

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_65/66

URTEIL

Verkündet am

8. März 1968
Wüst, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) des Schotterwerkbesitzers Augustin H. [REDACTED]
in N. [REDACTED], D. [REDACTED]-Z. [REDACTED]-Str. [REDACTED],
- 2) dessen Ehefrau Adelheid H. [REDACTED] geb. S. [REDACTED],
ebenda,

Beklagten und Revisionskläger,

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

g e g e n

die Witwe Erna Z. [REDACTED] geb. S. [REDACTED]
in L. [REDACTED], Gemeinde R. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. März 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 15. April 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin und ihr Ehemann haben am 11. August 1961 von den Beklagten in Ludwigsmühle, Gemeinde Rosenberg bei Ellwangen, ein Haus gekauft. Der Ehemann ist am 15. Februar 1962 verstorben. Die Klägerin hat ihn allein beerbt. Sie hat den Vertrag wegen arglistigen Verschweigens schwerer Mängel angefochten und verlangt nunmehr den Kaufpreis zurück. Die Beklagten bestreiten, daß ihnen irgendwelche Mängel an dem Haus bekannt gewesen seien.

Der größere Teil des Hauses mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 62 qm war ursprünglich entweder kurz nach der Jahrhundertwende oder aber in den Jahren 1920 bis 1930 als Fachwerkbau mit Bretterverkleidung erstellt worden. Der Fußboden bestand nur aus einer auf die Erde gelegten Balkenlage, über die Bretter genagelt waren. Über die Bewohnbarkeit des damaligen Gebäudes ist lediglich bekannt, daß es in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg vorübergehend von Flüchtlingen bewohnt war. Die Beklagten erwarben diesen

- 3 -

"Altbau" vom Bruder des Beklagten für 1 500 DM. Sie errichteten im Jahre 1961 einen neuen Anbau, so daß das Haus insgesamt 3 Zimmer mit Küche und Bad umfaßte. Die Bretterverschalung am Altbau ließen sie abreißen und die Fassade zusammen mit dem Anbau vergipsen. Auf den Boden des Altbaus ließen sie Stragula legen und die Wände tünchen. Sie haben behauptet, ursprünglich beabsichtigt zu haben, das Haus als Wochenendhaus für sich zu benutzen, und es erst später einem Makler zum Verkauf an Hand gegeben zu haben.

Die Beratungsstelle für Haus- und Grundstücksverkehr Baden-Württemberg bot der Klägerin und ihrem Ehemann das Grundstück mit insgesamt 3 a 80 qm mit Schreiben vom 28. Juli 1961 um etwa 40 000 DM zum Kauf an. Dabei wurde das Objekt als neues Einfamilienhaus bezeichnet. Bei der Besichtigung des Anwesens fiel der Klägerin und ihrem Ehemann auf, daß jedenfalls ein Teil des Hauses nicht neu sein konnte. Auf diesen Vorhalt soll der Beklagte erklärt haben, das Haus sei zwar nicht in seinem ganzen Umfang neu, es sei aber alles neu gerichtet.

Die Klägerin und ihr Ehemann zahlten für das Grundstück 32 000 DM an die Beklagten. Nach Nr. 2 des notariellen Vertrags wurde das Grundstück verkauft, "wie es die Verkäuferer besessen haben. Irgendwelche Eigenschaft wird nicht zugesichert. Für Sach- und Rechtsmängel wird nicht garantiert". Das Grundstück wurde sofort übergeben. Die Eintragung der Klägerin und ihres Ehemanns als Eigentümer ins Grundbuch erfolgte am 14. Dezember 1961.

Mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 2. August 1962 ließ die Klägerin die Anfechtung des Kaufs wegen arglistiger Täuschung erklären.



Neben zahlreichen anderen Beanstandungen hat die Klägerin vor allem auf zwei schwerwiegende Mängel des Hauses abgehoben, die sie und ihr Ehemann nicht hätten erkennen können, die jedoch den Beklagten bekannt gewesen seien und die diese arglistig verschwiegen hätten, nämlich:

1. Unter dem Stragula-Belag in den beiden Zimmern des Altbaus habe sich ein völlig verfaulter Fußboden befunden, der einschließlich der darunter liegenden Balkenlage völlig habe erneuert werden müssen. Trotz dieser Erneuerung sei der Mangel nicht behoben, da der Fußboden wegen seiner verfehlten Konstruktion ständig Feuchtigkeit von unten aufnehme, die alsbald auch zur Zerstörung des neuen Fußbodens führen müsse.

2. Die Außenwände des Altbaus bestünden aus Riegelfachwerk, dessen Balken bis zu einer Höhe von 1 m vom Boden ab faul und morsch seien. Da die Balken zusammenfaulten, hätten sich vom Frühjahr 1962 an im Verputz des Hauses und durch das ganze Mauerwerk hindurch erhebliche Risse gezeigt. Die Beklagten seien auf den Zustand der Balken von dem Gipser Sch. hingewiesen worden, hätten diesen jedoch angewiesen, die Balken einfach zuzuschmieren, da sie das Haus "bloß" verkaufen wollten.

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 32 000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit Klagzustellung zu verurteilen.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben geltend gemacht: Soweit die behaupteten Mängel überhaupt bestünden, seien sie ihnen nicht bekannt gewesen. Es sei zwar richtig, daß der Gipser Sch. den Beklagten auf die morschen Balken im Riegelfachwerk hingewiesen habe. Gleichzeitig habe dieser jedoch erklärt, man könne die Balken auch mit Rabitz überziehen und dann vorputzen, dann halte das schon wieder. Darauf hätten sie sich verlassen. An dem alten Bretterfußboden hätten sie keine Mängel bemerkt, sie hätten ihn lediglich zu Verschönerungszwecken mit Stragula belegen lassen. Im übrigen hätten sie für den Umbau ca. 30 000 DM aufgewandt. Rechne man noch den Wert des Grundstücks hinzu, so ergebe sich, daß bei einem Verkauf zu 32 000 DM von Betrug nicht die Rede sein könne.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin Berufung eingelegt. Sie hat im wesentlichen die Beweiswürdigung des Landgerichts angegriffen, Abänderung des angefochtenen Urteils verlangt und den Klagantrag wiederholt.

Die Beklagten haben gebeten, die Berufung zurückzuweisen.

Das Oberlandesgericht hat nach weiterer Beweiserhebung das landgerichtliche Urteil abgeändert und nach dem Klagantrag erkannt.

Dagegen haben die Beklagten Revision eingelegt, mit der sie ihr bisheriges auf Klagabweisung gerichtetes Begehren weiterverfolgen. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A) Das Oberlandesgericht hat eine die Rückzahlungsforderung der Klägerin (§ 812 BGB) auslösende arglistige Täuschung durch die Beklagten für bewiesen erachtet und dazu ausgeführt:

Entscheidend sei, daß der Beklagte anlässlich der Besichtigung des Anwesens durch die Klägerin und ihren Ehemann aus deren Vorhalt erkannt habe, daß ihnen das Haus fälschlich als Neubau angeboten worden war, und daß er auf Vorhalt, es könne sich wohl doch nicht um einen Neubau handeln, jedenfalls dem Sinne nach die Erklärung abgegeben habe, es handle sich zwar nur bei dem Anbau um einen Neubau, jedoch sei alles "wie neu", bzw. "neuwertig" oder "neugerichtet". Der Beklagte habe in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nicht bestritten, sinngemäß etwas Derartiges geäußert zu haben. Er habe sich zunächst dahin eingelassen, er habe gesagt, es sei alles "neuwertig". Auf späteren Vorhalt des Berufungsgerichts, er könne doch den Altbauteil mit seinen ihm bekannten Mängeln nicht guten Gewissens als "neuwertig" bezeichnet haben, habe er erklärt, er habe möglicherweise auch nur gesagt, dieser Teil sei "neu umgebaut". Das Berufungsgericht sehe insoweit keinen erheblichen Unterschied, sondern entnehme den Bekundungen des Beklagten eine Bestätigung der Behauptung der Klägerin: Der Beklagte habe durch seine Erläuterung zu dem Vorhalt, es könne sich nicht zur Gänze um einen Neubau handeln, in den Käufern den Eindruck erweckt und erwecken wollen, daß das Haus, auch soweit es teilweise nicht neu sei, durch die von ihm getroffenen Maßnahmen in seiner Qualität

einem Neubau in etwa gleichkomme. Es liege auf der Hand, daß diese - bewußt unwahre - Erklärung für den Kaufentschluß mindestens mitbestimmend gewesen sei.

Der Beklagte habe gewußt, daß die Balken des Riegelelfachwerks morsch waren, denn darauf habe ihn der Gipser Sch. hingewiesen gehabt. Es möge dahinstehen, ob Sch. - aus eigener Initiative oder auf Anregung des Beklagten - wirklich erklärt habe, "da könne man Rabitz drüber machen und mit Gips zuschmieren, dann halte das schon wieder". Daß jedenfalls solcherart "wiederhergestellte" Umfassungswände in ihrer Qualität einem Neubau auch nicht im entferntesten gleichkämen, sei dem Beklagten bewußt gewesen, wenn er auch vielleicht nicht daran gedacht haben möge, daß durch das weitere Zusammenfaulen der Balken schon innerhalb so kurzer Zeit so erhebliche Setzrisse auftreten würden. Darauf, ob das Haus trotz der - übrigens nur mit billigeren Rohrmatten erfolgten - Verkleidung der Balken schon in 10 Jahren oder erst in 30 Jahren einstürzen werde, komme es nicht an, so daß sich die Einholung eines Obergutachtens erübrige.

Nicht anders verhalte es sich mit dem verfaulten Fußboden. Es sei durchaus möglich, daß an dem Fußboden, nachdem er durch den Stragula-Belag nach oben weitgehend luftdicht abgedeckt war, der Fäulnisprozeß des Unterbodens mit erheblicher Beschleunigung fortgeschritten sei. Andererseits ergebe sich jedoch aus den Aussagen des Zeugen P. und aus der Tatsache, daß die Beklagten das Bedürfnis verspürt hätten, diesen Fußboden mit Stragula zuzudecken, während sie die Holzböden im Neubauteil offen gelassen hätten, zur Überzeugung des Senats, daß der Fußboden zu dem Zeitpunkt, zu welchem er mit Stragula bedeckt

worden sei, schon rein äußerlich erhebliche Qualitätsmängel habe erkennen lassen. Wie unter diesen Umständen der Beklagte habe glauben wollen, die Erklärung verantworten zu können, der umgebaute Teil des Hauses komme in seiner Qualität einem Neubau nahe, sei unerfindlich. Der erstinstanzliche Vortrag der Beklagten, die Klägerin hätte den Stragula-Belag ja anheben können, weil er nur lose aufgelegt hätte, sei ebenso unerheblich wie der neuerliche Hinweis, der Ehemann der Klägerin habe ihn sogar angehoben, um zu sehen, ob er nur lose aufgelegt sei. Jedenfalls halte es das Berufungsgericht für ausgeschlossen, daß der verstorbene Ehemann der Klägerin, falls er wirklich den Belag etwas angehoben habe, die Qualität des Fußbodens erkannt habe. Dagegen spreche vor allem die Bekundung des Zeugen P. [REDACTED], dem gegenüber der verstorbene Ehemann der Klägerin erwähnt habe, wie er gerade hinsichtlich dieses Fußbodens von den Beklagten getäuscht worden sei.

Ob der Ehemann der Klägerin den schlechten Zustand des Fußbodens hätte erkennen können, spiele für die arglistige Täuschung keine Rolle. Wohl mögen die Klägerin und ihr Ehemann zunächst die Absicht gehabt haben, den mangelhaften Fußboden hinzunehmen, weil sie irrtümlich glaubten, durch eine verhältnismäßig einfache Reparatur lasse sich dieser Mangel für die Dauer beheben, während in Wirklichkeit wegen der von unten aufsteigenden Feuchtigkeit der Altbau unbewohnbar sei. Das hindere aber die Klägerin nicht, die Anfechtung auch auf diesen Mangel zu stützen, nachdem sie im Frühjahr 1962 entdecken mußte, daß auch das Riegelfachwerk von Grund auf durchgefaut gewesen sei.

B) Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

1. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Fußboden "schon rein äußerlich erhebliche Qualitätsmängel erkennen ließ" und deshalb von den Beklagten mit Stragula zugedeckt wurde, erweist sich nicht mit der weiteren Feststellung als unvereinbar, es sei ausgeschlossen, daß der Ehemann der Klägerin die Qualität des Fußbodens erkannt hat, falls er den Belag vorher wirklich "etwas angehoben" hat. Daß die Mängel vom Ehemann der Klägerin nicht erkannt worden sind, läßt entgegen der von der Revision vertretenen Meinung angesichts der offenbar nur flüchtigen Betrachtung des Belags keinen Schluß auf die sonst objektive Erkennbarkeit (und das Erkennen durch die Beklagten) zu.

Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht ferner die Frage offen gelassen, ob der Ehemann der Klägerin den schlechten Zustand des Fußbodens hätte erkennen können. Sein Anfechtungsrecht nach § 123 BGB wird hierdurch nicht berührt. Soweit die Revision vorbringt, im Falle einer solchen Erkennbarkeit für die Klägerin und ihren Ehemann würde der im Kaufvertrag vereinbarte Haftungsausschluß durchgreifen, ist ihr entgegenzuhalten, daß jener Haftungsausschluß im Hinblick auf die wesentliche Irreführung durch die Beklagten nicht zum Zuge kommt und bei begründeter Anfechtung des Vertrags überhaupt keine Wirkung entfaltet. Das von den Beklagten in der mündlichen Verhandlung angeführte Urteil des Senats vom 14. Oktober 1966 - V ZR 188/63 (NJW 1967, 32) steht dieser Rechtsauffassung nicht entgegen.

Wenn nach den Ausführungen im Berufungsurteil die Klägerin und ihr Ehemann zunächst beabsichtigt hatten, den mangelhaften Fußboden hinzunehmen, dann ist der Grund nur darin zu erblicken, daß sie das Ausmaß des Mangels nicht erkannt und irrtümlich gemeint hatten, durch eine verhältnismäßig einfache Reparatur lasse sich der Schaden endgültig beheben. In Wirklichkeit ist nach der sich auf den eingenommenen Augenschein gründenden Überzeugung des Tatrichters der Altbau unbewohnbar. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Soweit die Revision darauf hinweist, daß das Berufungsgericht ein Bedürfnis der Beklagten für möglich gehalten hat, den Altbau zu "verschönern", und die Revision dann hinzufügt, daß von Verschönerung nur die Rede sein könne, wenn die "Sache als solche" für den bestimmungsgemäßen Zweck "an sich noch durchaus brauchbar" sei, ist folgendes zu bemerken: Die Feststellung des Tatrichters, daß die Balken des Fachwerks morsch und der Fußboden verfault waren, ist mit einem Bedürfnis der Beklagten, den Altbau "zu verschönern", nicht unvereinbar. Im übrigen übersieht die Revision, daß im Berufungsurteil das Wort verschönern in Anführungsstriche gesetzt und dadurch das Fragwürdige an diesem Ausdruck hervorgehoben ist. Zutreffend weist die Revisionsbeantwortung darauf hin, daß "verschönern" hier heißen soll, dem Bau ein gefälliges Äußeres geben, ohne daß etwas über die innere Qualität des Baues und seine Brauchbarkeit bekundet wird.

Nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen des Oberlandesgerichts hat sich der Beklagte nicht in einem auf Fahrlässigkeit beruhenden Irrtum befunden, als er erklärte, der Altbau komme einem Neubau in etwa gleich.

Nach der Überzeugung des Tatrichters wußte der Beklagte, daß die Balken des Riegelfachwerks morsch waren und daß jedenfalls solcherart "wiederhergestellte" Umfassungswände in ihrer Qualität einem Neubau auch nicht "im entferntesten" gleichkommen. Der Beklagte kannte ferner nach der Feststellung des Berufungsgerichts die Mängel des von ihm mit Stragula zugedeckten Fußbodens. Angesichts dieses Wissens des Beklagten hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsfehler einen Irrtum des Verkäufers bei Abgabe der vorbezeichneten Qualitätserklärung ausgeschlossen. Die von der Revision aufgeworfene und verneinte Frage, ob er aus den Mängeln schloß, daß der Altbau wegen der von unten aufsteigenden Feuchtigkeit unbewohnbar war, brauchte das Berufungsgericht nicht zu entscheiden. Die Täuschungsabsicht des Beklagten hat es unangreifbar aus den vorerwähnten Feststellungen gefolgert.

Der Tatrichter hat die Qualitätserklärung des Beklagten nicht in dem von der Revision behaupteten Sinn verstanden, er, der Beklagte, habe alle etwaigen Mängel, die ihm bis dahin bekannt geworden waren, beseitigt. Das Vorbringen der Revision erweist sich als unzulässiger Angriff auf die - rechtsfehlerfreie - Tatsachenwürdigung des Berufungsrichters.

2. Die vorgenannten Erwägungen haben grundsätzlich auch für die Ausführungen des Berufungsgerichts zum R i e g e l f a c h w e r k Gültigkeit, das die Revision bereits teilweise in ihre unter Nr. 1 behandelten Rügen einbezogen hat.

Entgegen der von der Revision geäußerten Meinung darf nicht unterstellt werden, der Zeuge Schips habe aus eigener Initiative erklärt, die Mängel des Riegelfachwerks könnten in der Weise, wie das dann geschehen ist, b e s e i t i g t werden. Das Berufungsgericht hat nur die Frage dahingestellt gelassen, ob Sch[REDACTED] - aus eigener Initiative oder auf Anregung des Beklagten - wirklich gesagt hat, "da könne man Rabitz drüber machen und mit Gips zuschmieren, dann halte es schon wieder". Weiterhin ist der Revision entgegenzuhalten, daß das Oberlandesgericht ohne Rechtsverstoß die vorbezeichnete Frage für unerheblich erachtet hat. Die Täuschungsabsicht hat der Tatrichter aus anderen vorstehend unter Nr. 1 bereits angeführten Tatsachen gefolgert. Selbst dann, wenn die Initiative von Schips ausgegangen ist, bleibt die fehlerfreie Feststellung des Berufungsrichters ausschlaggebend, daß der Beklagte wußte, die Balken des Fachwerks seien morsch, auf solche Weise "wiederhergestellte" Umfassungswände kämen in ihrer Qualität einem Neubau nicht im entferntesten gleich und seine, des Verkäufers, gegenteilige Erklärung sei daher unwahr.

Damit, daß der Zeuge Sch[REDACTED] bestätigt hat, das von ihm hier angewandte Verfahren werde auf dem Lande "oft" befolgt (er hat nicht gesagt, dieses Verfahren sei auf dem Land "durchaus üblich"), vermag die Revision die Auffassung des Oberlandesgerichts nicht zu erschüttern, der Beklagte habe angesichts des sehr mangelhaften Zustands des Altbaues bewußt eine unwahre Qualitätserklärung abgegeben. Die gleiche Beurteilung muß für die von den Beklagten behauptete Haltbarkeit des Hauses und ihren angeblichen Aufwand für den Umbau Platz greifen; beide Gesichtspunkte sind dem Tatrichter, wie die Urteilsausführungen ergeben,

nicht entgangen. § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Es ist ferner kein Anhalt dafür vorhanden, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten nicht berücksichtigt, sie hätten das Anwesen ursprünglich als Wochenendhaus selbst benutzen wollen. Diese Behauptung ist im Berufungsurteil ausdrücklich wiedergegeben. Mit dem Hinweis, es widerspreche allgemeiner Lebenserfahrung, daß "sie d a n n einen damals angeblich bereits völlig verfaulten Boden einfach mit Stragula überdeckt hätten", - kann die nach dem gesamten Inhalt der Verhandlungen und dem Ergebnis der Beweisaufnahme vom Tatrichter getroffene Feststellung nicht entkräftet werden, die Beklagten hätten den Fußboden mit Stragula zudecken lassen, weil der Boden damals "schon rein äußerlich erhebliche Qualitätsmängel erkennen ließ". § 286 ZPO ist nicht verletzt.

Soweit die Revision schließlich rügt, das Oberlandesgericht habe Vorbringen im Schriftsatz der Beklagten vom 28. März 1966 nicht berücksichtigt, ist zu bemerken, daß dieser Schriftsatz nach Schluß der mündlichen Verhandlung vom 21. März 1966 bei dem Berufungsgericht eingegangen ist und den Beklagten nicht vorbehalten war. Damit entfällt die Grundlage für die - übrigens im Hinblick auf die Ausführungen im Berufungsurteil Blatt 10 oben auch erfolglose - Rüge, § 286 ZPO sei verletzt.

C) Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell