

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work may result in legal action against the individual(s) responsible.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 27/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
20. März 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Ellen D [REDACTED] geb. A [REDACTED],

2. Wilfried D [REDACTED]

beide wohnhaft K [REDACTED]straße [REDACTED], R [REDACTED]/B [REDACTED]

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Gudrun C [REDACTED] geb. Sp [REDACTED]

2. Udo C [REDACTED]

beide wohnhaft Am E [REDACTED] [REDACTED], R [REDACTED]-L [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WIII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

1. Die Revision der Beklagten zu 1 gegen das Grundurteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Januar 1986 wird zurückgewiesen.
2. Auf die Revision des Beklagten zu 2 wird das vorbezeichnete Urteil aufgehoben, soweit zum Nachteil des Beklagten zu 2 entschieden worden ist.

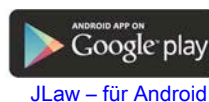
Insoweit wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

3. Von den Kosten des Revisionsverfahrens hat die Beklagte zu 1 ihre eigenen außergerichtlichen Kosten zu tragen; im übrigen bleibt die Kostenentscheidung dem Berufungsgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Beklagten errichteten auf ihrem Grundbesitz in R- -L- ein Mehrfamilienhaus. Durch Teilungserklärung vom 3. Juni 1971 bildeten sie Wohnungseigentum. Zu dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung gehörten drei "Hobbyräume" im Kellergeschoß. Entgegen der Nachtragsgenehmigung des Bauaufsichtsamts vom 12. August 1971, die für die Hobbyräume die Einschränkung enthielt: "Keine Aufenthaltsräume", bauten die Beklagten zwei dieser Räume zu zwei separaten Appartements aus und vermieteten diese seit 1972. Sondereigentümerin der Erdgeschoßwohnung und der drei Hobbyräume wurde die Beklagte zu 1.

Durch notariellen Vertrag vom 29. Oktober 1981 verkaufte die durch ihren Ehemann, den Beklagten zu 2, vertretene Beklagte zu 1 das Sondereigentum an der Wohnung und an den drei "Hobbyräumen" sowie ihr Teileigentum an einer Garage, jeweils in Verbindung mit den zugehörigen Miteigentumsanteilen, an die Kläger zum Preise von 470 000 DM. Eine Haftung "für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel" wurde ausgeschlossen. Unter Ziff. III. 4. des Vertrages heißt es u.a.:

"Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nur hinsichtlich der zu der Wohnung ... gehörenden Hobbyräume. Dieses Mietverhältnis ist bekannt und wird übernommen."

Durch Ordnungsverfügung der Stadt R[REDACTED] vom 10. Dezember 1982 wurden die Kläger als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft aufgefordert, die baurechtswidrigen Appartements im Keller "zu entfernen und dem ursprünglich genehmigten Zustand wieder zuzuführen". Rechtsbehelfe der Kläger blieben erfolglos.

Die Kläger haben mit der Behauptung, die Beklagten hätten ihnen die Vermietbarkeit der Appartements vorgetäuscht, Schadensersatz in Höhe des angeblichen Minderwerts von 85 000 DM geltend gemacht. Außerdem haben sie die Feststellung begehrt, daß ihnen die Beklagten auch für den Verlust steuerlicher Abschreibungsvorteile ersatzpflichtig seien.

Das Landgericht hat dem Zahlungsanspruch in einer Höhe von 68 186,50 DM stattgegeben und dem Feststellungsantrag entsprochen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht den Zahlungsanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Entscheidung über die Höhe der Forderung sowie über den Feststellungsantrag dem Schlußurteil vorbehalten.

Mit der Revision wollen die Beklagten Abweisung des Zahlungsanspruchs erreichen. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Die Revision der Beklagten zu 1 hat keinen Erfolg.

Den gegen sie als Verkäuferin des Wohnungseigentums gerichteten Schadensersatzanspruch hält das Berufungsgericht wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels dem Grunde nach für gerechtfertigt (§ 459 Abs. 1 Satz 1, § 463 Satz 2 BGB). Das ist nicht zu beanstanden.

Nach unangegriffener tatrichterlicher Feststellung waren sich die Parteien - für die Beklagte zu 1 der sie vertretende Beklagte zu 2, ihr Ehemann - darüber einig, daß die "Vermietbarkeit" der zu Appartements ausgebauten Hobbyräume im Keller ein wesentlicher Zweck des Kaufvertrages war. Der Gebrauch dieser Räume als vermietungsfähige Wohnungen war mithin im Sinne des § 459 Abs. 1 Satz 1 BGB vertraglich vorausgesetzter Zweck des Kaufes (vgl. Senatsurt. v. 27. Mai 1977, V ZR 201/75, WM 1977, 1088, 1089). Insoweit kommt es nicht auf die in der Vertragsurkunde enthaltene Bezeichnung der Räume als "Hobbyräume" an, da diese - wie festgestellt - zu Appartements ausgebaut waren und über die mit dem Kauf bezweckte Wohnnutzung Einigkeit bestand. Diese vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit war aber nicht vorhanden, weil den beiden Beklagten die dafür erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt worden war. Das ist unstreitig. Somit war das den Klägern verkaufte Wohnungseigentum mit einem Fehler behaftet. Ob das Bauordnungsamt den baurechtswidrigen Zustand hätte dulden können, wie die Revision meint, ist unerheblich. Mangelfrei wären die Räume nur dann gewesen, wenn bei Gefahrübergang eine rechtsverbindliche behördliche Erklärung

vorgelegen hätte, die den Klägern auf Dauer die gesicherte Befugnis gegeben hätte, die Appartements als Wohnungen zu verwenden (Senatsurt. v. 7. Dezember 1984, V ZR 141/83, WM 1985, 230, 231). Das war nicht der Fall.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen auch die Auffassung, daß der zum Vertragsabschluß bevollmächtigte Zweitbeklagte, dessen Kenntnis sich die Erstbeklagte nach § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen muß (RGZ 83, 241, 244; BGHZ 40, 42, 45), den Fehler arglistig verschwiegen hat (§ 463 Satz 2 BGB). Da hier die Möglichkeit der Vermietung vertraglich vorausgesetzter Zweck des Kaufes war, hatte der Zweitbeklagte nach Treu und Glauben die Pflicht, die Kläger darauf hinzuweisen, daß die ihm und der Erstbeklagten erteilte Baugenehmigung eine Wohnnutzung der Appartements nicht zuließ. Wenn er, wie festgestellt, in Kenntnis der Bedeutung dieses vorausgesetzten Gebrauchszwecks für den Kaufentschluß der Kläger die Einschränkung der Baugenehmigung verschwieg, so konnte das Berufungsgericht von einem arglistigen Verhalten ausgehen, weil er dann gewußt oder zumindest mit der Möglichkeit gerechnet habe, daß die Kläger bei Offenbarung des Fehlers den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätten. Entgegen der Ansicht der Revision lag in dem vorinstanzlichen Vortrag der Beklagten, der Kläger zu 2 als Steuerfachmann habe selbst gewußt, daß die Hobbyräume nicht vermietbar gewesen seien, nicht zugleich die Behauptung, der Beklagte zu 2 habe seinerseits nicht gewußt, daß der Kläger zu 2 diese Kenntnis nicht hatte. Aus dem Vorbringen der Beklagten ergab sich vielmehr nur die Behauptung einer nach §§ 460, 464 BGB die Haftung der

Verkäuferin ausschließenden Kenntnis der Käufer von dem Mangel. Diese Kenntnis aber, die von der Erstbeklagten hätte dargetan und bewiesen werden müssen, hält das Berufungsgericht nicht für gegeben. Sein Standpunkt wird von der Feststellung getragen, daß die Hobbyräume im Zeitpunkt des Verkaufes bereits als Wohnungen ausgebaut und vermietet waren. Die Annahme, daß unter diesen Umständen auch einem Steuerfachmann, wie dem Kläger zu 2, nicht die Kenntnis des baurechtswidrigen Zustandes unterstellt werden könne, liegt im Rahmen der dem Tatrichter zustehenden Würdigung des Sachverhalts.

Die Beklagte zu 1 ist demnach zum Schadensersatz wegen Nichterfüllung verpflichtet (§ 463 BGB). Daß ein solcher Schaden besteht, ist außer Frage. Insoweit ist das Grundurteil daher zu Recht ergangen.

II. Die Revision des Beklagten zu 2 hat Erfolg.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Beklagte zu 2 hafte für die von ihm begangene arglistige Täuschung dem Grunde nach aus Verschulden bei den Vertragsverhandlungen, weil er die Verhandlungen als bevollmächtigter Vertreter seiner Ehefrau - der Erstbeklagten - geführt und ein eigenes Interesse an dem Geschäft gehabt habe. Diese Beurteilung ist rechtsfehlerhaft.

1. Richtig ist der Ausgangspunkt, daß auch der Vertreter für ein ihn treffendes Verschulden bei Vertragsschluß haftbar gemacht werden kann, wenn er in besonderem Maße persönliches Vertrauen für sich in Anspruch genommen hat oder

wenn er selbst an dem Vertragsabschluß wirtschaftlich stark interessiert ist und aus dem Geschäft eigenen Nutzen erstrebt (ständige Rechtspr., vgl. BGHZ 56, 81, 83; BGH Urt. v. 23. Februar 1983, VIII ZR 325/81, WM 1983, 413, 415 und v. 23. Oktober 1985, VIII ZR 210/84, NJW 1986, 586, 587 m.w.N.). Das gilt auch dann, wenn gegen die vertretene Vertragspartei - wie hier - in Anbetracht der Sonderregelung des Gewährleistungsrechts Ansprüche aus culpa in contrahendo ausgeschlossen sind; denn die Eigenhaftung des Vertreters für ein von ihm begangenes Verhandlungsverschulden besteht neben der Haftung der vertretenen Vertragspartei, kann allerdings nicht weitergehen als deren Haftung (BGHZ 63, 382, 387 f; 79, 281, 287).

Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen jedoch nicht die Annahme, der Zweitbeklagte habe die Vertragsverhandlungen maßgeblich im eigenen Interesse geführt. Dafür genügt nicht schon die Tatsache, daß die von ihm vertretene Verkäuferin seine Ehefrau ist. Ausreichend ist nicht lediglich ein persönliches oder ein bloß mittelbares wirtschaftliches Interesse des Vertreters am Vertragsabschluß, was bei intakter Ehe im allgemeinen vorliegen mag; erforderlich ist vielmehr ein unmittelbares eigenes wirtschaftliches Interesse des Vertreters (vgl. die vorgenannten Urteile des VIII. Zivilsenats vom 23. Februar 1983 und vom 23. Oktober 1985). Ein davon abweichender Maßstab kann auch bei Vertretung eines Ehegatten durch den anderen nicht angelegt werden. Denn die Eigenhaftung des Vertreters als Ausnahme von der Regel, daß allein die vertretene Vertragspartei haftet, beruht auf der Erwägung, daß er nur unter der Voraussetzung eines unmittelbaren eigenen wirtschaftlichen Interesses die

Vertragsverhandlungen gleichsam in eigener Sache führt und deshalb für sein Verhandlungsverschulden einstehen muß (BGH Urt. v. 23. Oktober 1985 aaO). Diese Voraussetzung ist hier nicht festgestellt.

Bei der Trennung der Vermögen der Ehegatten in dem Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (§ 1363 Abs. 2 BGB), in welchem unbestritten die Beklagten leben, versteht sich nicht von selbst, daß Vermögensvorteile, die der eine Ehegatte aus einem sein Eigentum betreffenden Rechtsgeschäft erlangt, unmittelbar auch dem anderen Ehegatten zugute kommen. Zwar hat der VIII. Zivilsenat, worauf das Berufungsgesicht verweist, in einer früheren Entscheidung (Urt. v. 15. November 1967, VIII ZR 100/65, LM BGB § 278 Nr. 49 = WM 1968, 5) zum Ausdruck gebracht, ein Eigeninteresse werde gerade im Vertretungsverhältnis zwischen Ehegatten in der Regel zu bejahen sein; für die Frage indessen, ob der vertretende Ehegatte auch persönlichen Nutzen aus dem Geschäft erzielen wollte, ist dort nicht schon eine sich aus der Ehegemeinschaft ergebende wirtschaftliche Interessenübereinstimmung für ausreichend angesehen worden, sondern es ist auf die konkrete Tatsache abgestellt worden, daß das Unternehmen der vertretenen Ehefrau, auf das sich der Vertrag bezog, die Lebensgrundlage beider Eheleute bildete. Somit bestand in jenem Fall ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse des Ehemannes an dem Rechtsgeschäft. Vorliegend hingegen ist weder festgestellt noch dargetan, daß der Gewinn aus dem Verkauf des der Erstbeklagten gehörendem Wohnungseigentums unmittelbar auch dem Zweitbeklagten zukommen sollte. Die im Berufungsurteil angeführten Umstände, daß der Zweitbeklagte damals Verwalter der Wohnungseigentümergein-

schaft gewesen sei, als früherer Miteigentümer des in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundbesitzes Mitverantwortung für den ungenehmigten Ausbau der Kellerräume getragen habe und auch an der Vermietung dieser Räume "beteiligt" gewesen sei, begründen nicht die Folgerung, daß er deswegen aus dem Verkauf einen unmittelbaren eigenen wirtschaftlichen Vorteil erzielt hätte.

Das angefochtene Urteil kann daher, soweit es den Zweitbeklagten betrifft, keinen Bestand haben.

2. Tatrichterlicher Prüfung bedarf nunmehr die Behauptung der Kläger, der Beklagte zu 2 habe bei den Vertragsverhandlungen in besonderem Maße persönliches Vertrauen für sich in Anspruch genommen, so daß er aus diesem Grunde hafte (vgl. BGHZ 56, 81, 84 f; 79, 281; 88, 67). Feststellungen dazu sind bisher nicht getroffen. Sie sind nachzuholen. Gleiches gilt für eine Haftung des Beklagten zu 2 aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB, worauf sich die Kläger ebenfalls gestützt haben.

Soweit danach eine Haftung des Beklagten zu 2 aus Verschulden bei Vertragsabschluß oder aus unerlaubter Handlung zu bejahen sein sollte, wäre der Schadensersatzanspruch auf das negative Interesse beschränkt. Die Kläger wären also so zu stellen, wie sie sich ohne die Täuschung gestanden hätten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommt im Falle einer Haftung aus Verschulden bei Vertragsabschluß dann, wenn der Käufer - wie hier - am Vertrag festhält, als ersatzfähiger Schaden auch derjenige Betrag in Betracht, um den der Käufer im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers den Gegenstand zu teuer erworben

hat (BGHZ 69, 53, 56 ff; Urt. v. 2. Juni 1980, VIII ZR 64/79, NJW 1980, 2408, 2409 f und v. 1. April 1981, VIII ZR 51/80, NJW 1981, 2050, 2051). Bei einer Eigenhaftung des Vertreters aus Verschulden bei Vertragsschluß oder aus einer unerlaubten Handlung, die zum Abschluß des Vertrages geführt hat, kann nichts anderes gelten. Der merkantile Minderwert, den die Kläger geltend machen, zielt in diese Richtung.

III. Die Sache ist daher, soweit zum Nachteil des Zweitbeklagten erkannt worden ist, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses hat auch, abgesehen von der hier schon getroffenen Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten der Erstbeklagten (§ 97 Abs. 1 ZPO), über die weiteren Kosten des Revisionsverfahrens zu befinden.

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang