

BUNDESGERICHTSHOF

4

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 300/87

URTEIL

Verkündet am:
12. Mai 1989
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Erhard K [REDACTED], c/o Corinna P [REDACTED], K [REDACTED]straße 19,
T [REDACTED]-S [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Celal A [REDACTED], B [REDACTED]straße 30, E [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 8. Mai 1987 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 3. Juni 1985 kaufte der Kläger vom Beklagten ein Hotel- und Gaststättengrundstück in E [REDACTED] zum Preise von 972.000 DM, worin ein Betrag von 40.000 DM für mitverkauftes Inventar enthalten war, zahlbar bis 1. Juli 1985. Die Parteien schlossen die Haftung des Verkäufers für sichtbare und unsichtbare Sachmängel und die Freiheit von Baulasten aus, jedoch versicherte der Verkäufer, "daß keine bauordnungswidrige Bebauung vorliegt". Er leistete Gewähr dafür,

"daß die Mietverhältnisse, welche in der Mieterliste, die als Anlage zu dieser Urkunde genommen ist, im einzelnen aufgeführt sind zum Besitzübergangstage tatsächlich bestehen und die genannten monatlichen Mietpreise mit den in den Mietverträgen vereinbarten Monatsmieten identisch sind. Er leistet ferner dafür Gewähr, daß diese Mietverhältnisse zum Besitzübergangstage nicht gekündigt sind. ... (und), daß die bestehenden Pachtverträge betreffend die Gaststätte, die Pizzeria und das Spielkasino zum Besitzübergangsdatum nicht gekündigt sind."

Der Besitz sollte am 1. Juli 1985, frühestens jedoch mit Hinterlegung des Gesamtkaufpreises, auf den Käufer übergehen.

Zu den an Türken vermieteten Zimmern im Hause gehörten auch ein unzulänglich und ein gar nicht ausgebauter Raum im Dachgeschoß.

Aufgrund einer am 26. April 1983 durchgeführten Brandschau in dem Gebäude waren dem Beklagten eine Reihe von Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher Brandschutzvorschriften aufgegeben worden. Der Beklagte ist ihnen jedenfalls nicht nachgekommen, soweit es um Räumung eines der Zimmer im Dachgeschoß (Ziffer 9) und den Einbau einer feuerbeständigen Treppe und Wand zum Dachgeschoß (Ziffer 10) geht.

Dem Kläger gelang es nicht, den Kaufpreis zu finanzieren oder den Beklagten zu einem erheblichen Preisnachlaß zu bewegen. Vielmehr ließ dieser ihm eine vollstreckbare Ausfertigung der Kaufurkunde zustellen. Daraufhin ließ der Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täu-



schung, hilfsweise Wandlung, äußerst hilfsweise den Rücktritt vom Vertrag erklären.

Der Kläger hat Vollstreckungsgegenklage erhoben und macht unter anderem geltend: Der Beklagte habe vor Kaufabschluß ein Gutachten vorgelegt, nach dem der Wert des Hauses mit rd. 1,8 Mio. DM geschätzt gewesen sei und habe dabei verschwiegen, daß erhebliche Zweifel an der Richtigkeit desselben bestünden. Der Beklagte habe auch über die bauordnungswidrige Bebauung des Gebäudes getäuscht, zumindest aber arglistig die Brandschutzauflagen verschwiegen. Es seien zudem nicht sämtliche Mietverträge existent.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Berufungsgericht hat sie abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht nicht als bewiesen an, daß der Beklagte den Kläger durch arglistige Täuschung zum Vertragsschluß bewogen habe; auch auf ein Wandlungs- oder Rücktrittsrecht könne der Kläger sich nicht berufen.

Er lege schon nicht dar, worin die Unrichtigkeit des Wertgutachtens liegen solle; jedenfalls sei nicht ersichtlich, wie der Beklagte eine fehlerhafte Ermittlung des Verkehrswertes habe erkennen können. Die Unrichtigkeit lasse sich nämlich nicht zwingend daraus folgern, daß 1982 nur 444.000 DM für das Haus gezahlt worden seien, daß die Allianz-Versicherung nicht bereit gewesen sei, das Objekt auf das Gutachten hin weiter zu beleihen und daß ein Schätzungsgutachten der Deutschen Bank 1982 nur zu einem Ertragswert von 1,167 Mio. DM gekommen sei. Zudem lasse sich ein durch das Gutachten hervorgerufener Irrtum beim Kläger über den wirklichen Wert des Grundstücks nicht feststellen. Denn er habe dem Notar gegenüber vor Vertragsschluß das Gutachten selbst als unmaßgeblich und unbrauchbar bezeichnet.

Mit der Zusicherung, daß keine bauordnungswidrige Bebauung vorliege, habe der Beklagte auch nicht getäuscht; es könne nicht ausgeschlossen werden, daß er diese Zusicherung nach den Erläuterungen, die der Notar gegeben habe, nicht mit Brandschutzauflagen in Verbindung gebracht habe. Es sei auch nicht feststellbar, daß er die Auflagen bewußt verschwiegen habe. Sie seien erfüllbar gewesen und hätten mit Ausnahme der Auflagen Ziffern 9 und 10 bis zum Übergabetermin auch erfüllt werden können, wenn sich beim Kläger die Bereitschaft und auch die Fähigkeit zur Erfüllung des Kaufvertrages abgezeichnet haben würde. Bezüglich der Punkte 9 und 10 aber habe der Beklagte bei der Besichtigung Erklärungen abgegeben, die in Verbindung mit den sonstigen Umständen der Annahme eines Täuschungsvorsatzes entgegenstünden, zumal sich die zuständigen Ämter seit Juli 1984 nicht mehr um die Erfüllung der Auflagen gekümmert hätten.

Der Kläger sei auch nicht zur Wandlung berechtigt. Der Beklagte habe im Vertrag nur zugesichert, daß die von ihm durchgeführten Baumaßnahmen ordnungsgemäß genehmigt worden seien; diese Zusicherung sei richtig gewesen. Soweit der Beklagte die Gewähr für den Bestand der dem Vertrag beigelegten Pachtverträge für den 1. Juli 1985 übernommen habe, sei es schon zweifelhaft, ob es dabei auf die Person der Pächter angekommen sei. Jedenfalls habe der Kläger den Ersatzpächter Dalabiras zunächst akzeptiert.

II.

Die Revision hat Erfolg:

1. Nicht begründet ist allerdings die Rüge, das Urteil müsse schon wegen eines schweren Verfahrensverstosses gegen § 310 ZPO aufgehoben werden, da es ausweislich des Protokolls zur mündlichen Verhandlung vom 1. April 1987 ohne Anberaumung und Bekanntgabe eines Termins am 8. Mai 1987 verkündet worden sei. Denn die Revision legt nicht dar, daß die Entscheidung des Berufungsgerichts auf diesem Verfahrensverstoß beruhen kann (vgl. dazu BGHZ 14, 39, 52). Ihre Behauptung, mit dieser Verfahrensweise sei "nach der letzten mündlichen Verhandlung das weitere Gerichtsverfahren für die Parteien auch nicht mehr ansatzweise berechenbar und überschaubar" gewesen, ist nicht geeignet, Sachvortrag zur Erheblichkeit des Verfahrensverstosses zu ersetzen.

2. Ohne Erfolg beruft sich die Revision auch darauf, der Beklagte habe durch Vorlage eines unrichtigen Gutachtens über den Wert des verkauften Objektes getäuscht:

a) Das Berufungsgericht läßt offen, ob das Gutachten T [REDACTED] falsch gewesen sei; davon ist danach zugunsten des Klägers auszugehen.

b) Rechtlich bedenklich ist allerdings die Begründung, mit der das Berufungsgericht ausführt, aus den vom Kläger dargelegten Indizien, könne nicht zwingend (vgl. BGHZ 53, 245, 260) auf eine Kenntnis des Beklagten von der Unrichtigkeit des Gutachtens geschlossen werden. Es hat die Indizien zwar vollständig gewürdigt, daraus aber (nur) die Folgerung gezogen, es sei nicht ersichtlich, wie der Beklagte Fehler des Gutachtens hätte erkennen können. Dabei hat das Berufungsgericht möglicherweise übersehen, daß für die Kenntnis der maßgeblichen Umstände bedingter Vorsatz ausreicht. Arglistig handelt der Käufer bereits dann, wenn er mit der Möglichkeit eines offenbarungspflichtigen Umstandes rechnet und dies in Kauf nimmt (vgl. Senatsurt. v. 16. Juni 1983, V ZR 292/81, WM 1983, 990 m.w.N.).

c) Im Ergebnis erweist sich dieser Rechtsfehler freilich als unschädlich, denn das Berufungsgericht hat sich außerstande gesehen, eine Irrtumserregung beim Kläger festzustellen, nachdem dieser dem Notar vor Abschluß des Vertrages erklärt hat, das Gutachten sei unmaßgeblich und unbrauchbar. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Einen Satz der Lebenserfahrung, wie es die Revision wohl darstellen will, daß ein Käufer "aus verhandlungstaktischen Gründen gehalten" sei, entgegen seiner eigenen Annahme, ein ihm überreichtes Gutachten als unbrauchbar zu bezeichnen, um einen Preis weit unter dem gutachterlich ermittelten Wert

auszuhandeln, gibt es nicht. Die Revision zeigt auch keinen Vortrag in den Tatsacheninstanzen auf, der den Tatrichter zu solchen Überlegungen hätte veranlassen müssen. Der Vortrag des Klägers, er habe eine umfassende Finanzierung angestrebt, ist dazu schon deshalb ungeeignet, weil der letztlich vereinbarte Kaufpreis ohnehin nur etwa die Hälfte des im Gutachten genannten Wertes betragen hat.

3. Zu Recht rügt die Revision jedoch, daß die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Aufklärungspflicht des Verkäufers über die fehlende Baugenehmigung eines zu Wohnzwecken genutzten Teiles des Hauses und über feuerpolizeilichen Auflagen von Rechtsirrtum beeinflusst sind:

a) Dem Berufungsurteil läßt sich schon nicht entnehmen, ob das Berufungsgericht in den von ihm selbst als bis zum Übergabetermin nicht erfüllbar angesehenen Auflagen Nr. 9 und 10 der Brandschau einen offenbarungspflichtigen Umstand gesehen hat. Hierüber mußte der Beklagte aber aufklären. Denn nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes besteht auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, für jeden Vertragspartner die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten konnte (Senatsurt. v. 10. Juni 1988, V ZR 125/87, WM 1988, 1449 mit zahlr. Nachw.).

b) Eine bestehende baurechtliche Nutzungsbeschränkung - wie hier der Ausschluß der Nutzung eines Raumes, der als vermietet angeführt wird - ist jedenfalls dann ein offenbarungspflichtiger Umstand, wenn dem Verkäufer, wie die Revision geltend macht, die Bedeutung, die der Käufer der Rendite des Hausgrundstücks beimißt, bekannt ist (Senatsurt. v. 21. November 1969, V ZR 151/68, WM 1970, 162 ff). Das gleiche gilt für eine Auflage des Bauamtes, wenn, wie hier, die Holztreppe durch eine feuersichere Treppe zu ersetzen und eine feuerbeständige Trennwand vom Treppenraum bis unter die Dachhaut auszubilden ist.

Entgegen den Erwägungen des Berufungsgerichts genügte der Beklagte seiner Informationspflicht nicht, wenn die Brandschau erwähnt wurde und Brandauflagen nebst den im Dachgeschoß vorzunehmenden baulichen Änderungen lediglich allgemein zur Sprache kamen. Der Kläger war vielmehr über Art und Umfang der behördlichen Auflagen klar in Kenntnis zu setzen (Senatsurt. v. 10. Juni 1988 aaO); denn erst diese Kenntnis hätte ihn zutreffend über die stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses in seinem vorgeführten Zustand und die möglichen Risiken, die sich für ihn aus den Brandschutzaufgaben ergaben, informiert.

c) Die aufgezeigten Fehler sind auch nicht deshalb etwa im Ergebnis unschädlich, weil das Berufungsgericht unter Berücksichtigung aller Umstände "nicht für gerechtfertigt (hält), dem Beklagten zu unterstellen, er habe das Brand-schauprotokoll dem Kläger verheimlicht in dem Bewußtsein, anderenfalls den Verkauf zu gefährden oder ungünstigere

Verkaufsbedingungen hinnehmen zu müssen". Auch insoweit läßt das Berufungsurteil nicht erkennen, ob das Berufungsgerecht auch die Möglichkeit eines bedingten Vorsatzes bedacht und dessen Feststellung verneint hat.

Es bedarf danach einer erneuten tatrichterlichen Würdigung zur Frage der Arglist.

4. Da somit noch offen ist, ob der Kaufvertrag durch Anfechtung beseitigt worden ist, kommt es auf die Rügen der Revision zu einem Wandlungsrecht des Klägers wegen Fehlens zugesicherter Eigenschaften nicht an.

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang

Wenzel