

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 310/93

Versäumnis-
URTEIL

Verkündet am:
27. Januar 1995
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Erich S [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], Kö [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Harald I [REDACTED], Robert-Ko [REDACTED]-Straße [REDACTED], St: A [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte
[REDACTED], [REDACTED], Dr. [REDACTED],
Dr. [REDACTED], Dr. [REDACTED],
und [REDACTED], R [REDACTED] Straße [REDACTED],
Kö [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 22. September 1993 aufgehoben.

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

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger kaufte vom Beklagten mit notariellem Vertrag vom 9. November 1990 ein Mehrfamilienhaus zum Preis von 800.000 DM. Die Gewährleistung für sichtbare und unsichtbare Mängel wurde ausgeschlossen (Ziff. III Nr. 1 des Vertrages). Vermittelt wurde der Vertrag durch den damaligen Verwalter und Voreigentümer des Hauses, Scheuer, der dafür eine Provision erhielt. Dieser übergab dem Kläger ein Wertgutachten eines Architekten vom 14. November 1989 über das Kaufobjekt,

- 3 -

in dem der Gutachter den Verkehrswert auf 860.000 DM und den mittleren Beleihungswert auf 800.000 DM geschätzt hatte. Dieser Schätzung lag u.a. eine stichprobenartige Besichtigung des Objekts ("KG, Laden, I. OG/Anbau, 1. App I. OG") zugrunde, die der Sachverständige am 28. Januar 1988 zur Vorbereitung eines Wertgutachtens im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie durch S. vorgenommen hatte. In der in beiden Gutachten gleichlautenden Baubeschreibung ist unter dem Stichwort "Bauschäden" ausgeführt: "Instandsetzungsarbeiten sind nicht erforderlich; allgemeiner Reparatur- und Renovierungsrückstau (feuchte Kellerdecke - Hofbereich, Beschläge, Eingangstüre, Wärmedämmung Dach/Seitenflügel etc.). Holzbefall und Schwammgefahr waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar". Die vom Kläger vorgelegte Ablichtung des Gutachtens vom 14. November 1989 enthält rechts und links neben dem vorzitierten Abschnitt zwei gleichlautende handschriftliche Kürzel: "erl.".

Der Kläger stellte nach Übergabe Mängel, insbesondere Feuchtigkeitsschäden fest, die sich aus einem Beweissicherungsgutachten vom 20. Februar 1991 ergeben. Er behauptet u.a., Art und Umfang dieser Schäden seien dem Verwalter von mehreren Mietern des Hauses vor dem Kaufvertrag angezeigt worden. Die sachgerechte Behebung erfordere einen Aufwand von 84.057,23 DM.

Er hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 84.057,23 DM nebst 8 % Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die auf Zahlung von 67.000 DM nebst Zinsen beschränkte Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Revision



des Klägers, der den Erlaß eines Versäumnisurteils beantragt.

Entscheidungsgründe

Es ist sachlich durch Versäumnisurteil zu erkennen, wobei die Entscheidung inhaltlich nicht auf einer Säumnisfolge beruht (BGHZ 37, 79, 82). Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Beklagte die gerügten Schäden nicht kannte (§ 460 BGB), hält aber dennoch einen Schadensersatzanspruch des Klägers nach § 463 Satz 2 BGB nicht für gegeben. Es beurteilt den Vortrag des Klägers dazu, der Beklagte habe ganz oder jedenfalls teilweise die von ihm gerügten Mängel gekannt, als unzureichend, läßt diese Frage jedoch offen, weil jedenfalls die Übergabe des Wertgutachtens vom 14. November 1989 eine arglistige Täuschung durch den Beklagten oder seinen Hausverwalter ausschließe. Daran ändere sich auch nichts, wenn zugunsten des Klägers angenommen werde, daß dieses Gutachten bereits bei Übergabe die handschriftlich angebrachten Vermerke enthalten habe.

2. Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung in dem entscheidenden Punkt nicht stand. Für einen Schadensersatzanspruch des Klägers nach § 463 Satz 2 BGB kommt es auf das eigene Wissen des Beklagten von den gerügten Mängeln dann nicht an, wenn sich dieser insoweit die entsprechende Kenntnis und das Verhalten seines Verwalters (und früheren Eigentümers) zurechnen lassen muß. Das ist

dann der Fall, wenn er - wie unter Beweisantritt vom Kläger behauptet - sämtliche im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluß stehenden Verhandlungen seinem Verwalter überlassen hat (vgl. Senatsurteile v. 8. November 1991, V ZR 260/90, NJW 1992, 899; v. 24. Januar 1992, V ZR 292/90, NJW 1992, 1099 ff und v. 21. Februar 1992, V ZR 268/90, NJW 1992, 1500). Davon geht ersichtlich auch das Berufungsgericht aus. Mit Recht verweist die Revision insoweit auf Vortrag mit Beweisangeboten dazu, daß der Verwalter über entsprechende Hinweise verschiedener Mieter von massiven Feuchtigkeitsschäden in deren Wohnungen Kenntnis hatte.

Dann aber läßt sich allein aus dem Umstand, daß das Wertgutachten vom 14. November 1989 dem Kläger vorgelegt wurde, generell eine arglistige Täuschung durch den Verwalter nicht mehr rechtsfehlerfrei verneinen. Das Berufungsgericht hebt allein auf den im Gutachten enthaltenen allgemeinen Hinweis zum "Reparatur- und Renovierungsrückstau" ab, unterdrückt aber die im unmittelbaren Zusammenhang damit getroffene Feststellung des Gutachters, daß "Instandsetzungsarbeiten nicht erforderlich sind". Die Notwendigkeit solcher Instandsetzungsarbeiten kann aber nach dem Inhalt des Beweissicherungsgutachtens wegen schwerer Feuchtigkeitsschäden durch Eindringen des Niederschlagswassers gerade nicht zweifelhaft sein. Soweit das Berufungsgericht darauf abstellt, das Wertgutachten weise "zumindest stichwortartig auf das Bestehen von Durchfeuchtungsschäden sowie die Reparaturbedürftigkeit des Daches" hin, liegt dies teilweise neben der Sache und ist teilweise unrichtig. Die Reparaturbedürftigkeit des Daches ist im Gutachten nicht erwähnt. Auf eine feuchte Kellerdecke im Hofbereich ist hingewiesen. Es geht

aber nach dem Beweissicherungsgutachten vor allem um erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Anbau und dessen Räumen sowie im Obergeschoß des Hauses, daneben auch um Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden, ferner nicht nur um eine feuchte Kellerdecke, sondern um eine völlige Korrosion der eingebauten Stahlträger, deren unverzügliche Auswechslung dem Sachverständigen geboten erscheint. Insgesamt handelt es sich dabei nicht um Kleinigkeiten, vielmehr zum größten Teil um ganz erhebliche Schäden mit sofortigem Handlungsbedarf. Wußte der Verwalter von deren Art und Umfang, so kam er seiner Aufklärungspflicht nicht durch Übergabe des Wertgutachtens nach, das nur eine pauschale Anmerkung zum Reparatur- und Renovierungsstau enthält und insoweit durch die Feststellung, es seien keine Instandsetzungsarbeiten erforderlich, gerade den Eindruck erweckt, der Reparaturstau beziehe sich nur auf unerhebliche Kleinigkeiten. Eine Aufklärung dieser Art ist eher geeignet, die Täuschung zu verstärken, als sie auszuschließen.

Dazu kommt, daß das Gutachten durch handschriftliche Randvermerke (die nach Behauptung des Klägers von Sc. stammen sollen), deren Vorhandensein im Zeitpunkt der Übergabe vom Berufungsgericht unterstellt wird, in mißverständlicher Weise auch den Eindruck erwecken konnte, der genannte "Reparatur- und Renovierungsstau" sei erledigt. Dies konnte auch Sc. erkennen. Verfehlt ist es deshalb, daß das Berufungsgericht allein dem Kläger eine Nachfragepflicht zum Bedeutungsgehalt der genannten Abkürzungen auferlegt.

Vor diesem Hintergrund können auch weitere vom Kläger behauptete Umstände indizielle Bedeutung gewinnen, mit denen

sich das Berufungsgericht bisher nicht befaßt hat. Der Kläger hatte unter Beweisantritt vorgetragen, er sei den Mietern als Mitarbeiter der L[REDACTED] Hypothekenbank vorgestellt worden; noch beim Notartermin habe der Verwalter erklärt, wegen eines laufenden Räumungsverfahrens mit Termin am 13. Dezember 1990 solle man die Mieter erst danach vom Eigentümerwechsel unterrichten (Schriftsatz vom 25. Juli 1993). Der Kläger deutet dies als Verschleierungsversuche des Verwalters im Zusammenhang mit der behaupteten arglistigen Täuschung hinsichtlich der nunmehr entdeckten Mängel.

Soweit das Berufungsgericht ausführt, der Beklagte habe aus dem Verhalten des Klägers auch nicht den Eindruck gewinnen können, dieser wolle seine Kaufentscheidung davon abhängig machen, ob die im Wertgutachten festgestellten Bauschäden beseitigt seien, ist das im Ansatz verfehlt. Es geht schon nicht um die Vorstellungen des Beklagten, sondern um die seines Verwalters und insoweit nur darum, ob dieser das Bewußtsein hatte, der Kläger werde den Vertrag bei ordnungsgemäßer Aufklärung über die Mängel nicht oder nicht mit demselben Inhalt abschließen. Dazu trifft das Berufungsgericht keine Feststellungen. Daß sich der Kläger nach seinem Vortrag mit einer kurzen Besichtigung bei Dunkelheit begnügte, ist keine Grundlage für die Schlußfolgerung, ein Instandsetzungsbedarf in der geltend gemachten Größenordnung sei für ihn ohne Bedeutung. Hat der Gutachter - wie das Berufungsgericht feststellt - den "Reparatur- und Renovierungsrückstau" bei der Ermittlung des Werts nicht berücksichtigt, dann ist dies ein weiteres Indiz dafür, daß er ihn nicht für erheblich hielt. Um so weniger mußte der Kläger dann sofort mit Aufwendungen in der geltend gemachten Größenordnung rechnen.

Dies folgt entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auch nicht aus der Tatsache, daß der Kaufpreis von 800.000 DM um 60.000 DM unter dem vom Gutachter geschätzten Verkehrswert lag.

Die Sache muß deshalb zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dieses wird in bezug auf jeden der festgestellten Mängel prüfen müssen, ob eine arglistige Täuschung vorliegt.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Schneider