

2055 043

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_79/66

URTEIL

Verkündet am

31. Januar 1969
W ü s t ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Maria B [REDACTED] geb. W [REDACTED]
in S [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Arbeiter Eugen E [REDACTED],
2. die Ehefrau Mathilde E [REDACTED] geb. S [REDACTED],
beide wohnhaft in U [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 11. Mai 1966 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger kauften am 13. September 1963 durch Vermittlung des Grundstücksmaklers Manfred M. in S. das Gebäudegrundstück der Beklagten H. -straße in U. mit Werkstatt und Hofraum zum Preis von 100 000 DM. Nach Ziffer 4 des Kaufvertrages soll das Anwesen übergeben werden wie besehen, ohne Übernahme irgendwelcher Gewähr. Nachdem die Kläger den Kaufpreis beglichen hatten, wurde der Eigentumsübergang am 3. Februar 1964 in das Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 11. Mai 1964 fochten die Kläger den Kaufvertrag gegenüber der Beklagten wegen arglistiger Täuschung unter Hinweis auf § 123 BGB mit der Begründung an, das Fachworkgebäude sei seit langem vom Hausbock befallen; die Beklagte habe dies beim Verkauf gewußt und geflissentlich verschwiegen.

Im vorliegenden Rechtsstreit haben die Kläger vorgetragen:

Das gesamte Gebälk des Hauses in Umfassungswänden, Fußböden und Dachstuhl sei von Hausbock, Holzwurm und Naßfäule befallen und weitgehend zerstört. Das habe die Beklagte seit langem gewußt. Die Beklagte habe bei den Kaufverhandlungen auch wiederholt ausdrücklich erklärt, die Balken des Hauses seien gut, sie habe in den letzten Jahren 25 000 DM in das Gebäude gesteckt und u.a. den Dachstuhl und den Küchenboden erneuern und alles in Ordnung bringen lassen.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger den Betrag von 100 000 DM nebst 4 % Zinsen hieraus seit 13. September 1963 Zug um Zug gegen Rückauflassung des im Grundbuch von U [REDACTED], Heft [REDACTED], Abtlg. I Nr. 1 eingetragenen Grundstück Gebäude [REDACTED] H [REDACTED]straße Wohnhaus, Werkstatt und Hofraum 9 a 23 qm zu zahlen.

Die Beklagte hat die Abweisung der Klage beantragt. Sie trägt vor, sie habe das Gebälk des Hauses für einwandfrei gehalten. Bei den Gipser-, Maurer- und Zimmerarbeiten in den Jahren 1952 bis 1955 seien keine wesentlichen Mängel zutage getreten und im übrigen alle Mängel auch behoben worden. Von Hausbock-, Holzwurm- und Schwammbefall habe sie keine Ahnung gehabt. Andernfalls hätte sie in den letzten Jahren keine 25 000 DM für Herrichtung in das Haus gesteckt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil es den Nachweis für ein arglistiges Verhalten der Beklagten als nicht dargetan crachtet hat. Auf die Be-

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



rufung der Kläger hat das Oberlandesgericht unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Beklagte verurteilt, an die Kläger 100 000 DM nebst 4 % Zinsen seit 27. Juli 1964 Zug um Zug gegen Rückkauflassung des erwähnten Grundstücks zu zahlen. Im übrigen (hinsichtlich des weitergehenden Zinsanspruchs) wurde die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat das Klagebegehren unter Anwendung der §§ 123, 142, 812 BGB für begründet erachtet.

Es hat zunächst festgestellt, das Holzwerk des an die Kläger verkauften Hauses sei seit vielen Jahren außergewöhnlich stark von Hausbockkäfern, Holzwürmern und Naßfäulepilzen befallen. Das gelte für den Zeitpunkt der Besichtigung des Hauses durch den Sachverständigen (6. November 1964), gelte aber auch schon für den Zeitpunkt des erst etwa 1 Jahr zuvor (September 1963) erfolgten Kaufs.

Diese Ausführungen werden von der Revision nicht angegriffen.

2. Das Berufungsgericht fährt fort, es sei allerdings nicht anzunehmen, daß die Beklagte das volle Ausmaß der vom Sachverständigen nachträglich festgestellten Schäden kannte, und es sei auch nicht bewiesen, daß sie mit derart verheerenden Zerstörungen gerechnet habe. Eine weitgehende Offenbarungspflicht habe aber der Verkäufer aus allgemeinen Grundsätzen eines redlichen Rechtsverkehrs in der Regel dann, wenn sich der Käufer ausdrücklich nach dem Holzwerk des Gebäudes erkundigt. Der Verkäufer dürfe dann, wenn er die ihm gestellte Frage beantworte und sich dabei nicht dem Vorwurf arglistigen Vorspiegels aussetzen wolle, den Zustand des Holzwerks auch dann nicht als einwandfrei bezeichnen, wenn er Holzschäden kenne oder für möglich halte, die nicht gänzlich unbedeutend sind. Gegen diese Grundsätze habe die Beklagte verstoßen und die Kläger dadurch arglistig zur Abgabe ihrer Käuferklärungen bestimmt. Sie habe auf die Frage der Klägerin Mathilde E. [REDACTED] nach dem Zustand des Gebäudes ausdrücklich versichert, die Balken seien gut, das Haus sei in Ordnung, sie habe in den letzten Jahren 25 000 DM in das Haus investiert. Sie sei damit über die nach den Umständen allenfalls vertretbare Antwort, es handle sich um ein altes Haus in entsprechendem Zustand, sie möchte es den Käufern überlassen, sich darüber des Näheren zu vergewissern, weit hinausgegangen und habe wissentlich die Unwahrheit gesagt. Denn sie sei nicht von dem tadellosen Zustand des Holzwerks, des Gebäudes, sondern weitgehend vom Gegenteil überzeugt gewesen, mindestens habe sie selbst ganz erhebliche Zweifel am guten Zustand des Balkenwerks gehabt. Sie habe auch gewußt, daß sie in den letzten Jahren keine 25 000 DM zur Erhaltung oder Erzielung des tadellosen Zustands in das Gebäude ge-

steckt habe. Diese seine Überzeugung hat das Oberlandesgericht unter eingehender Verwertung des Beweisergebnisses im einzelnen dargelegt. Die Beklagte habe, so fährt das Oberlandesgericht fort, ihre Äußerung, das Gebälk sei in Ordnung und gut, nicht in gutem Glauben getan, sondern sei allein von der Vorstellung geleitet gewesen, die Kläger über diesen wunden Punkt hinwegzutäuschen und sie von vornherein von einer eingehenden Überprüfung des Balkenwerks abzuhalten. Unrichtig sei aber auch die in den Kaufverhandlungen gegenüber den Klägern aufgestellte Behauptung der Beklagten, sie habe in den letzten Jahren 25 000 DM in das Gebäude investiert, mit der sie ersichtlich den Hinweis auf die Güte des Gebälks und den einwandfreien Zustand des Hauses habe unterstreichen wollen. Die vorgelegten Rechnungen ergäben nicht einmal die Summe von 12 000 DM. Die Investitionsbehauptung widerspreche auch dann, wenn über die belegten Aufwendungen hinaus noch einige weitere tausend DM an Aufwendungen zugunsten der Beklagten unterstellt würden, so sehr der wirklichen Höhe der Aufwendungen, daß auch daran nicht gezweifelt werden könne, daß sich die Beklagte der Übertreibung und der Unrichtigkeit ihrer Behauptung bei den Kaufverhandlungen bewußt gewesen sei. Die Beklagte habe auch die Kläger in dieser Beziehung bewußt hinters Licht führen und ihnen wider eigenes besseres Wissen eine günstige Gelegenheit zum Kauf eines überdurchschnittlich gut instandgehaltenen Wohnhauses vorspiegeln wollen. Die Kläger hätten es aber bei den Kaufverhandlungen auf einen einwandfreien Zustand des Gebälks des Hauses ankommen lassen wollen, und dessen sei sich die Beklagte auch bewußt gewesen. Sie habe damit gerechnet, daß ihr Hinweis auf die Investitionssumme auf den Kaufentschluß der Kläger von

Einfluß sein könne, denn andernfalls hätte sie keinen Anlaß gehabt, diesen Umstand überhaupt zu erwähnen. Die Kläger seien durch die unaufrichtigen Erklärungen der Beklagten über die Güte des Gebälks und die Höhe der zur Erhaltung des Hauses gemachten Aufwendungen tatsächlich getäuscht worden. Demnach erweise sich der Zahlungsanspruch als begründet.

3. Zu den Angriffen der Revision ist zunächst darauf hinzuweisen, daß das Berufungsgericht das arglistige Verhalten der Beklagten nicht, wie die Revision meint, in dem Verschweigen der Anfälligkeit und Überprüfungsbedürftigkeit der Balken gesehen hat. Es macht der Beklagten vielmehr zum Vorwurf, daß sie auf Frage der Käufer nach dem Zustand des Gebälks ausdrücklich versichert habe, die Balken seien gut, das Haus sei in Ordnung, sie habe in den letzten Jahren 25 000 DM in das Haus investiert.

a) Die Revision sieht es als nicht gerechtfertigte Unterstellung an, daß das Berufungsgericht von Verbesserungsaufwendungen spreche; die Beklagte habe lediglich von Investitionen gesprochen. Die Rüge ist nicht begründet. Das Berufungsgericht hat die Äußerung der Beklagten über diese Aufwendungen als Antwort auf die Frage nach dem Zustand des Hauses bezeichnet und gemeint, die Äußerung müsse daher in diesem Zusammenhang gesehen werden (Urteilsabschrift S. 21). Wenn es aus diesem Grunde von Verbesserungsaufwendungen spricht (Urteilsabschrift S. 22), so ist dies mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Zudem hat die Beklagte selbst in der Berufungserwidernng vorgetragen (S. 2), sie habe alles getan, um das Haus in einen guten Zustand zu versetzen, sie habe Tausende von DM dafür aufgewendet.

b) Nach Auffassung der Revision hat diese Redewendung nur die Bedeutung gehabt, daß die Kläger auf die früher zutage getretenen Mängel und die dann erfolgte Ausbesserung des Gebälks hätten hingewiesen werden sollen. Damit begibt sich die Revision auf das ihr verschlossene Gebiet der Beweiswürdigung. Das Berufungsgericht hat das Beweisergebnis dahin gewürdigt, daß sich die Beklagte im klaren gewesen sei, daß das Holzwerk des Hauses nicht tadellos, gut und in Ordnung, sondern schon in der Vergangenheit anfällig gewesen sei; trotzdem habe sie den Eindruck erwecken wollen, das Holzwerk sei in bester Ordnung. Mit der Bemerkung, sie habe 25 000 DM in den letzten Jahren in das Haus investiert, habe sie diesen Eindruck noch verstärken wollen. All dies ist mit Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang auf die Urteilsgründe Seite 14 verweist, so übersieht sie, daß dort ausgeführt wird, es könne nicht angenommen werden, daß die Beklagte das volle Ausmaß der Holzgebälkschäden kannte und mit den verheerenden Zerstörungen gerechnet habe. Die Revision führt weiter aus, die Überzeugung des Tatrichters, daß die Beklagte über die von den Handwerkern festgestellten Schäden im wesentlichen unterrichtet gewesen sei, überschreite die Grenzen der tatrichterlichen Entscheidungsbefugnis. Auch dieser Angriff muß scheitern. Das Berufungsgericht führt dazu aus: Die Beklagte bestreite die Kenntnis unter dem Hinweis darauf, daß sie zur Zeit der Verputzarbeiten noch in Bad Cannstatt und nicht in Unterurbach wohnte. Angesichts der geringen Entfernung zwischen beiden Orten erscheine es bei dem in der Berufungsverhandlung von der Beklagten gewonnenen Bild einer aufmerksamen, rührigen und stets eingriffsbereiten Persönlichkeit jedoch unglaublich, daß sie

sich ungeachtet der Bestellung einer Aufsichtsperson nicht auch selbst um die Arbeiten gekümmert und sich über alles wesentliche auf dem Laufenden gehalten haben sollte. Davon abgesehen, daß nach der Aussage des Maurers [REDACTED] die Instandsetzungen im Zusammenhang mit dem Verputzen des Hauses im Jahr 1952 mit der Beklagten selbst besprochen worden seien, habe auch die Aussage des Gipsers Glaser ergeben, daß die Beklagte bei den Verputzarbeiten im Jahr 1952 zwar nicht während aller Arbeiten, aber doch teilweise zugegen war. Bei der Einrichtung des Bades und der Verlegung der Treppe im Jahr 1955/56 habe sie ohnehin bereits im Hause gewohnt. Der Senat sei überzeugt, daß ihr die herausgeschlagenen verrotteten Holzstücke sowohl beim Verputzen im Jahr 1952 wie beim Badeinbau im Jahr 1955/56 nicht verborgen geblieben seien. Auf die morsche Stelle im Wohnzimmer sei sie vom Uhrmacher He [REDACTED] im Herbst 1962 ausdrücklich hingewiesen worden. Sie könne nicht bestreiten, daß sie diese Stelle später selbst mit einem Blech abgedeckt habe. Schließlich sei unbestritten, daß die Beklagte auch in dem an das Wohnzimmer angrenzenden Raum ein größeres Blech über einer ausgedehnten morschen Fläche anbringen und es in der gleichen Farbe wie den übrigen Fußboden habe streichen lassen. Es könne auch offen bleiben, ob die mindestens seit 1955 selbst im Haus wohnende Beklagte nicht wenigstens einzelne der weiteren vom Sachverständigen festgestellten augenfälligen Schäden wahrgenommen habe (Hausbockfraßgänge und Holzwurmfluglöcher an der Kellertreppe, Naßfäule und Holzwurmbefall an der Geschoßtreppe, Hausschwamm an der Außenwand des Treppenaufgangs im Erdgeschoß, Hausbockfraßgänge in den Balken bei der Dachbodentreppe und Holzwurmbefall des gesamten Dachbodens). Jedenfalls sei sie in Bezug auf ihre Äußerung, das Gebälk sei in Ordnung

und gut, nicht guten Glaubens gewesen, sondern allein von der Vorstellung geleitet worden, die Kläger über diesen wunden Punkt hinwegzutäuschen und sie von vornherein von einer eingehenderen Überprüfung des Balkenwerks abzuhalten.

Ein Verstoß gegen die Prozeßordnung kommt in diesen Ausführungen nicht zum Ausdruck.

d) Soweit die Revision meint, die Feststellung, daß die Äußerung der Beklagten über die Höhe der Investitionen für den Entschluß der Kläger ursächlich gewesen sei, sei nicht mit Gründen versehen worden, verkennt sie die Gedankengänge des Berufungsrichters. Dieser hat ausgeführt, die Kläger seien durch die unaufrichtigen Erklärungen der Beklagten über die Güte des Gebäudes und die Höhe der zur Erhaltung des Hauses gemachten Aufwendungen tatsächlich getäuscht worden. Gerade die von der Beklagten so sehr betonten anfänglichen Anstrengungen der Kläger, das Haus zu erhalten, und der vollkommene Umschwung in ihrem Verhalten, nachdem sie Verdacht auf Holzschäden geschöpft hätten, lasse erkennen, daß die Kläger den Angaben der Beklagten vollkommen vertraut und dementsprechend noch lange über den Kaufabschluß hinaus geglaubt hätten, sie hätten ein einwandfreies Haus zu angemessenem Preis erstanden. Alles, was die Beklagte über morschtes Balkenwerk von den früheren Baumaßnahmen wußte, sei ihnen, den Klägern, naturgemäß unbekannt gewesen. Sie hätten auch nichts von den Blechabdeckungen über den morschen Fußböden im Wohn- und Schlafzimmer gewußt, denn diese Bleche seien bei der Besichtigung des Hauses unstreitig verdeckt gewesen. Unstreitig hätten sich die Kläger im übrigen nicht durch ausdrückliche

Frage nach dem Zustand des Gebälks, sondern auch durch einzelne Messerstiche in die Balken von der Güte des Gebälks vergewissern wollen. Auch die Beweiserhebungen im ersten Rechtszug (Vernehmung des Maurermeisters Be [REDACTED]) hätten keine Anhaltspunkte dafür erbracht, daß die Kläger ohne Rücksicht auf die Erklärung der Beklagten ein bewußtes Wagnis in Bezug auf das Gebälk des Hauses hätten eingehen wollen.

Diese Ausführungen ergeben, daß das Berufungsgericht seine Überzeugung, die unwahren Angaben der Beklagten hätten die Kläger zum Abschluß des Vertrages veranlaßt, ausreichend begründet hat. Eine Verletzung des § 286 ZPO ist auch in diesem Zusammenhang nicht erkennlich.

c) Die Revision meint schließlich, der Berufungsrichter sei fehlsam davon ausgegangen, daß ein Anhalt für Investitionen nicht bestehe, welche nicht durch die vorgelegten Rechnungen belegt seien. Dabei habe er übersehen, daß die Rechnung des Maurermeisters Albert M [REDACTED] nicht habe vorgelegt werden können, obwohl dieser erhebliche Arbeiten in dem Haus ausgeführt habe. Auch dieser Angriff muß scheitern. Daß die Rechnung des Maurermeisters Albert M [REDACTED] nicht hat vorgelegt werden können, ist in der Berufungsinstanz nicht vorgetragen worden. Die Revision führt auch nicht an, welches Vorbringen der Beklagten in diesem Zusammenhang übergegangen worden ist. Im übrigen handelt es sich bei diesen Arbeiten um solche aus dem Jahr 1952, also nicht um Aufwendungen aus den letzten Jahren vor dem Kaufabschluß (1963). Zudem hat das Oberlandesgericht ausdrücklich darauf hingewiesen, der Beklagten sei nicht zu widerlegen, daß einzelne Belege verloren ge-

gangen sein könnten. Dabei könne es sich aber nicht um Beträge handeln, die ihre Investitionen auch nur annähernd in die Größenordnung von 25 000 DM bringen könnten. Sie habe selbst nicht angeben können, worin die weiteren 4 000 DM betragenden Investitionen bestehen sollten. Auch hätten die Feststellungen des Sachverständigen keinen Anhalt für solche weiteren Investitionen gegeben. Aber auch wenn über die belegten Aufwendungen hinaus noch einige weitere tausend DM an Aufwendungen zugunsten der Beklagten unterstellt würden, ergebe sich, daß die Beklagte sich der Übertreibung und der Unrichtigkeit ihrer Behauptung bei den Verkaufsverhandlungen bewußt gewesen sei. Ein Prozeßverstoß (§ 286 ZPO) ist auch in diesem Zusammenhang nicht gegeben.

4. Da die Überprüfung des angefochtenen Urteils über die Revisionsrügen hinaus nach etwaigen sachlichen Mängeln keinen Rechtsfehler zu Lasten der Beklagten erkennen läßt, war die Revision der Beklagten auf ihre Kosten zurückzuweisen (§ 97 ZPO).

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell