

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 49/86

in dem Rechtsstreit

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

1. Heinrich F [REDACTED],

2. Sigrid F [REDACTED] geb. C [REDACTED],

beide wohnhaft Am S [REDACTED] platz 9, M [REDACTED]-B [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
F. [REDACTED] -

g e g e n

Bernd R [REDACTED], L [REDACTED] straße 34, D [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15. Januar 1986 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte war Eigentümer des Hausgrundstückes H[REDACTED]straße 21 in N[REDACTED], das er in Wohnungseigentum aufteilte. In der Teilungserklärung heißt es u.a.:

"Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes steht das ausschließliche Recht zur Nutzung des Spitzbodens gemäß dem Lageplan ... zu."

- 3 -

Die Kläger interessierten sich für den Erwerb der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung Nr. 3. Durch notariellen Vertrag vom 29. Dezember 1971 beauftragten sie den Beklagten mit der Durchführung "der Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten" für diese Wohnung. Die Vergütung sollte 70 000 DM betragen. Am selben Tag schlossen die Parteien einen weiteren notariellen Vertrag, in welchem der Beklagte den Klägern einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, ungefähr 75,23 qm groß nebst Keller, Aufteilungsplan Nr. 3, für 250 000 DM verkaufte. In Abschnitt 5 des Vertrages heißt es:

"Das Wohnungseigentum wird verkauft ohne Gewähr für die Größe des Grundbesitzes sowie die Beschaffenheit, Freiheit von Sachmängeln und Bau-lasten."

Die Kläger sind als Eigentümer des Wohnungseigentums im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 15. Oktober 1984 haben sie die Anfechtung der Verträge vom 29. Dezember 1981 erklärt. Sie haben u.a. behauptet, der Beklagte habe wider besseres Wissen eine nicht durchführbare Finanzierung zugesagt. Außerdem habe er sie darüber getäuscht, daß für den Spitzboden eine Bau- und Nutzungsgenehmigung nicht vorgelegen habe.

In erster Instanz haben die Kläger beantragt, die Nichtigkeit der Verträge vom 29. Dezember 1981 festzustellen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage und den im Wege der Anschlußberufung erhobenen Hilfsantrag der Kläger, den Beklagten zur Zahlung von 279 000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung zu verurteilen, abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Kläger die in der Berufungsinstanz zuletzt gestellten Anträge weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Klageabweisung ausgeführt, Bedenken gegen das wirksame Zustandekommen der Verträge bestünden nicht, diese seien auch nicht durch Anfechtung vernichtet worden. Was die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Vertrages wegen einer arglistigen Täuschung anbetreffe, so folge aus den von den Klägern vorgetragenen Tatsachen nicht, daß der Beklagte sie über eine konkrete Finanzierungsmöglichkeit getäuscht habe. Ebensowenig lasse sich eine arglistige Täuschung hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit der Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken feststellen. Die Kläger hätten zwar geltend gemacht, der Beklagte habe gewußt, daß eine Bau- und/oder Nutzungsgenehmigung nicht vorgelegen habe. Sie hätten aber keine tatsächlichen Umstände genannt, aus denen geschlossen werden könnte, woher der Beklagte dies habe er-

fahren sollen. Dementsprechend sei auch eine Vernehmung des von den Klägern benannten Zeugen Bonsack nicht in Betracht gekommen. Der Hilfsantrag der Kläger sei unbegründet, weil ein Ersatzanspruch aus § 463 Satz 2 BGB mangels Arglist des Beklagten scheitere und ein Verschulden des Beklagten bei den Vertragsverhandlungen nicht festzustellen sei.

II.

Die Abweisung des mit dem Hauptantrag der Klage verfolgten Feststellungsbegehrens hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Zwar bestehen gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts insoweit keine Bedenken, als ein wirksames Zustandekommen der Verträge bejaht und die Voraussetzungen einer Anfechtung nach § 119 BGB verneint worden sind. Hierzu werden auch von der Revision keine konkreten Rügen vorgebracht.

2. Auf einem Rechtsfehler beruht jedoch die Ansicht des Berufungsgerichts, dem Vortrag der Kläger zu § 123 BGB sei nicht zu entnehmen, wieso der Beklagte von der baurechtlichen Unzulässigkeit der Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken genutzt haben soll. Überdies sei insoweit auch kein geeigneter Beweis angetreten.

Die Kläger haben - wie die Revision zu Recht geltend macht - im Schriftsatz vom 21. November 1985 an das Berufungsgericht auf Seite 7 (Bl. 196 GA) ausdrücklich vorgetra-

gen, der Beklagte habe als Fachmann genau gewußt, daß eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses erforderlich gewesen sei, daß er diese aber niemals erhalte, wenn der Spitzboden zu Wohnraum ausgebaut werden solle. Zum Beweis hierfür haben sich die Kläger auf das Zeugnis des Architekten Bonsack berufen, der - nach ihrem ausdrücklichen Vortrag - den Beklagten "hierüber" aufgeklärt habe.

Wenn aber der Zeuge mit dem Beklagten über das Genehmigungserfordernis gesprochen und dabei zum Ausdruck gebracht haben sollte, für eine Nutzung zu Wohnzwecken sei die Genehmigung nicht zu erwarten, so ist dem Vortrag der Kläger - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - zu entnehmen, auf welche Weise der Beklagte die für § 123 BGB

erforderliche Kenntnis erlangt haben und aufgrund welcher Umstände der benannte Zeuge darüber Bescheid wissen soll. Der angetretene Beweis hätte folglich erhoben werden müssen.

Die auf einem Rechtsfehler beruhende Abweisung des Hauptantrages führt zur Aufhebung des gesamten Urteils. Da der Zahlungsanspruch nur hilfsweise erhoben worden ist, ist über ihn zur Zeit nicht zu entscheiden.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang