

009

V ZR 99/58

Verkündet
am 8. Juli 1959
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

Im dem Rechtsstreit

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von
berg -

Streithelferin der Beklagten: Kommanditgesellschaft C.G.

- Prozeßbevollmächtigter zweiter Instanz: Rechtsanwalt

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe,
Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 19. März 1958 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger kaufte am 2. August 1955 von der Firma C.G. T. KG das Ruinengrundstück G. Straße in D., um es wieder aufzubauen. Der Kaufpreis betrug 60 000 DM, wovon die Hälfte sofort bezahlt wurde; der Rest war später fällig, und insoweit unterwarf sich der Kläger in dem notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung. Das Gebäude auf dem Grundstück war im Kriege nicht vollständig zerstört worden. In die stehengebliebenen Gebäudeteile hatte das Wohnungsamt nach dem Krieg mehrere Personen eingewiesen. Es wohnten dort im sogenannten Souterrain ein Ehepaar Sch. und im Hochparterre eine Frau B. Von der Anwesenheit dieser Personen hatte der Kläger vor Abschluß des Kaufvertrags Kenntnis. Der Vertrag enthielt folgende Klausel:

"Der Verkäufer gewährleistet dem Ankäufer das Eigentum der verkauften Grundstücke und deren Freiheit von Belastungen oder sonstigen Beschränkungen, insbesondere das Nichtbestehen von Miet- oder Pacht-rechten an den verkauften Grundstücken."

Die Eheleute Sch. und Frau B. leisteten der Aufforderung des Klägers, das Grundstück zu räumen, keine Folge und erwirkten gegen ihn einstweilige Verfügungen, durch die ihm die Vornahme von Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten, soweit sie dadurch in dem Besitz ihrer Wohnungen gestört würden, untersagt wurde. Daran schlossen sich weitere Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Kläger und den Hausbewohnern. Im Februar 1956 zog Frau Berlit aus, nachdem ihr der Kläger, wie er behauptet, 2 500 DM Abstand gezahlt hatte. Die Eheleute Sch. blieben in dem Hause wohnen; der Kläger schloß mit ihnen einen Aufbau- und



Mietvertrag und bestellte Frau Sch[REDACTED] zur Hausmeisterin. In der Zwischenzeit hatte er mit dem Wiederaufbau des Hauses und dem Ausbau der noch vorhandenen Gebäudeteile begonnen. Diese Bauarbeiten wurden im April und Mai 1956 beendet. Mit Rücksicht auf die geschilderten Ereignisse entrichtete der Kläger nur nach 5 000 DM auf den Grundstückskaufpreis und verweigerte die Zahlung des Restes. Die Firma T[REDACTED] trat ihre Forderung an die Beklagte ab. Diese betreibt aus der notariellen Urkunde vom 2. August 1955 die Zwangsvollstreckung gegen den Kläger wegen des Kaufpreisrestes von 25 000 DM nebst Kosten.

Der Kläger hat Vollstreckungsgegenklage erhoben. Er macht geltend, er habe gegenüber der Restforderung der Firma T[REDACTED] mit Schadensersatzansprüchen aufgerechnet, die ihm daraus erwachsen seien, daß die Bewohner des Ruinengrundstücks entgegen der Zusicherung im Kaufvertrag Miet- und Besitzrechte gehabt hätten; bei den Kaufverhandlungen habe man ihn hierüber arglistig getäuscht. Sein Schaden, der sich auf mehr als 35 000 DM belaufe, setze sich zusammen aus den Kosten der Rechtsstreitigkeiten mit den Eheleuten Sch[REDACTED] und Frau B[REDACTED], aus den Abstandszahlungen an diese nebst sonstigen Aufwendungen, sowie aus den Mietausfällen, die ihm dadurch erwachsen seien, daß der Wiederaufbau, der bei normalem Verlauf Anfang November 1955 beendet gewesen wäre, infolge Wohnenbleibens der beiden Familien eine Verzögerung von 5 1/2 Monaten erfahren habe; außerdem seien ihm Zinsverluste entstanden und die Bauausführung habe sich, da in der Zwischenzeit die Preise auf dem Bauparkt gestiegen seien, erheblich verteuert. Die Beklagte bestreitet den zur Aufrechnung gestellten Anspruch nach Grund und Höhe. Die Firma T[REDACTED], der sie den Streit verkündet hat, ist ihr als Streithelferin beigetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist zurückgewiesen worden; auf Anschlußberufung und Widerklage der Beklagten hat das Oberlandesgericht ihn verurteilt, den rückständigen Kaufpreis zu verzinsen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Unzulässigerklärung der Zwangsvollstreckung und Abweisung der Widerklage weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Eine Schadensersatzpflicht der Grundstücksverkäuferin, die der Kläger gemäß §§ 404, 389 BGB, §§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 795, 767 ZPO der Beklagten entgegenhalten könnte, hat das Berufungsgericht verneint, weil der in dem Vorhandensein der Ruinenbewohner möglicherweise liegende Rechts- oder Sachmangel dem Kläger bei Abschluß des Kaufvertrages bekannt gewesen sei (§§ 439 Abs. 1, 460 Satz 1 BGB); wegen dieses Mangels sei der Kaufpreis, der ursprünglich 65 000 DM habe betragen sollen, sogar um 5 000 DM ermäßigt worden. Daß die Verkäuferin den Kläger arglistig über bestehende Miet- und Besitzrechte der Bewohner getäuscht habe, sei nicht erwiesen; wenn bei den Kaufverhandlungen nicht ausdrücklich von den Einweisungsverfügungen des Wohnungsamts die Rede gewesen sein sollte, so sei das mindestens für den Verzögerungsschaden nicht ursächlich gewesen, da der Kläger, um das Grundstück freizubekommen, in jedem Falle klageweise gegen die beiden Familien hätte vorgehen müssen und es dann wegen der Berufs- und Vollstreckungsschutzmöglichkeiten keinesfalls vor Frühjahr 1956 zur tatsächlichen Räumung gekommen wäre. Der Kläger könne also gegen die Restkaufpreisforderung nicht aufrechnen. Er befinde sich vielmehr im Verzug und müsse an die Beklagte

als Rechtsnachfolgerin der Verkäuferin die banküblichen Zinsen bezahlen.

2. Die Revision beanstandet, daß das Berufungsurteil den Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsabschluß, worauf der Kläger seinen Schadensersatzanspruch ebenfalls gestützt habe, unerwähnt lasse. Infolgedessen fehle eine Begründung für die Nichtberücksichtigung eines ganzen, selbständigen Rechtsbehelfes. Dieser Verfahrensverstoß müsse nach §§ 313 Abs. 1 Nr. 4, 551 Nr. 7 ZPO zur Aufhebung des Urteils führen.

Das ist jedoch nicht richtig. Zwar erörtern die Entscheidungsgründe des Oberlandesgerichts den angegebenen Punkt nicht ausdrücklich, obgleich nach dem Urteilstatbestand (BU S. 11) der Kläger in der Berufungsinstanz seinen Gegenanspruch auch hiermit begründet hatte. Das Problem des Verschuldens bei Vertragsabschluß ist indessen vom Berufungsgericht nicht übersehen worden. Das ergibt sich, entgegen der Revision, aus dem Gesamtinhalt der Urteilsbegründung, die zu sämtlichen Behauptungen, welche vom Kläger in diesem Zusammenhang aufgestellt worden sind (Abschnitt II seiner Berufungsbegründung vom 13. November 1957, Bl. 248 bis 253 GA), eingehend Stellung genommen hat.

Daß Dr. Kiefer, der bei den Verkaufsverhandlungen für die Streithelferin auftrat, dem Kläger arglistig und wider besseres Wissen das Bestehen von Mietverhältnissen mit den Ruinenbewohnern verschwiegen hätte, erachtet das Berufungsgericht für widerlegt; es stellt fest, daß die Streithelferin weder mit den Eheleuten Sch [REDACTED] noch mit Frau B [REDACTED] Mietverträge abgeschlossen habe, und mißt der Ausdrucksweise des Grundstücksverwalters A [REDACTED], der die von den Bewohnern entrichtete Nutzungsentschädigung

möglicherweise als "Miete" bezeichnet habe, keine Bedeutung bei. Die schriftliche Gewährleistungsklausel wird von ihm dahin ausgelegt, daß sie nur den Nichtabschluß von Mietverträgen mit Sch. [REDACTED] und B. [REDACTED] zum Gegenstand habe und nichts darüber besage, wie deren Wohnen auf dem Grundstück rechtlich zu beurteilen sei. Die etwaige Äußerung des Dr. K. [REDACTED], daß kein Rechtsverhältnis mit den Bewohnern bestünde und diese keine Miet- oder Pachtrechte hätten, sei eine bloße rechtliche Schlußfolgerung ohne selbständige Bedeutung gewesen. Im übrigen habe der Kläger, der "kein Laie im Wiederaufbau von Ruinengrundstücken" sei, die tatsächlichen Verhältnisse gekannt und sei sich im klaren gewesen, daß das Freimachen des Grundstücks nicht nur Kosten und Abfindungsbeträge erfordern, sondern auch eine gewisse Zeit dauern würde.

Das Berufungsgericht ist somit dem zweitinstanzlichen Vorbringen des Klägers, wonach die Streithelferin ihn arglistig und unter falschen Voraussetzungen zum Vertragsabschluß veranlaßt habe, nicht gefolgt, sondern hat es als unzutreffend angesehen. Das bringt der Zusammenhang der Urteilsbegründung unmißverständlich zum Ausdruck. Damit entfällt die Anwendbarkeit des § 551 Nr. 7 ZPO. Auch § 286 ZPO ist nicht verletzt.

3. Verschulden bei Vertragsabschluß setzt allerdings kein vorsätzliches oder gar arglistiges Verhalten voraus, vielmehr genügt Fahrlässigkeit (Palandt/Danckelmann, BGB 18. Aufl. § 276 Anm. 6 b). Der Umstand, daß der Kläger in den Vorinstanzen nach dieser Richtung nichts vorgetragen hat, hindert ihn nicht, jetzt noch den Streitstoff unter dem angeführten Gesichtspunkt zu erörtern, um nachzuweisen, daß die Rechtsvorgängerin der Beklagten ein solches Verschulden treffe; denn es handelt sich um die

Anwendung sachlichen Rechts. Erfolg kann die Revision mit der neuen Klagebegründung aber nicht haben. Es ist nicht ersichtlich, wieso die Firma T. [REDACTED] bei den Verhandlungen, die dem Kaufvertrag vom 2. August 1955 vorausgingen, schuldhaft gegen eine etwaige Aufklärungspflicht verstoßen und dem Kläger dadurch Schaden zugefügt haben sollte.

Ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsabschluß läßt sich insbesondere nicht aus dem vom Berufungsgericht als richtig unterstellten Sachvortrag des Klägers herleiten, daß Dr. K. [REDACTED] bei dem beurkundenden Notar mit Bezug auf die Familien Sch. [REDACTED] und B. [REDACTED] von "Ruineneinnistern" gesprochen haben und daß bei den Vorverhandlungen sowie in Gegenwart des Notars nicht von den wohnungsamtlichen Einweisungsverfügungen die Rede war. Diese Umstände haben nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils den Kläger weder getäuscht, noch ist er durch sie zu seinem Entschluß, das Grundstück zu kaufen, bestimmt worden. Den Ausdruck "Ruineneinnister", so führt das Urteil aus, könne der Kläger hier nicht als Bezeichnung für zweifelhafte und asoziale Elemente, die ohne behördlichen Anlaß auf dem Grundstück weilten, aufgefaßt haben. Er habe bei der vorangegangenen Grundstücksbesichtigung gesehen, daß es sich bei den Eheleuten Sch. [REDACTED] und Frau B. [REDACTED] keineswegs um lichtscheue, irreguläre Personen handelte, wie sie nach Kriegsende vielfach in Ruinen Unterschlupf gefunden hätten und von dort einfach durch eine Polizeiaktion wieder entfernt werden konnten, sondern um regelrechte Bewohner in dazu hergerichteten Wohnungen. Das Gebäude sei auch nur teilweise zerstört gewesen; die Wohnung der Eheleute Sch. [REDACTED] habe aus einer Küche mit Kochnische und einem Schlafzimmer, diejenige der Frau B. [REDACTED] sogar aus vier Räumen bestanden. Das Makler-Angebot, durch das

der Kläger auf das Grundstück aufmerksam geworden war, habe das Haus als sozusagen im Rohbau fertig beschrieben und darauf hingewiesen, daß "Parterre und Hochparterre wieder bewohnt" seien. Der Kläger selbst habe in einem Schreiben vom 7. Juli 1955 von den Bewohnern als "Mietparteien" gesprochen. Wenn das Oberlandesgericht aus diesen Tatsachen in Verbindung mit der Sachkunde des Klägers als eines im Wiederaufbau von Ruinengrundstücken erfahrenen Architekten entnommen hat, ihm sei bei Kaufabschluß bekannt gewesen, daß er die Bewohner nicht von heute auf morgen aus dem Grundstück werde heraussetzen können, so ist diese auf tatrichterlicher Würdigung beruhende Schlussfolgerung aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Eine Rechtspflicht, den Kläger noch ausdrücklich auf die einer sofortigen Grundstücksräumung entgegenstehenden Bedenken (behördliche Einweisungsverfügungen) hinzuweisen, bestand für die Verkäuferin nicht. Sie ergab sich nicht daraus, daß das Grundstück erkennbar zu dem Zweck erworben wurde, es alsbald wieder aufzubauen. Der Kläger wußte bereits selbst, daß letzteres mit Schwierigkeiten verbunden sein würde; das war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gerade der Grund, weshalb man ihm vom Kaufpreis 5 000 DM nachließ. Auf die Einweisungsverfügungen kam es unter den geschilderten Umständen nicht an. Die Meinung der Revision, die Streithelferin hätte den Kläger auf jede ihr erkennbare Möglichkeit eines rechtlich begründeten Widerstandes gegen die Grundstücksräumung und somit auch auf jene Verfügungen aufmerksam machen müssen, läuft in einem Falle wie dem vorliegenden auf eine Überspannung der an den Verkäufer zu stellenden Sorgfaltsanforderungen hinaus.

Soweit die Revision unter Hinweis auf § 286 ZPO

Nichtberücksichtigung von in der Berufungsbegründung des Klägers (S. 12 bis 17) vorgetragenen "zahlreichen Einzelheiten" rügt, die sie aber nicht im einzelnen bezeichnet, entbehrt ihre Rüge der nach § 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO erforderlichen Bestimmtheit und ist unzulässig.

Ob die Kenntnis des Klägers von der Anwesenheit der Grundstücksbewohner, ihrem "bürgerlichen Auftreten" und dem Wohnungscharakter ihrer Behausungen, wie die Revision meint, die irrige Annahme einer Rechtlosigkeit der Bewohner nicht ausschloß, mag auch sich beruhen. Selbst wenn der Kläger die Eheleute Sch. und Frau B. für rechtlose Besitzer hielt, durfte er sie nicht eigenmächtig von dem Grundstück vertreiben, sondern mußte, falls er sich nicht mit ihnen einigte, den Klageweg beschreiten; denn Besitzschutz genießt auch, wer kein Recht zum Besitze hat (§§ 858, 863 BGB). Vom Standpunkt der Verkäuferin aus war es daher für den Kläger nicht von ausschlaggebender Bedeutung, ob behördliche Einweisungsverfügungen vorlagen oder nicht. Damit scheitert zugleich der Versuch der Revision, eine entsprechende Mitteilungspflicht aus der Vorschrift des § 242 BGB herzuleiten.

Die Zeugenaussage des Notars Schneider-Neuenburg, deren Nichtberücksichtigung die Revision rügt, ist in Wirklichkeit vom Berufungsgericht gewürdigt worden; das Urteil erwähnt diese Aussage mehrfach (S. 16, 18, 20 f) und setzt sich eingehend mit ihr auseinander. Soweit die Revision aus den Bekundungen des Zeugen andere Schlüsse zu ziehen versucht als das Berufungsgericht, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der tatrichterlichen Würdigung. Das gilt insbesondere von ihrer Behauptung, Dr. K., der Vertreter der Verkäuferin, habe bei den Vertragsverhandlungen den Kläger über die Rechtsstellung

der Bewohner "geradezu in die Irre geführt" und ihn "bewußt von der Annahme eines Besitzrechtes abgelenkt".

Nicht anders verhält es sich mit dem Einwand der Revision, daß der Hergang der Verkaufsverhandlungen nicht nur ein Verschulden der Verkäuferin bei Vertragsabschluß, sondern darüber hinaus sogar eine vorsätzliche sittenwidrige Schadenszufügung im Sinne von § 826 BGB ergebe. Das Berufungsgericht hat das, was zwischen den Beteiligten besprochen wurde, im einzelnen geprüft (BU S. 16, 17, 18, 22) und ist auf Grund von Erwägungen, die keinen Rechtsverstoß erkennen lassen, zu dem Ergebnis gelangt, daß für eine Irreführung des Klägers jeder Anhaltspunkt fehle.

Wenn das Berufungsurteil die Frage der Ursächlichkeit, wie die Revision rügt, nur hinsichtlich des Verzögerungsschadens verneint haben sollte (im Urteil heißt es: "zumindest für den Verzögerungsschaden"), so ist das belanglos, weil in Ermangelung eines Verschuldens bei Vertragsabschluß ohnehin der ursächliche Zusammenhang zwischen dem Inhalt der Vertragsverhandlungen und dem angeblichen Schaden des Klägers dahingestellt bleiben konnte. Dem Berufungsgericht ist bei Verneinung der Ursächlichkeit auch kein Denkfehler unterlaufen. Daß der Kläger, wenn er über das Vorhandensein der Einweisungsverfügungen aufgeklärt worden wäre, überhaupt keinen Kaufvertrag abgeschlossen hätte, steht keineswegs fest. Mit ihrer Behauptung, er hätte dann zum mindesten günstigere Bedingungen für sich ausgehandelt, um die von den Bewohnern herrührenden Schwierigkeiten, Unkosten und Verzögerungen auszugleichen, setzt sich die Revision zu der Feststellung des Berufungsgerichts in Widerspruch, daß dem Kläger gerade im Hinblick auf diese Erschwernisse bereits ein Preisnachlaß von 5 000 DM gewährt worden war; auf die "Rechtsstellung" der Bewohner, d.h. auf die Frage, ob sie vom Wohnungsamt

in das Grundstück eingewiesen waren oder nicht, kam es dabei praktisch nicht an, da sich auch im letzteren Falle, wie das angefochtene Urteil ohne Rechtsverstoß feststellt, die Räumung des Grundstücks bis zum Frühjahr 1956 hingezogen haben würde.

4. Die Revision beanstandet die Aberkennung eines Gewährleistungsanspruchs. Sie rügt die Auslegung der Kaufvertrags-Klausel über die "Freiheit von Belastungen oder sonstigen Beschränkungen", die sich nach Ansicht des Berufungsgerichts nur auf den Nichtabschluß von Mietverträgen mit Sch. und B. bezogen und im übrigen die Rechtsnatur des Wohnens der beiden Familien auf dem Grundstück offen gelassen haben soll. Diese Würdigung, so meint die Revision, verstoße gegen kaufrechtliche Bestimmungen und anerkannte Auslegungsgrundsätze; außerdem sei wesentlicher Tatsachenstoff unbeachtet geblieben.

Die Rüge greift nicht durch. Daß sich die Rechtspflicht des Verkäufers, den verkauften Gegenstand frei von Rechten Dritter zu liefern, unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, hat das Berufungsgericht nicht verkannt; es führt den § 434 BGB zu Beginn seiner Entscheidungsgründe ausdrücklich an (BU S. 12). Ob aber die streitige Vertragsklausel, wie die Revision unter Hinweis auf die Notwendigkeit lebensnaher Auslegung sowie auf den vermeintlichen Sinn und Zweck des Vertrages geltend macht, "keine Einschränkung der gesetzlichen Gewährleistungspflicht, sondern nur deren Unterstreichungen" bedeutet habe, ist eine Frage, deren Beantwortung dem Tatrichter vorbehalten bleiben muß, da es sich um die Auslegung eines Individualvertrages handelt. Falls das angefochtene Urteil die Klausel anders ausgelegt hat, ist das aus Rechtsgründen nicht zu

beanstanden. Dem Berufungsgericht war es nicht verwehrt, dabei auch das Schreiben des Klägers vom 7. Juli 1955 zu verwerten. Dessen Behauptung, daß nicht er, sondern sein Verhandlungspartner Dr. K. dieses Schreiben diktiert habe, hat es als richtig unterstellt. Wenn die Revision die Auffassung vertritt, der Text des Schreibens (".... haben Sie mir zugesichert, daß mit den im Hause wohnenden Mietparteien keine Mietverträge abgeschlossen sind") habe von dem rechtlich nicht vorgebildeten Kläger nur dahin verstanden werden können, daß sämtliche Besitzrechte der Grundstücksbewohner ausgeschlossen seien, so wendet sie sich damit in unzulässiger Weise gegen die anders lautende Würdigung des Oberlandesgerichts; letztere erscheint möglich und ist daher in der Revisionsinstanz nicht angreifbar, - wobei dahingestellt bleiben kann, ob mangelnde rechtliche Vorbildung den Kläger, der laut Feststellung des angefochtenen Urteils besondere Sachkunde und Erfahrungen im Wohnungsbauwesen und Wiederaufbau von Ruinengrundstücken besaß, wirklich daran hinderte, den Inhalt des Schreibens richtig zu verstehen.

Daß bei der Vertragsauslegung, wie die Revision meint, der Wortlaut der streitigen Gewährleistungsklausel unberücksichtigt geblieben sei, ist um so weniger ersichtlich, als das Berufungsurteil diese nicht nur im Tatbestand wörtlich angeführt (S. 3), sondern auch in den Entscheidungsgründen nochmals wiederholt hat (S. 13). Der Gebrauch des Wortes "insbesondere" mit Bezug auf das Nichtbestehen von Miet- oder Pachtrenten - der bei rein sprachlicher Betrachtung für eine lediglich beispieldmäßige Aufzählung zu sprechen scheint - kann dem Berufungsgericht nicht entgangen sein. Wenn es gleichwohl zu einer abweichenden Beurteilung gelangt ist, indem es nicht auf den

Wortlaut allein abstellte, sondern auch den übrigen Sachverhalt, vor allem den Inhalt der Vorverhandlungen und das Beweisergebnis heranzog (BU S. 13 f), so bestehen gegen eine solche Auslegungsweise gerade im Hinblick auf § 133 BGB, dessen Verletzung die Revision zu Unrecht rügt, keine rechtlichen Bedenken.

Die Äußerungen, welche Dr. Kiefer nach Aussage des Zeugen Sch[REDACTED]-N[REDACTED] bei einer Besprechung der Beteiligten über die Rechtsstellung der Grundstücksbewohner gemacht haben soll (sie hätten kein Besitzrecht, seien nur geduldet und könnten ohne Schwierigkeiten herausgesetzt werden), hat das Berufungsgericht nicht, wie die Revision ihm vorwirft, unbeachtet gelassen. Es unterstellt vielmehr, daß sie tatsächlich so gefallen seien, beurteilt sie aber dahin, daß es sich um rechtliche Schlußfolgerungen aus der Tatsache des Nichtabschlusses von Mietverträgen und um keine selbständigen Tatsachenbehauptungen gehandelt habe. Diese Beurteilung, die zum Aufgabengebiet des Tatrichters gehört, läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Wenn die Revision demgegenüber geltend macht, Dr. K[REDACTED] habe seine Aufklärungspflicht verletzt und den Kläger sowie den Notar bewußt irreführt, auch letzterer habe die Äußerungen in diesem Sinne aufgefaßt, so überschreitet sie die ihr verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen und versucht unzulässigerweise ihre eigene Würdigung an die Stelle der tatrichterlichen zu setzen.

Die Vertragsauslegung des angefochtenen Urteils widerspricht auch nicht der Lebenserfahrung. Bei ihrem Einwand, niemand erwerbe ein Grundstück zum sofortigen Aufbau in der Erwartung, daß dessen Bewohner sich dem widersetzen würden und erst durch einen Rechtsstreit von ungewisser Dauer entfernt werden könnten, läßt die Revision wiederum

außer acht, daß der Kläger sich gerade wegen der sämtlichen Beteiligten bekannten Schwierigkeit, das Grundstück alsbald freizubekommen, einen Preisnachlaß von 5 000 DM hat gewähren lassen.

5. Die Revision rügt, daß § 439 Abs. 1 BGB rechtsirrtümlich angewendet worden sei. Nach dieser Vorschrift hat der Verkäufer einen Mangel im Recht nicht zu vertreten, wenn der Käufer den Mangel bei Kaufabschluß kennt. Das ist nach Ansicht des Berufungsgerichts hier der Fall gewesen, da der Kläger von dem Vorhandensein der beiden Familien auf dem Grundstück gewußt habe; ein etwaiger Irrtum über die rechtliche oder wirtschaftliche Tragweite dieses Mangels sei unerheblich, wie sich aus BGH NJW 1951, 705 ergebe. Demgegenüber macht die Revision unter Hinweis auf LM BGB § 539 Nr. 1 und BGHZ 13, 341 geltend, nicht auf die Kenntnis der Tatsachen (hier: Vorhandensein der Grundstücksbewohner) komme es an, sondern entscheidend sei, daß der Kläger aus diesen Tatsachen nicht die richtigen rechtlichen Schlußfolgerungen gezogen habe; er habe - so ist das Vorbringen der Revision wohl zu verstehen - nicht gewußt, daß die Eheleute Sch. und Frau B. vom Wohnungsamt in das Grundstück eingewiesen worden und infolgedessen keine rechtlosen Besitzer seien.

Die Rüge ist unbegründet. Ob der bewohnte Zustand des Grundstücks einen Rechtsmangel im Sinne der §§ 434 ff BGB darstellte oder ob es sich nicht um einen Sachmangel nach Maßgabe der §§ 459 ff BGB handelte, so daß gar nicht § 439, sondern § 460 Satz 1 BGB zum Zuge käme, mag auf sich beruhen. Ausschlaggebend für den Minderwert des Grundstücks war jedenfalls die Tatsache, daß die Bewohner gegen ihren Willen nicht zur sofortigen Räumung gezwungen werden konnten; sie genossen Besitzschutz und

und man mußte, um sie vom Grundstück zu entfernen, entweder Räumungsklage gegen sie erheben oder ihnen eine angemessene Abstandssumme bezahlen. Die Frage, ob behördliche Einweisungsverfügungen vorlagen oder nicht, spielte dabei keine Rolle: sowohl in dem einen als auch in dem anderen Falle war - sofern keine gütliche Einigung zustandekam - die Räumung nicht von heute auf morgen zu erreichen, sondern würde sich nach der Lebenserfahrung mindestens bis zum Frühjahr 1956 hinziehen. Das war dem Kläger bei Kaufabschluß bekannt, wie sich aus den tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils (S. 16 ff, 21 f) ergibt. Im Hinblick auf diese Kenntnis ließ er sich von der Verkäuferin 5 000 DM Preisnachlaß gewähren. Er kann sich infolgedessen, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, nicht auf den Mangel berufen.

6. Die Feststellung im Berufungsurteil, dem Kläger sei der erwähnte Nachlaß deshalb gewährt worden, weil das verkaufte Grundstück durch das Vorhandensein von Bewohnern einen Minderwert aufwies, wird von der Revision zu Unrecht angegriffen. Das Berufungsgericht ist zu seiner Feststellung auf Grund eingehender Würdigung des Sach- und Streitstandes, der Interessenlage und des Beweisergebnisses gelangt (BU S. 19 bis 21, 24). Gegen diese Darlegungen erhebt die Revision auch keine ins einzelne gehenden Beanstandungen. Sie bemängelt lediglich, daß der Sachvortrag des Klägers im Abschnitt II seines Schriftsatzes vom 19. Februar 1958 unberücksichtigt geblieben sei. Dabei wird indessen von ihr übersehen, daß das Oberlandesgericht zu dem genannten Schriftsatz - hinsichtlich dessen zwischen den Parteien streitig war, ob er gemäß § 272 a ZPO noch rechtzeitig vor dem Termin eingereicht worden sei - Stellung genommen, einen einzelnen Punkt daraus, nämlich das Preisangebot des Maklers V

von 75 000 DM, besonders erörtert und im übrigen ausgesprochen hat, die dortigen Ausführungen gäben ihm keinen Anlaß zu einer anderen Auffassung (BU S. 24). Diese Art der Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Eines ausdrücklichen Eingehens auf jede Einzelheit bedurfte es nicht (BGHZ 3, 162, 175; Siegert NJW 1958, 1025 bei Anm. 23). Das erwähnte schriftsätzliche Vorbringen war in der Tat für die Entscheidung ohne Belang. Die Nichterwähnung des Preisnachlasses in dem Schreiben des Klägers vom 6. (richtig: 7.) Juli 1955 und in einer Reihe weiterer Briefe sprach keineswegs zwingend gegen die Gewährung eines Nachlasses, und die Benennung des Bauunternehmers K. [REDACTED] als Zeuge dafür, welche Preise von anderen Kaufinteressenten geboten worden seien, lag neben der Sache.

Ob aus der Tatsache des Preisnachlasses ein Rückschluß auf die Kenntnis des Klägers von einem Recht der Grundstücksbewohner gezogen werden könnte - was die Revision bezweifelt -, mag auf sich beruhen, da es, wie wiederholt hervorgehoben, allein auf das tatsächliche Vorhandensein der Bewohner und die dadurch bedingten, von einer behördlichen Einweisungsverfügung ganz unabhängigen Schwierigkeiten ankommt. Angesichts dieser Schwierigkeiten, die einer alsbaldigen Räumung des Grundstücks im Wege standen, verstieß es auch nicht, wie die Revision meint, gegen die Lebenserfahrung, wenn Dr. K. [REDACTED] trotz grundsätzlicher Verneinung eines Rechtsverhältnisses mit den Grundstücksbewohnern sich gleichwohl aus praktischen Gründen zu Preiszugeständnissen bereit fand.

Sprachliche Wendungen im Urteil eines Instanzgerichts wie: "sicherlich" (BU S. 17) oder: etwas sei

"anzunehmen" (S. 18), mögen, wie der Revision zuzugeben ist, zu Bedenken Anlaß geben (BayObLG NJW 1959, 1189). Im vorliegenden Fall ergibt jedoch der Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils (vgl. insbesondere auch S. 16 Mitte), daß das Berufungsgericht sich nicht mit "Annahmen" oder Vermutungen begnügen, sondern klare Feststellungen treffen wollte und auch wirklich getroffen hat. Übrigens stehen die von der Revision beanstandeten Ausdrücke, was diese übersieht, gar nicht in dem auf den Preisnachlaß bezüglichen Abschnitt des Urteils.

7. Die Rüge zur Frage der Ursächlichkeit ist mangels ordnungsmäßiger Begründung (§ 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO) unzulässig. Die Revision begnügt sich damit, auf die Abschnitte VI und VII des Schriftsatzes vom 19. Februar 1958 zu verweisen, die nahezu 11 Schreibmaschinenseiten umfassen. Welche Einzelheiten dieses umfangreichen schriftsätzlichen Vorbringens gemeint sind und wieso sich daraus die Unrichtigkeit des Berufungsurteils ergeben soll, wird nicht gesagt (vgl. BGHZ 14, 205, 209 = LM ZPO § 554 Nr. 10 m. Anm. Johannsen).

8. § 463 BGB, dessen Anwendbarkeit die Revision zur Nachprüfung stellt, ist vom Berufungsgericht mit Recht außer Betracht gelassen worden, da nicht ersichtlich ist, daß dem verkauften Grundstück eine zugesicherte Eigenschaft gefehlt oder daß die Verkäuferin einen Fehler arglistig verschwiegen habe.

9. Da sonach die Revisionsrügen nicht durchgreifen und das angefochtene Urteil auch sonst zu Beanstandungen keinen Anlaß gibt, war die Revision mit der Kostenfolge

- 18 -

aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen,

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern