

BUNDESGERICHTSHOF

2

IM NAMEN DES VOLKES

V 2R 24/88

URTEIL

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

in dem Rechtsstreit

1. Frieda W [REDACTED], R [REDACTED]straße 125, O [REDACTED],

Beklagte zu 1 und Revisionsklägerin,

2. Brigitte W [REDACTED], R [REDACTED]straße 125, O [REDACTED],

Beklagte zu 2 und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Dr. Randolph O [REDACTED], R [REDACTED]straße 123, O [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juli 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Oldenburg vom 18. Dezember 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 9. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 9. Februar 1984, der unter anderem einen Sachmängelgewährleistungsausschluß enthält, kauften der Kläger und seine Ehefrau von der Beklagten zu 1 ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Anwesen in O [REDACTED] [REDACTED], in dem seit 1973 neben der Beklagten zu 1 auch deren Sohn (Zeuge W [REDACTED]) und dessen Ehefrau, die Beklagte zu 2, wohnten.

Vor dem Kaufabschluß besichtigte der Kläger das Haus am 23. und am 25. Januar 1984 zusammen mit einer Angestellten

der Maklerfirma (Zeugin D [REDACTED]) und der Beklagten zu 2, zeitweilig auch der Beklagten zu 1. Beim zweiten Mal war auch die Ehefrau des Klägers zugegen. Bei den Besichtigungen wurde die Frage nach Kellerfeuchtigkeit in zwischen den Parteien streitiger Weise erörtert. Bei Übergabe des Hauses am 15. April 1984 ist der Kläger auf zumindest eine kleine Feuchtigkeitsstelle an einer Kellerwand hingewiesen worden. Vorher - nach Darstellung des Klägers bereits vor den Besichtigungen, nach Behauptung der Beklagten erst in der Zeit zwischen den Besichtigungen und der Übergabe - ließ die Beklagte zu 1 einen Teil des Kellers für ca. 2.500 DM durch eine Firma für Trockenlegungsarbeiten mit einem Spezialanstrich versehen. Außerdem strich der Zeuge W [REDACTED] den Keller mit Binderfarbe.

Der Kläger und seine Ehefrau nutzten den Keller etwa ein Jahr und bemerkten Anfang 1985 erstmals das Eindringen von Feuchtigkeit in größerem Umfang. Mit Schreiben vom 18. Juni 1985 haben sie die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung erklärt.

Der Kläger verlangt aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau Rückzahlung des Kaufpreises (315.000 DM) und Ersatz von Aufwendungen (79.431,27 DM) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Renovierung des Hauses. Er hat behauptet, die Beklagte zu 2 habe auf eingehende und mehrmalige Fragen vorsätzlich falsch geantwortet, der Keller sei trocken und es habe in der Vergangenheit auch nie Probleme mit Feuchtigkeit gegeben. Im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Angaben hätten er und seine Frau das Haus gekauft.



Er hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 394.431,27 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des gekauften Anwesens auf die Beklagte zu 1 zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage in Richtung gegen die Beklagte zu 1 in Höhe von 373.000 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie gegen die Beklagte zu 2 abgewiesen. Gegen dieses Urteil haben sowohl die Beklagte zu 1 als auch der Kläger Berufung eingelegt, dieser mit dem Ziel, auch eine Verurteilung der Beklagten zu 2 in Höhe von 373.000 DM nebst Zinsen zu erreichen. Das Oberlandesgericht hat durch Grundurteil die Klage gegenüber beiden Beklagten als Gesamtschuldner für gerechtfertigt erklärt.

Mit der Revision erstreben beide Beklagten die Abweisung der Klage; der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg und führt zu einer Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht meint, beide Beklagte seien als Gesamtschuldner zum Schadensersatz verpflichtet, weil der Kläger und seine Ehefrau durch arglistige Täuschung zum Kaufabschluß veranlaßt worden seien. Die Beklagte zu 2 habe bei den Besichtigungen Ende Januar 1984 auf mehrmalige intensive Fragen des Klägers erklärt, der Keller sei trocken. Diese Angabe sei objektiv falsch gewesen, weil der Keller nach dem überzeugenden Sachverständigengutachten infolge fehlerhafter Konstruktion unzureichend gegen aufstei-

gende Feuchtigkeit abgedichtet sei und sich deshalb schon während der Besitzzeit der Beklagten erhebliche Feuchtigkeitsschäden gezeigt hätten, die den Beklagten auch bekannt gewesen seien. Als Indiz für die Kenntnis der Beklagten bewertet das Berufungsgericht die Renovierungsarbeiten vor Übergabe des Hauses (Binderanstrich, Isolierungsanstrich) und die Kontaktaufnahme mit dem Inhaber einer Firma für Trockenlegungsarbeiten. Es lehnt die Vernehmung weiterer von den Beklagten benannter Zeugen als entbehrlich ab. Wenn man unterstelle, daß diese Zeugen tatsächlich keine "Feuchtigkeitsprobleme" bemerkt hätten, so liege dies entweder daran, daß nach dem "Verständnis der Beklagten" umfangreiche Feuchtigkeitsstellen noch keine "Feuchtigkeitsprobleme" darstellten, oder daran, daß die Zeugen den Keller während einer vorübergehenden Trockenperiode betreten hätten, ihr Blick auf Wände und Fußboden durch Möbel, Fußbodenbeläge usw. verstellt gewesen sei oder sie sich den Keller mangels akuten Anlasses nicht intensiv genug angesehen hätten.

Die vorsätzlich falschen Angaben der Beklagten zu 2 müsse sich die Beklagte zu 1 nach § 278 BGB im Rahmen einer jedenfalls gegebenen Haftung aus Verschulden bei Vertragschluß zurechnen lassen. Ob auch die Beklagte zu 2 eine solche Haftung treffe, könne offenbleiben, weil sie jedenfalls nach § 823 Abs. 2 BGB mit § 263 StGB zum Schadensersatz verpflichtet sei.

2. Soweit sich die Revision gegen die Feststellung zum Vorsatz der Beklagten zu 2 wendet, hat sie schon deshalb für beide Beklagten Erfolg, weil das Berufungsgericht verfahrensfehlerhaft die Vernehmung der von den Beklagten benann-

ten Zeugen abgelehnt hat. Keiner der angeführten Gründe, warum die benannten Zeugen die "Feuchtigkeitsprobleme" nicht wahrgenommen haben sollen, trägt die Entscheidung. Ob, inwieweit und warum Zeugen etwas bemerkt haben oder nicht, kann keinesfalls vom "Verständnis der Beklagten" abhängen. Im übrigen arbeitet das Berufungsgericht mit pauschalen Vermutungen über tatsächliche Umstände (Betreten während einer Trockenperiode, Blick verstellt, nicht genau genug angesehen), von denen schon unklar bleibt, welchem der benannten Zeugen sie jeweils zugeordnet werden sollen. Die vom Berufungsgericht angenommenen Umstände widersprechen auch dem unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten. So sollen die Eheleute Bönstrup das Haus drei Jahre lang (1962 bis 1964) bewohnt haben (GA II 13). Der Zeuge B. soll von 1975 bis 1983 den Keller "fast täglich" durchquert haben, um eine Wasserleitung an- oder auszdrehen (GA II 14, 124). Der Zeuge M. soll den Keller mehrfach betreten und darin gearbeitet haben (GA II 14, 15). Der Schornsteinfeger G. soll schließlich im Frühjahr 1984 (als alle Keller in dem fraglichen Gebiet unter Wasser standen) ausdrücklich danach gefragt haben, ob die Beklagten Probleme mit der Nässe hätten und sich auf eine verneinende Antwort der Beklagten zu 1 den Keller daraufhin genau angesehen haben (GA II 14, 126). Berücksichtigt man dazu, daß das vom Berufungsgericht eingeholte Sachverständigengutachten zunächst auf einem am 20. März 1987 und 2. April 1987 festgestellten Zustand beruht und auf den Zeitpunkt des Kaufvertrages zurückschließt (wobei der Sachverständige eine weitergehende Untersuchung zur Erlangung einer genauen Kenntnis über die Konstruktion wegen zu hoher Kosten und eines zu hohen Risikos nicht vorgenommen hat), so läßt sich nicht ausschließen, daß die als

wahr unterstellten Angaben der Zeugen schon für das Ergebnis des Sachverständigengutachtens von Bedeutung gewesen wären und so das Berufungsgericht andere Feststellungen zur Kenntnis der Beklagten von den Feuchtigkeitsmängeln getroffen hätte.

Im Rahmen der ohnehin notwendigen neuen Verhandlung vor dem Berufungsgericht werden die Beklagten Gelegenheit haben, auf ihre sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil zurückzukommen.

Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hagen

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Linden