese Vorschrift für den Fall arglistiger Täuschung im Rahmen von Vertragsverhandlungen als eine gesetzliche Sonderregelung der Haftung für culpa in contrahendo anzusehen ist (BGH Urt. v. 17. April 1986, III ZR 246/84, WM 1986, 1032, 1034; Schubert, AcP 168 (1968), 470, 481).

Für die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung entspricht es der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, einen am Zustandekommen eines Vertrages Beteiligten dann nicht als "Dritten" im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB anzusehen, wenn sein Verhalten dem des Anfechtungsgegners gleichzusetzen war (Senatsurt. v. 17. Oktober 1980, V ZR 30/79, WM 1980, 1452, 1453; BGH Urt. v. 17. April 1986,

III ZR 246/84, WM 1986, 1032, 1034). Das gilt insbesondere für den vom Erklärungsempfänger beauftragten Verhandlungsführer oder -gehilfen (BGHZ 47, 224, 230; Senatsurt. v. 17. Oktober 1980 aaO) sowie für den Beteiligten, der wegen seiner engen Beziehungen zum Erklärungsempfänger als dessen Vertrauensperson erscheint (BGHZ 33, 308, 310). Die Eigenschaft als Dritter ist aber auch dann zu verneinen, wenn der Erklärungsempfänger sich die Täuschung durch eine andere Person nach Billigkeitsgesichtspunkten unter Berücksichtigung der Interessenlage zurechnen lassen muß (Senatsurt. v. 20. Juni 1962, V ZR 209/60, LM § 123 Nr. 29; BGH Urt. v. 17. April 1986, III ZR 246/84, WM 1986, 1032, 1034).

Eine solche an Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte orientierte Beurteilung, die im übrigen auch für den Bereich der werkvertraglichen Gewährleistungshaftung anerkannt ist (BGHZ 62, 63, 68), führt hier aufgrund der vorliegenden Umstände dazu, daß die Beklagte zu 1 sich das arglistige Verschweigen der fehlenden Genehmigung durch den Beklagten zu 2 zurechnen lassen muß.

Der Beklagte zu 2 war sowohl für die frühere Eigentümerin als auch für die Beklagte zu 1 als Verwalter der Hafenanlage lange Jahre bis zum Verkauf tätig. Er wußte, daß nur ein Teil der Liegeplätze genehmigt war, und hat dieserhalb mit dem Landratsamt T [REDACTED] mehrmals verhandelt. Er hat die Beklagte zu 1 hierüber nicht informiert. Er hat auch den Steuerberater der Klägerin nicht aufgeklärt, als er diesen darauf hinwies, daß der Hafen zum Verkauf anstehe. Er hat selbst dann noch geschwiegen, als er bei Vertragsabschluß hörte, wie die Beklagte zu 1 die Versicherung abgab, daß ihr

wesentliche Mängel nicht bekannt seien. Er hat schließlich allen Erklärungen der Beklagten zu 1 und damit auch ihrer Versicherung hinsichtlich etwaiger Mängel "gemäß § 1365 BGB" zugestimmt und den Vertrag unterschrieben.

Bei dieser Sachlage wäre es mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, den Beklagten zu 2 nicht als zurechenbare Hilfsperson der Beklagten zu 1, d.h. als Beteiligten an der Erfüllung der die Verkäuferin treffenden Aufklärungspflicht, anzusehen. Es wäre untragbar, ein arglistiges Verschweigen nur deswegen zu verneinen, weil die - selbst nicht sachkundige - Beklagte zu 1 sich bei der Antwort auf die Frage nach etwaigen Mängeln nicht ausdrücklich der Hilfe des Beklagten zu 2 bediente, gleichwohl aber erwartete, daß dieser auch insoweit ihrer Erklärung zustimmen werde. Der Beklagte zu 2 hätte daher, auch ohne daß er mit der Wahrnehmung von Aufgaben des Verkäufers betraut worden war, die der Beklagten zu 1 obliegende Offenbarungspflicht erfüllen müssen. Darüber hinaus traf ihn auch eine eigene Pflicht, die Klägerin aufzuklären, weil er die Vertragsverhandlungen durch seinen Hinweis an den Steuerberater der Klägerin mit in die Wege geleitet hatte und die Klägerin bei Vertragsschluß nicht damit rechnen konnte, daß er sein Wissen als Verwalter, dessen Mitteilung allein die Beklagte zu 1 hätte instand setzen können, ihre Offenbarungspflicht gegenüber der Klägerin zu erfüllen, der Verkäuferin nicht mitgeteilt hatte, er also in einem für den Kaufentschluß wesentlichen Punkt über einen Wissensvorsprung verfügte.

Zutreffend geht das Berufungsgericht ferner davon aus, daß die Täuschung für den Kaufabschluß ursächlich war.

Soweit die Revision die Kausalität verneinen möchte, hat sie nicht aufzuzeigen vermocht, daß die Beklagte zu 1 den hierzu erforderlichen Nachweis (BGHZ 61, 118) in den Tatsacheninstanzen erbracht und der Beklagte zu 2 den Sachvortrag der Klägerin substantiiert bestritten hätte. Der Umstand, daß die Klägerin sich die Gesamtsumme der jährlichen Mieteinnahmen erst bei Abschluß der Zusatzvereinbarung vom 24. April 1985 vorlegen ließ, vermag die Kausalität ebensowenig in Frage zu stellen wie die Tatsache, daß das zuständige Landratsamt gegen die Nutzung der Anlage wegen fehlender Genehmigung nicht eingeschritten ist und die bislang nicht genehmigten Liegeplätze möglicherweise genehmigungsfähig sind.

Die übrigen Revisionsrügen sind gleichfalls unbegründet. Vor allem die Feststellung, daß der Beklagte zu 2 arglistig gehandelt hat, läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen. Wer bewußt das Fehlen einer erforderlichen und für den Vertragsschluß wesentlichen behördlichen Genehmigung verschweigt, handelt auch dann arglistig, wenn er nach dem Vorhandensein einer solchen Genehmigung nicht gefragt wurde, die Erteilung einer Genehmigung in der Zukunft auch nicht ausgeschlossen erscheint und die Behörde bisher noch nicht eingeschritten ist. Soweit die Revision schließlich die Höhe der Schadensberechnung angreift, zeigt sie hierzu keinen entsprechenden Vortrag in den Tatsacheninstanzen auf.

III.

Auf der Grundlage der Annahme einer eigenen Aufklärungspflicht des Beklagten zu 2 und unter Berücksichtigung

der Tatsache, daß der Beklagte zu 2 die Bedeutung der fehlenden behördlichen Genehmigungen für den Kaufabschluß kannte, andererseits aber auch wußte, daß die Vertragsparteien hiervon keine Kenntnis hatten, ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht die Voraussetzungen für eine persönliche Haftung des Beklagten zu 2 nach § 826 BGB für gegeben hält. Denn eine arglistige Täuschung stellt zugleich einen vorsätzlichen Verstoß gegen die guten Sitten dar und verpflichtet in der Regel zum Schadensersatz (Senatsurt. v. 21. Juni 1974, V ZR 15/73, NJW 1974, 1505, 1506).

Insgesamt ist daher die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Hagen

Lambert-Lang

Linden

Wenzel

Vogt