

2

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 463

Verkaufen mehrere Personen, ohne daß zwischen ihnen ein Vertretungsverhältnis bestünde, ein ihnen gehörendes Grundstück, so liegt darin, daß der eine Verkäufer bei den Vertragsverhandlungen passiv bleibt und die Verhandlungsführung dem anderen überläßt, ohne Hinzutreten besonderer Umstände nicht eine stillschweigende Erklärung, daß er für das Verhalten des anderen in vollem Umfang (unter Einschluß des arglistigen Verschweigens von Fehlern) eintreten wolle.

BGH, Urt. v. 16. Januar 1976 - V ZR 63/74 - OLG Frankfurt/Main
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

ZR 63/74

URTEIL

Verkündet am

16. Januar 1976

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Kaufmanns Ahlerich F.,
 2. dessen Ehefrau Berta F. geb. S.,
- beide wohnhaft in K., A. str. ,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

g e g e n

1. den Richter am Bundessozialgericht Werner H.,
 2. dessen Ehefrau Gertraud H. geb. R.,
- beide wohnhaft in K., A. str. ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 5. Februar 1974 aufgehoben.

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

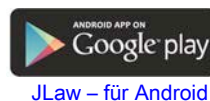
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten haben 1966 ein in Kassel-Harleshausen an der Ecke A-straße/E-straße gelegenes, 3 000 qm großes Hausgrundstück erworben. Auf diesem Gelände befand sich früher eine Sandgrube, die eine Zeitlang als Schutt- und Müllkippe verwendet und später aufgeschüttet worden war.



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



Durch notariellen Vertrag vom 21. Mai 1971 haben die Beklagten eine von dem Grundstück inzwischen abgetrennte, 811 qm große Parzelle als Bauplatz zum Preis von 97 320 DM an die Kläger verkauft. In dem Kaufvertrag ist u.a. jede Gewährleistung für die Lage und Beschaffenheit des Kaufgrundstücks ausgeschlossen worden.

Der Streit der Parteien geht hauptsächlich darum, ob die Beklagten den Klägern die Bodenbeschaffenheit der verkauften Grundstücksparzelle - nämlich daß es sich dabei um aufgeschüttetes Gelände handelt - arglistig verschwiegen haben.

Nach dem Vortrag der Kläger hat diese Bodenbeschaffenheit bei dem Bau ihres Hauses erhebliche Mehrkosten verursacht. Sie halten die Beklagten insoweit für schadenersatzpflichtig, da der Beklagte zu 1 vor Abschluß des Kaufvertrages wider besseres Wissen versichert habe, er wisse nichts von einer Schutthalde oder aufgeschüttetem Gelände. In erster Instanz war die Klage auf Zahlung von 47 321,75 DM nebst 8 % Zinsen hieraus seit dem 15. März 1972 gerichtet sowie auf Feststellung, daß die Beklagten zum Ersatz allen weiteren Schadens verpflichtet sind; nunmehr verlangen die Kläger Zahlung von 53 791,55 DM nebst 8 % Zinsen seit dem 15. März 1972. Gegenüber der Beklagten zu 2 haben sie in der zweiten Instanz ihr Klagbegehren hilfsweise auf Minderung gestützt.

Die Beklagten sind der Klage nach Grund und Höhe entgegengetreten und bestreiten insbesondere, die Bodenbeschaffenheit der verkauften Parzelle gekannt zu haben. Hinsichtlich etwaiger Minderungsansprüche erheben sie die Einrede der Verjährung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat sie dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und wegen des Betrags die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Oberlandesgericht hält den von den Klägern geltend gemachten Schadensersatzanspruch dem Grunde nach unter dem Gesichtspunkt für gerechtfertigt, daß der Käufer Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen kann, wenn der Verkäufer einen Fehler der verkauften Sache arglistig verschweigt, § 463 BGB. Der in dem notariellen Vertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluß stehe einer Haftung nicht entgegen, da diese Vereinbarung wegen des arglistigen Verschweigens gemäß § 476 BGB nichtig sei.

Einen Fehler des von den Klägern erworbenen Grundstücks im Sinn der §§ 459, 463 BGB bejaht das Oberlandesgericht, weil die Bebaubarkeit des Grundstücks wegen seiner Bodenbeschaffenheit insofern beeinträchtigt sei, als diese Beschaffenheit zusätzliche Baumaßnahmen notwendig mache. Dieser Fehler der Sache sei den Käufern verschwiegen worden, und der Beklagte zu 1 habe dabei auch arglistig gehandelt. Das Oberlandesgericht sieht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme als erwiesen an, der Beklagte zu 1 habe bei den dem Vertragsschluß zwischen den Parteien vorangegangenen Gesprächen Kenntnis davon gehabt, daß auf dem Kaufgelände früher Abfälle gelagert worden seien. Bei solcher Sachlage aber habe angesichts der wiederholten diesbezüglichen Fragen des Klägers zu 1 für den Beklagten zu 1 insoweit eine Offenbarungspflicht bestanden und habe dieser, indem er vorgegeben habe, davon nichts zu wissen, arglistig gehandelt.

Dieses arglistige Verhalten des Beklagten zu 1 müsse sich, meint das Oberlandesgericht weiter, auch die Beklagte zu 2 zurechnen lassen. Die Kläger hätten deren Verhalten, wie es sich nach dem Parteivortrag und dem Ergebnis der Beweisaufnahme darstelle, als schlüssige Erklärung auffassen dürfen, sie sei mit allem einverstanden, was der Beklagte zu 1 tue. Damit habe die Beklagte zu 2 rechtsgeschäftlich die Mithaftung für eine Arglist des Beklagten zu 1 übernommen.

2. Die Revision beanstandet zu Recht die im Rahmen der Würdigung des Beweisergebnisses durch das Oberlandesgericht auf Seite 13 BU aus der Aussage der

Zeugin K. [REDACTED] gezogene Folgerung als rechtsfehlerhaft. Aus der Äußerung dieser Zeugin, sie habe dem Beklagten zu 1 Anfang August 1971 das frühere Vorhandensein eines Schuttplatzes auf dem (hier zur Erörterung stehenden) Gelände vorgehalten, schließt das Berufungsgericht, die vom Beklagten zu 1 in der Verhandlung vom 21. Juni 1972 abgegebene Erklärung, er habe erstmals von dem Kläger zu 1 erfahren, daß es sich bei dem (von den Klägern gekauften) Grundstück um aufgeschüttetes Gelände handeln solle, sei "auf jeden Fall falsch". Diese Ansicht läßt außer acht, daß nach dem unstrittigen Sachverhalt der Kläger zu 1 bereits vor und bei Abschluß des Kaufvertrags vom 21. Mai 1971 den Beklagten zu 1 auf das Gerücht einer früher vorhandenen Schutthalde angesprochen hat, der Beklagte zu 1 bei seiner Erklärung vom 21. Juni 1972 daher diese ihm vor August 1971 durch den Kläger zu 1 gegebenen Hinweise gemeint haben kann. Diese Möglichkeit erscheint vor allem deshalb nicht ausgeschlossen, weil die Äußerung des Beklagten zu 1 vom 21. Juni 1972 sich nur darauf bezieht, wann er erfahren hat, daß es sich um aufgeschüttetes Gelände handeln "soll". Die tatrichterliche Würdigung der Aussage der Zeugin Koeppen läßt daher in diesem Punkt die Ausschöpfung des Prozeßstoffes vermissen.

Damit ist aber auch die Beweiswürdigung hinsichtlich der Aussage der Zeugin A. [REDACTED], auf der das Berufungsurteil weitgehend beruht, nicht frei von Verfahrensverstoß. Der Tatrichter hat seine Überzeugung von der Glaubwürdigkeit dieser Zeugin zunächst zwar ausführlich mit anderweitigen Erwägungen begründet;

als hinzutretenden Gesichtspunkt, durch den die Aussage der Zeugin A. weiter an Glaubwürdigkeit gewinne, führt er jedoch die - wie dargelegt zu Unrecht von ihm als feststehend angenommene - Unrichtigkeit der Erklärung des Beklagten zu 1 vom 21. Juni 1972 an. Es kann deshalb nicht als ausgeschlossen angesehen werden, daß erst die Berücksichtigung auch dieses Umstands die volle Überzeugung des Tatrichters von der Glaubwürdigkeit der Zeugin A. begründet und damit das gesamte Ergebnis der Beweiswürdigung beeinflußt hat.

Das Berufungsurteil muß daher schon aus diesem Grund aufgehoben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückverwiesen werden; einer Erörterung der weiteren Rügen, die die Revision gegen die Würdigung der Aussage der Zeugin A. durch das Oberlandesgericht gerichtet hat, bedarf es nicht mehr.

3. Soweit es um die Inanspruchnahme der Beklagten zu 2 geht, rügt weiter die Revision zu Recht, die Annahme einer Haftungsübernahme durch die Beklagte zu 2 für eine Arglist des Beklagten zu 1 beruhe auf Rechtsirrtum.

Ein eigenes arglistiges Verhalten der Beklagten zu 2 hat das Oberlandesgericht nicht festgestellt. Zutreffend ist seine Rechtsauffassung, daß im Fall eines arglistigen Handelns des Beklagten zu 1 der in dem notariellen Vertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluß nach § 476 BGB auch gegenüber der Beklagten zu 2 nichtig wäre (RG Recht 1915 Nr. 1058; BGB-RGRK 12. Aufl. § 476 Rdn. 5). Auch darin ist dem Berufungsgericht beizutreten,

daß bei einer Mehrheit von Verkäufern auch der selbst nicht arglistig handelnde Verkäufer (gegen den an sich kein Schadensersatzanspruch nach § 463 BGB besteht, Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl. § 463 Rdn. 16) dann nach § 463 BGB auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden kann, wenn er die Haftung in einem solchen Maße rechtsgeschäftlich übernommen hat, daß darin auch die Übernahme einer Haftung für eine Arglist des anderen Verkäufers zu erblicken ist. (Bei Staudinger/Ostler aaO, worauf das Oberlandesgericht hinweist, und in der dort angeführten Entscheidung RG WarnRspr 1912 Nr. 198 = RG Recht 1912 Nr. 1132 wird allerdings nur im Zusammenhang mit einem - hier nicht vorliegenden - Stellvertretungsverhältnis von einer solchen rechtsgeschäftlichen Haftungsübernahme durch den Vertretenen für den Vertreter gesprochen, während die spätere Rechtsprechung in die Richtung geht, in den Fällen einer Stellvertretung grundsätzlich eine unmittelbare Haftung des Vertretenen anzunehmen, siehe RGZ 83, 241, 244; BGH Urteil vom 14. Dezember 1972 - II ZR 82/70 -, NJW 1973, 1604 unter IV. 2.; Senatsurteil vom 21. Juni 1974 - V ZR 15/73 -, NJW 1974, 1505). Entgegen der Meinung des Oberlandesgerichts ist im vorliegenden Fall aber nicht ersichtlich, daß eine so weitgehende rechtsgeschäftliche Haftungsübernahme erfolgt wäre. Der Sachverhalt, von dem das Berufungsgericht ausgeht, mag die Kläger zwar zu der Annahme berechtigt haben, die Beklagte zu 2 sei mit den Äußerungen des Beklagten zu 1 einverstanden, ja selbst, sie mache sich diese zu eigen. Es fehlt jedoch an Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts, die darüber hinaus einen Anhaltspunkt dafür geben könnten, daß sie selbst für ein - ihr nicht

bekanntes - arglistiges Verhalten des Beklagten zu 1
einstehen wolle oder daß jedenfalls die Kläger ihr
Verhalten in diesem Sinn hätten auffassen dürfen. Für
eine gegenteilige Annahme hätte es der Feststellung
besonderer Umstände bedurft, die hier nicht gegeben
sind.

Die gegen die Beklagte zu 2 gerichtete Klage ist
jedoch nicht abweisungsreif; das Berufungsgericht wird
vielmehr im Rahmen der erneuten Würdigung des gesamten
Prozeßstoffes zu prüfen haben, ob der gegen die Beklagte
zu 2 hilfsweise geltend gemachte Minderungsanspruch
begründet ist. Entgegen der Meinung der Revision stünde
gemäß § 477 Abs. 3 BGB dem Minderungsanspruch jeden-
falls nicht die Einrede der Verjährung entgegen (RGZ 134,
272; BGB-RGRK 12. Aufl. § 477 Rdn. 18).

4. Die Entscheidung über die Kosten der Revision
hängt von derjenigen in der Hauptsache ab und war des-
halb dem Berufungsgericht zu übertragen.

Hill

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Mattern ist beurlaubt.

Offterding

Hill

Dr. Eckstein

Hagen