

BUNDESGERICHTSHOF

5

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 10/88

URTEIL

Verkündet am:
12. Mai 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Karlheinz und Edith D [REDACTED], H [REDACTED] 7, H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Heinz-Dieter D [REDACTED], In den S [REDACTED] 11, W [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [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 der Kläger wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 4. Dezember 1987 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger erwarben im Herbst 1980 aufgrund eines dem Beklagten unterbreiteten und von diesem angenommenen Kaufangebots ein Hausgrundstück in H [REDACTED]. Die Übergabe erfolgte spätestens im Februar 1982. Das Haus war früher steuerlich als Zweifamilienhaus anerkannt, wurde zuletzt jedoch beim Finanzamt als Einfamilienhaus fortgeschrieben.

Mit der im August 1985 erhobenen Klage verlangen die Kläger Ersatz der ihnen aus der fehlenden Anerkennung als Zweifamilienhaus in Höhe von 73.466 DM entstandenen und für 1987 und 1988 noch entstehenden steuerlichen Nachteile. Sie behaupten, der Beklagte habe ihnen wider besseres Wissen zugesichert, das Haus sei vom Finanzamt als Zweifamilienhaus anerkannt.

Der Beklagte wendet Verjährung ein und behauptet, lediglich erklärt zu haben, das Haus sei in der Vergangenheit bis 1973 steuerlich als Zweifamilienhaus bewertet worden.

Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß den Klägern wegen der erhobenen Verjährungseinrede ein Schadensersatzanspruch nur dann zustehe, wenn der Beklagte den Mangel einer zugesicherten Eigenschaft arglistig verschwiegen habe. Die Kläger hätten aber auch bei Unterstellung ihres Vorbringens in der Berufungsbegründung als richtig nicht schlüssig dargetan, daß der Beklagte ihnen die Abschreibungsmöglichkeit zugesichert habe. Den Klägern sei es unbeschadet der derzeitigen steuerrechtlichen Bewertung auf die



Möglichkeit angekommen, für die Zukunft eine Fortschreibung als Zweifamilienhaus herbeizuführen. Daß der Beklagte diese Möglichkeit bejaht habe, sei auch nicht als Arglist zu werten, weil das Haus früher als Zweifamilienhaus anerkannt gewesen sei und er als juristischer Laie nicht habe zu zweifeln brauchen, daß es die Voraussetzungen für eine solche Anerkennung auch weiterhin bot.

II.

Dies hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht zwar davon aus, daß die Klage wegen der erhobenen Verjährungseinrede nur unter dem Gesichtspunkt der arglistigen Täuschung Erfolg haben kann. Das Urteil läßt jedoch nicht erkennen, daß insoweit ein Anspruch nicht nur nach §§ 463 Satz 1, 459 Abs. 2 BGB, sondern auch entsprechend §§ 463 Satz 2, 459 Abs. 1 BGB in Betracht kommt. Der Anspruch auf Schadensersatz wegen arglistiger Täuschung über eine zusicherungsfähige Eigenschaft der Kaufsache verjährt nämlich nicht nur dann erst nach 30 Jahren, wenn die Eigenschaft wider besseres Wissen zum Gegenstand einer Zusicherung gemacht worden ist, sondern auch dann, wenn sie ohne Zusicherung durch unwahre Behauptungen nur arglistig vorgespiegelt wurde.

Die steuerliche Anerkennung als Zweifamilienhaus ist wegen der damit verbundenen erhöhten Abschreibung eine zusicherungsfähige Eigenschaft (BGHZ 79, 183, 185; Senatsurt. v. 6. Dezember 1985, V ZR 2/85, WM 1986, 360). Fehlt sie, wie hier, kann die bewußte Täuschung hierüber den Vorwurf der Arglist und die Geltung der normalen Verjährungsfrist

(§ 195 BGB) begründen. Ein Schadensersatzanspruch wäre in diesem Fall selbst dann gegeben, wenn die behauptete Erklärung der Beklagten nicht als Zusicherung im Sinne der §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 1 BGB (vgl. dazu etwa BGHZ 59, 158, 160) zu werten wäre (vgl. Senatsurt. v. 3. März 1989, V ZR 212/87, ZIP 1989, 576 sowie MünchKomm/H.P. Westermann 2. Aufl. § 463 Rdn. 10).

2. In tatsächlicher Hinsicht rügt die Revision zu Recht, daß das Berufungsgericht verfahrensfehlerhaft das Vorbringen der Kläger in der Berufungsbegründung falsch ausgelegt und weiteren Vortrag übersehen hat. Die Kläger haben nicht behauptet, der Beklagte habe zugesichert, daß das Haus als Zweifamilienhaus anerkannt werden könne. Sie haben vielmehr im Schriftsatz vom 25. August 1987 in Übereinstimmung mit ihrem Vortrag erster Instanz unter Beweisantritt behauptet, der Beklagte habe "zugesichert, das streitgegenständliche Hausanwesen sei als 2-Familienhaus anerkannt".

3. Das angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden und ist aufzuheben. Da weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird bei der erneuten Verhandlung nicht nur den übergangenen Beweisantritt der Kläger im Schriftsatz vom 25. August 1987 Seite 4 und den - gegenbeweislichen - des Beklagten im Schriftsatz vom 24. Februar 1987 Seite 3 zu berücksichtigen haben, sondern auch die Beweisangebote in der Berufungsbegründung vom 11. Dezember 1986 auf Seite 7 (Bl. 83 GA). Denn zumindest die im Schriftsatz vom 25. August

1987 erfolgte Präzisierung des Klägervortrags verbietet es, die Schilderung des Geschehensablaufs bei dem Notar dahin zu verstehen, daß es hier nur um die steuerrechtliche Möglichkeit der zukünftigen Anerkennung als Zweifamilienhaus gegangen sei. Da die Kläger nach dieser Darstellung ausdrücklich darauf bestanden haben, die Zusicherung des Beklagten, daß das Haus als Zweifamilienhaus anerkannt sei, mit in den Vertragstext aufzunehmen, und der Notar die von den Klägern als seltsam empfundene Formulierung in dem Angebotstext ("da es sich bei dem Kaufobjekt um ein zur eigenen Nutzung dienendes Zweifamilienhaus handelt") als "gesetzlich einwandfrei" bezeichnet haben soll, kann es - die Richtigkeit des Sachvortrags unterstellt - nicht zum Nachteil der Kläger reichen, daß die Zusicherung nicht in unmißverständlicher Form in die notarielle Urkunde aufgenommen wurde.

Sollte die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt sein, werden die Beklagten Gelegenheit haben, auf ihre Bedenken zur Höhe zurückzukommen.

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang

Wenzel