

11

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 249 A, 252, 463

Der Käufer kann für den vorübergehenden Entzug der Möglichkeit, den gekauften Wohnraum zu benutzen, Schadensersatz wegen Nichterfüllung nur verlangen, wenn der Raum für seine Lebensführung von zentraler Bedeutung war und er ihn auch selbst bewohnen wollte.

BGH, Urt. v. 21. Februar 1992 - V ZR 268/90 - OLG Karlsruhe

LG Baden-Baden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 268/90

Verkündet am:
21. Februar 1992
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Heiner V [REDACTED], A [REDACTED] K [REDACTED], N [REDACTED],
2. Marietta V [REDACTED] geb. P [REDACTED], E [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Erika W [REDACTED] geb. F [REDACTED], E [REDACTED], L [REDACTED]-A [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

WII

MA

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1992 durch die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 16. November 1990 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als nicht schon durch Beschluß vom 19. September 1991 entschieden worden ist.

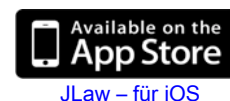
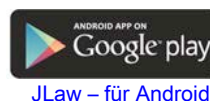
Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Baden-Baden vom 17. Mai 1990 wird insoweit zurückgewiesen, als der Anspruch auf Nutzungsentschädigung abgewiesen worden ist.

Im übrigen wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 11. Oktober 1983 verkauften die Beklagten der Klägerin ein Hausgrundstück. Sie versicherten im Vertrag, ihnen seien keine versteckten Mängel bekannt. Im übrigen wurde "jegliche Gewährleistung für den baulichen Zustand" ausgeschlossen. Die Übergabe erfolgte im November 1983.

Im Jahre 1987 stellte die Klägerin den Eintritt von Feuchtigkeit in die im Kellergeschoß befindliche Einliegerwohnung fest. Nach Einholung eines Gutachtens zur Schadensursache hat sie behauptet, die Feuchtigkeit sei auf das Fehlen einer Außenisolierung der Kellerwände zurückzuführen. Dies sei den Beklagten bekannt gewesen.

Die Klägerin hat die Beklagten auf Erstattung der Kosten der Schadensbehebung von 62.160,50 DM und auf eine Entschädigung von 7.800 DM wegen der Nichtbenutzbarkeit der Einliegerwohnung von Juli 1987 bis August 1989 in Anspruch genommen.

Das Landgericht hat die auf gesamtschuldnerische Zahlung dieser Beträge nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben und die Sache zur Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Hiergegen haben die Beklagten Revision eingelegt. Die Revision der Beklagten zu 2 hat der Senat voll, die des Beklagten zu 1 nur im Umfang des Ausspruches zur Nutzungsent-schädigung angenommen.

Im Umfang der Annahme verfolgen die Beklagten ihre An-träge auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin beantragt Zu-rückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Außen-wände des Bauwerks nicht gegen Feuchtigkeit isoliert waren und die Anlage einer Drainage unterblieben war. Die Auswir-kungen des Baumangels seien dem Beklagten zu 1 bekannt gewe-sen. Er habe sie der Klägerin bewußt verschwiegen und im Kaufvertrag eine unrichtige Erklärung abgegeben. Wegen arg-listigen Verschweigens des Fehlers sei er nach § 463 Satz 2 BGB dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet.

Die gleiche Verpflichtung treffe die Beklagte zu 2. Es sei nicht ausgeschlossen, daß ihr selbst der Feuchtigkeitseintritt bekannt gewesen sei. Jedenfalls habe sie sich die Kenntnis des Beklagten zu 1, ihres damaligen Ehemannes, nach § 166 BGB zurechnen zu lassen. Aus der "vorgelegten zahlrei-chen Korrespondenz" ergebe sich, daß dieser die Verkaufsver-

handlungen geführt habe. Er habe hierbei und auch bei Abgabe der Erklärung im Kaufvertrag, den Verkäufern seien keine versteckten Mängel bekannt, zugleich als Vertreter der Beklagten zu 2 gehandelt.

Hiergegen wenden sich die Revisionen im angenommenen Umfang mit Erfolg.

II.

Revision des Beklagten zu 1:

Das Berufungsgericht hat den Anspruch auf Entschädigung für den mangelbedingten Ausfall der Nutzungsmöglichkeit dem Grunde nach bejaht, ohne sich mit dem Vortrag der Parteien zu befassen, zu wessen Nutzung die Einliegerwohnung bestimmt war.

Dies ist nicht frei von Rechtsirrtum. Nach der Entscheidung des Großen Senats für Zivilsachen des Bundesgerichtshofes vom 9. Juli 1986 (BGHZ 98, 212) kann es einen ersatzfähigen Vermögensschaden darstellen, wenn der Eigentümer einer von ihm selbst genutzten Sache, jedenfalls eines von ihm selbst bewohnten Hauses, infolge eines deliktischen Eingriffs in das Eigentum die Sache vorübergehend nicht benutzen kann, ohne daß ihm hierdurch zusätzliche Kosten entstehen oder Einnahmen entgehen. Im Anschluß daran hat der erkennende Senat für den Fall des Schadensersatzes wegen

Verzugs des Schuldners mit der Pflicht zur Herausgabe einer Wohnung den vorübergehenden Entzug der Gebrauchsmöglichkeit dann als Vermögensschaden angesehen, wenn die Räume für die Lebenshaltung des Berechtigten von zentraler Bedeutung sind und er sie auch selbst bewohnen wollte (Urt. v. 31. Oktober 1986, V ZR 140/85, NJW 1987, 771). An diese Voraussetzungen ist die Bejahung eines Vermögensschadens auch für den hier zu beurteilenden Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung zu knüpfen. Sie hängen nicht mit Besonderheiten des Schuldnerverzuges zusammen, sondern gehen auf die Erwägung des Großen Senats für Zivilsachen zurück, daß die Anerkennung eines ersatzfähigen Schadens wegen vorübergehenden Entzugs des Gebrauchs auf Sachen beschränkt bleiben müsse, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung des Berechtigten typischerweise angewiesen ist.

Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts führt aber nicht zur Zurückverweisung, da die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 564, 565 Abs. 3 ZPO). Die Beklagten haben vorgetragen, die Einliegerwohnung habe ausschließlich dem in Bielefeld lebenden erwachsenen Sohn der Klägerin (als Zweitwohnung) zur Verfügung gestanden. Dies hat die Klägerin in dem entscheidenden Punkte (§§ 288, 289 Abs. 2 ZPO) zugestanden, denn sie hat die behauptete Tatsache eingeräumt und lediglich hinzugefügt, die Räume hätten auch von Besuchern benutzt werden können. War die Einliegerwohnung mithin dazu bestimmt, von einer nicht zum Haushalt gehörenden Person dauernd genutzt zu werden, so gehörte sie nicht zum Kreis der Sachen, deren ständige Verfügbarkeit für die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung der Klägerin von zentraler Bedeu-

tung war. Daran ändert der Umstand nichts, daß die Räume auch für Besucher der Klägerin, nicht nur des Sohnes, zur Verfügung standen.

Damit sind die Voraussetzungen, unter denen die Klägerin wegen des Entzugs der Nutzungsmöglichkeit der Einliegerwohnung Schadensersatz verlangen könnte, nicht erfüllt. Die Berufung ist insoweit zurückzuweisen.

III.

Revision der Beklagten zu 2:

1. Soweit die Beklagte zu 2 neben dem Beklagten zu 1 auf Nutzungsentschädigung in Anspruch genommen wird, ist ihre Revision bereits aus den zu II genannten Gründen erfolgreich. Die Klage ist auch insoweit zu Recht abgewiesen worden.

2. Was den weitergehenden Schadensersatzanspruch angeht, sind die Gründe aus denen das Berufungsgericht Arglist auf seiten der Beklagten zu 2 bejaht hat, nicht tragfähig.

a) Eigene Arglist der Beklagten zu 2 zu dem nach § 463 Satz 2 BGB maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Senatsurt. v. 10. Juli 1963, V ZR 66/62, LM BGB § 463 Nr. 8; vgl. auch BGH, Urt. v. 5. April 1989, VIII ZR 72/88, WM 1989, 880, 881) stellt das Berufungsgericht nicht fest. Es

läßt diese Möglichkeit nur offen. Die Beweislast für das Vorliegen von Arglist trägt aber die Klägerin als Verkäuferin (vgl. Senatsurt. v. 21. November 1969, V ZR 151/68, WM 1970, 162, 164).

b) Zu Unrecht rechnet das Berufungsgericht der Beklagten zu 2 die Kenntnis des Erstbeklagten von dem Fehler nach § 166 Abs. 1 BGB zu.

Allerdings sind die Verfahrensrügen, mit denen die Revision die Feststellungen des Berufungsgerichts zur Arglist des Beklagten zu 1 angreift, unberechtigt. Der Senat sieht insoweit nach § 565 a ZPO von einer Begründung ab.

Hier ist § 166 Abs. 1 BGB indessen nicht unmittelbar anwendbar, denn die in den Kaufvertrag aufgenommene Versicherung der Verkäufer, ihnen seien keine versteckten Mängel bekannt, ist, was die Beklagte zu 2 angeht, von dieser selbst abgegeben worden. Bei Abschluß des Vertrages war sie nicht durch den Beklagten zu 1 vertreten.

c) Dies schließt aber nicht aus, der Beklagten zu 2 die Kenntnis des Beklagten zu 1 entsprechend § 166 BGB zuzurechnen, wenn er für sie als Verhandlungsgehilfe tätig geworden ist (BGHZ 55, 307, 311 f; BGH, Urt. v. 13. Februar 1989, II ZR 179/88, BGHR BGB § 166 Abs. 1 - Verhandlungsbevollmächtigter 1; vgl. auch Senatsurt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 259/87, BGHR BGB § 123 Abs. 2 - Dritter 2). Hiervon geht auch das Berufungsgericht aus.

Zu Recht rügt die Revision aber, daß das Berufungsgericht die Feststellung, der Beklagte zu 1 habe die Vertragsverhandlungen mit der Klägerin zugleich als Verhandlungshelfer ("Vertreter") der Beklagten zu 2 geführt, nicht fehlerfrei getroffen hat. Die Beweiswürdigung ist nach § 286 ZPO zwar grundsätzlich Sache des Tatrichters. Das Revisionsgericht kann jedoch nachprüfen, ob er sich mit dem Prozeßstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Beweiswürdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und auch nicht gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (BGH, Urt. v. 11. Februar 1987, IVb ZR 23/86, BGHR ZPO § 286 Abs. 1 - Revisionsrüge 1). Zur Begründung seiner Feststellung bezieht sich das Berufungsgericht lediglich auf die "vorgelegte zahlreiche Korrespondenz". Ein näherer Hinweis auf den Schriftverkehr fehlt. Das Berufungsurteil erwähnt zwar an anderer Stelle die "von den Beklagten vorgelegte Korrespondenz mit Kaufinteressenten und Maklern". Aus diesen Schriftstücken läßt sich aber kein Anhalt dafür gewinnen, daß der Beklagte zu 1 auch für die Beklagte zu 2 Verhandlungen mit der Klägerin geführt hat. Zum einen ist die Klägerin nicht Partnerin des Schriftwechsels, zum anderen ergibt sich aus dessen Inhalt nicht, daß der Beklagte zu 1 auch für eine andere Person tätig geworden ist. Auch den weiteren, während des Rechtsstreits in verschiedenem Zusammenhang vorgelegten Schreiben läßt sich nichts Näheres entnehmen. Die Revision weist zu Recht darauf hin, daß es sich hierbei im wesentlichen um Korrespondenz zur Abwicklung des Vertrages und zur Vorbereitung des Rechtsstreits handelt.

Eine Auseinandersetzung mit der in Bezug genommenen Korrespondenz erübrigte sich für das Berufungsgericht auch nicht deshalb, weil für die getroffene Feststellung ein Lebenserfahrungssatz stritte (vgl. Senatsurt. v. 21. Februar 1986, V ZR 126/84, WM 1986, 857). Das Berufungsurteil stützt sich nicht auf einen solchen Satz. Es ist auch sonst schon fragwürdig, ob bei intakter Ehe der Partner, der in Verkaufsverhandlungen über das gemeinsame Hausanwesen eintritt, hierbei zugleich auch für den anderen tätig wird. Hier war eine solche Lage nicht gegeben, denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte die Beklagte zu 1 bereits am 1. Oktober 1982 die Ehewohnung endgültig verlassen.

Schließlich enthält der Vortrag der Beklagten, die Parteien hätten sich 1982 entschlossen, das Anwesen zu verkaufen, Anzeigen aufzugeben und Makler heranzuziehen, kein Zugeständnis, der Beklagte zu 1 sei gegebenüber der Klägerin zugleich als Verhandlungsgehilfe der Beklagten zu 2 aufgetreten. Mit der Bedeutung des Vortrags für die Beweiswürdigung hat sich das Berufungsgericht nicht befaßt. Unklar bleibt zudem, ob der Beklagte zu 1, wenn er als Verhandlungsgehilfe aufgetreten sein sollte, dabei auch einen Auftrag der Beklagten zu 2 hatte. Dies ist aber Voraussetzung der Zurechenbarkeit des Wissens des Verhandlungsbeauftragten entsprechend § 166 Abs. 1 BGB (BGHZ 55, 307, 311 f; Soergel/Leptien, BGB 12. Aufl., § 166 Rdn. 6).

Die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts ist somit im entscheidenden Punkt unvollständig und entspricht nicht den Anforderungen des § 286 ZPO.

3. Das Berufungsurteil kann, soweit die Klage nicht in dem zu 1 dargestellten Umfang ohnehin abzuweisen ist, auch nicht aus anderen Gründen aufrechterhalten werden (§ 563 ZPO).

Eine rechtsgeschäftliche Übernahme der Mithaftung für die Arglist des Beklagten zu 1 im Sinne der Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 16. Januar 1976, V ZR 63/74, WM 1976, 323) kommt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht in Frage. Einer der Sonderfälle, die der Senat unter Billigkeit Gesichtspunkten dem Entstehen des Geschäftsherrn für das Wissen des Vertreters oder des Verhandlungsgehilfen gleichgestellt hat (Urt. v. 8. Dezember 1989, V ZR 259/87, BGHR BGB § 123 Abs. 2 - Dritter 2), liegt nicht vor.

Die Sache ist daher insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf