
Datum: 21.01.1985
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 283/84
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1985:0121.22U283.84.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 22 O 140/83

Tenor:

Auf die Anschlußberufung der Beklagten wird unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin das am 5. Juni 1984 verkündete Urteil der 22. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld teilweise abgeändert und so neu gefaßt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beschwer der Klägerin beträgt 31.425,30 DM.

Entscheidungsgründe:

1

Durch notariellen Vertrag vom 20.9.1982 kaufte die Klägerin von den Beklagten deren Hausgrundstück unter Gewährleistungsausschluß jedoch mit der Vereinbarung, daß den Verkäufern verborgene Mängel nicht bekannt seien, zum beurkundeten Preis von 300.000,-- DM. Tatsächlich war ein Betrag von 340.000,-- DM vereinbart und ist auch in dieser Höhe gezahlt worden. Beiden Parteien war positiv bekannt, daß deshalb der Vertrag zunächst - bis zur Eintragung der Erwerberin im Grundbuch (10.11.1982) - unwirksam war.

2

3

Bei den Gebäulichkeiten handelt es sich um ein im Jahre 1931 errichtetes Wohnhaus, um ein früheres Stallgebäude, das beim Errichten eines Anbaues im Jahre 1964 in diesen einbezogen worden ist sowie um eine Garage. Nur das alte, einfach strukturierte Wohnhaus ist unterkellert. Garage und Wohnraum im Anbau besitzen ein Flachdach und haben eine gemeinsame Wand. Vor Beurkundung des Vertrages waren mehrfache Besichtigungen durch die Klägerin und von ihr beauftragte sachkundige Personen, insbesondere ihrem Lebensgefährten, dem xxx, sowie einem weiteren Bausachverständigen, dem xxx vorangegangen. Dabei hatten die Beklagten wunschgemäß die bei ihnen vorhandenen Unterlagen über das Haus ausgehändigt.

Die Klägerin macht nunmehr aus den rechtlichen Gesichtspunkten der Minderung bzw. des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung Rückzahlungsansprüche in Höhe von zusammen 31.425,30 DM nebst Zinsen geltend. Sie behauptet, sie habe erst unmittelbar nach Übergabe des Grundstückes (1.10.1982) festgestellt, daß der Keller feucht sei. Das müßten auch die Beklagten gewußt haben, weil an einigen Stellen schadhafter Putz im Zementputz ausgebessert worden sei. Das sei bei den Besichtigungen nicht aufgefallen, weil damals verschiedene Dinge im Keller herumgestanden hätten. Feucht sei auch die Trennwand Wohnraum/Garage. Dort seien beschädigte Stellen der Fußleisten im Wohnraum ausgebessert und ferner sei eine Styroportapete angebracht worden. Das Regenwasser würde, was ihr bei Vertragsschluß allerdings bekannt gewesen sei, in Tonnen aufgefangen; die Regenrinnen seien nicht an die Abflüsse angeschlossen. Das gelte auch für Küche und Waschküche, deren Abflüsse in der Drainage endeten. An Kosten fielen für das außenseitige Abdichten der Kellerwände 15.162,06 DM, für die Dachabdichtung im Bereich Anbau/Garage 5.547,24 DM und für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Schmutz- und Regenwasserinstallation weitere 10.716,- DM, zusammen die Klageforderung von 31.425,30 DM, an. 4

Die Beklagten haben die Mängel und ihre Kenntnis davon bestritten und darauf verwiesen, daß das Haus vor Vertragsschluß mehrfach durch Sachverständige besichtigt worden sei und sie bereitwilligst alle Unterlagen ausgehändigt hätten. Von Arglist könne deshalb keine Rede sein. Außerdem sei wegen der Reparaturbedürftigkeit der Gebäude eine Kaufpreisreduzierung vorgenommen worden. 5

Das Landgericht hat nach Einholung von zwei Gutachten eines Sachverständigen xxx der Klage unter Abweisung im übrigen wegen der Mängel im Anbau stattgegeben. Es hat in der vertraglichen Erklärung der Beklagten, daß ihnen keine verborgenen Mängel bekannt seien, eine Zusicherung dahin gesehen, daß solche nicht vorlägen und hat mit dem Sachverständigen angenommen, daß die Durchnässung der Trennwand den Beklagten bekannt gewesen sein müsse. Die Durchfeuchtungserscheinungen im Keller hat das Landgericht als altersgerecht bezeichnet und deshalb einen Mangel verneint. Hinsichtlich der Entwässerung hat das Landgericht Sachvortrag zur Arglist der Beklagten vermißt. 6

Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Anspruch in vollem Umfang weiter. Sie meint, auch geringfügige Kellerfeuchtigkeit sei immer als ein Mangel anzusehen, zumal 1931 auch schon trockene Keller gebaut worden seien. Die Kenntnis der Beklagten bezüglich der mangelhaften Entwässerung ergebe sich daraus, daß diese von den Beklagten selbst angelegt worden sei. Gleichwohl hätten die Beklagten, so behauptet die Klägerin weiter, auf Frage erklärt, die Entwässerungspläne gäben den tatsächlichen Zustand der Hausentwässerung wieder. 7

Die Beklagten haben sich der Berufung angeschlossen und bitten darum, die Klage in vollem Umfange abzuweisen. Sie behaupten, es sei allenfalls eine Dachrinne zu richten. Schäden an 8

der Dachhaut müßten die Beauftragten der Klägerin wohl selbst herbeigeführt haben. Die Styroportapete sei schon vor Jahren und zwar ausschließlich zum Zwecke der Wärmedämmung angebracht worden. Auch die Ausbesserungen des Putzes müßten schon viele, vielleicht sogar schon 50 Jahre, zurückliegen; jedenfalls hätten sie, die Beklagten, daran keine konkrete Erinnerung mehr. Letztlich hätten sie auch keine Erklärungen zur Entwässerung abgegeben.

Die Berufung ist unbegründet, die Anschlußberufung begründet. Gewährleistungsansprüche stehen der Klägerin nicht zu. 9

1. Nach Auffassung des Senats scheiden solche Ansprüche schon nach § 460 Satz 1 BGB aus. Nach dieser Vorschrift hat der Verkäufer einen Mangel der verkauften Sache nicht zu vertreten, wenn der Käufer den Mangel bei dem Abschluß des Kaufes kennt. Nach der Darstellung der Klägerin hat sie die von ihr gerügten Mängel zwar nicht am 20.9.1982, aber unmittelbar nach Übergabe (1.10.1982) und damit vor ihrer Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch erfahren. Wegen der unstreitigen Schwarzgeldabrede war der Vertrag vom 20.9.1982, wie beiden Parteien aufgrund der ausdrücklichen Belehrung des Notars positiv bekannt war, zunächst nichtig, §§ 313 Satz 1, 125 BGB. Er ist erst durch die Eintragung der Klägerin am 10.11.1982, und zwar ohne Rückwirkung, wirksam geworden. Dieser Tag ist dem Abschlusse des Kaufes, auf den § 460 BGB abstellt, gleichzusetzen. Ein früherer Zeitpunkt kommt nicht in Betracht, weil erst ein vollwirksamer Vertrag Gewährleistungsrechte, auf die die Klage gestützt ist, überhaupt zur Entstehung bringen lassen kann. Damit in Übereinstimmung stehend ist anerkannt, daß etwa bei einem Kauf unter einer aufschiebenden Bedingung es für die Frage der Kenntnis von einem Mangel nicht auf den Zeitpunkt des Vertragschlusses, sondern auf den des Eintritts der Bedingung ankommt (Ermann-Weitnauer, § 460 BGB Rdn. 3; Palandt-Putzo, § 460 BGB, Anm. 2). 10

Entgegen der Auffassung der Beklagten steht der Grundgedanke der Vorschrift des § 460 BGB einer solchen Auslegung nicht entgegen. Zweck dieser Vorschrift ist, daß der Schutz des strengen Gewährleistungsrechts für den Käufer nur gerechtfertigt erscheint, wenn er durch die Leistung in seinen berechtigten Erwartungen enttäuscht wird. Dementsprechend schließt § 460 BGB eine Haftung des Verkäufers bezüglich dem Käufer bekannter Mängel auch dann aus, wenn der Verkäufer diese arglistig verschwiegen hat. Ein Interessent kann in einem solchen Falle nur von dem Abschlusse des Vertrages ganz absehen oder er kann versuchen, mit Rücksicht auf die ihm bekannten Mängel einen Preisnachlaß herauszuhandeln. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Käufer den Regelungsinhalt der Vorschrift des § 460 BGB kennt. Erforderlich aber auch ausreichend ist, daß er die Umstände, die den Mangel darstellen, kennt und weiß, daß dadurch der Wert oder die Tauglichkeit des Kaufobjektes beeinträchtigt wird (vgl. auch BGH NJW 1981, 2640, 2641). 11

Diese gesetzliche Wertung trifft auf den Fall der Heilung eines zunächst formunwirksamen Vertrages nach § 313 Satz 2 BGB jedenfalls dann zu, wenn, wie hier, die Parteien die Unwirksamkeit der geschlossenen Vereinbarung kennen, diese aber gleichwohl der Heilung zuführen. Vor Eintritt der Heilungswirkung sind die Parteien an den Vertrag nicht gebunden. Ihnen steht es frei, sich davon loszusagen und den Eintritt der Heilungswirkung zu verhindern. Ihnen steht es ebenso frei, mit Rücksicht auf zwischenzeitlich bekannt gewordene Mängel einen abweichenden Kaufpreis zu vereinbaren. Die Situation ist deshalb, soweit es um die Folgen der Kenntnis von Sachmängeln bei Abschluß des Vertrages geht, nicht anders zu beurteilen, sieht man einmal von nicht schützenswerten Kosteninteressen ab, als wenn dem Käufer der Mangel schon vor Abschluß des Vertrages bekannt gewesen ist. 12

Eine andere Entscheidung ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (NJW 1982, 759, 761) trotz fehlender Rückwirkung des Zeitpunktes der Heilung auf den Vertragsschluß eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, daß die Vertragspartner, die den zunächst formunwirksam geschlossenen Vertrag der Heilung zuführen, einander das gewähren wollen, was sie bei Abschluß des Vertrages einander zu gewähren beabsichtigten. Dies gilt nach Auffassung des BGH nur für vereinbarte Vertragsleistungen, nicht jedoch für solche Rechte, die auf einem selbständigen Anspruchsgrund beruhen. Darum handelt es sich aber, nicht anders als beim Ersatz von Verzugsschäden, hier. Schadensersatz wegen Nichterfüllung gehört, wenn man der eher formalen Begründung des Bundesgerichtshofes folgen wollte, nicht zu den vereinbarten Vertragsleistungen. Im übrigen besteht (vgl. hierzu Reinicke/Tiedtke NJW 1982, 1430, 1434 ff.) für den Schuldner kein Anlaß, einen Schaden zu ersetzen, weil der Käufer in Kenntnis des Mangels weiterhin am Verträge festgehalten hat. Dem steht, wie bereits erwähnt, der Gesetzeszweck des § 460 BGB entgegen. Anderenfalls würde dem Käufer, wenn er, wie hier, aus Steuerersparnisgründen eine Falschbeurkundung veranlaßt, nicht nur auch nach Abschluß der notariellen Beurkundung eine weitere Überlegungs- und Prüfungsfrist eingeräumt, ob er am Vertrag festhalten will. Er könnte auch - entgegen § 460 BGB - trotz erkannter Mängel am Vertrag festhalten und den Verkäufer nachträglich mit Schadensersatzforderungen überziehen, die im Ergebnis einer Kaufpreisreduzierung gleichkommen, über die die Vertragschließenden gar nicht verhandelt haben.

2. Sachmängelansprüche stehen der Klägerin aber auch unabhängig von den vorstehenden Überlegungen nicht zu. Die vertraglich vereinbarte Versicherung, daß den Verkäufern verborgene Mängel nicht bekannt seien, beinhaltet keine Zusicherung dahin, daß solche nicht vorliegen. Anderenfalls müßten die Beklagten für verborgene Mängel auch ohne Arglist haften, weil der Gewährleistungsausschluß sich dann nur auf offene Mängel beziehen würde. Tatsächlich haben die Parteien aber einen umfassenden Gewährleistungsausschluß vereinbart. Die Beklagten haften deshalb nur im Falle der Arglist, § 476 BGB. 14

a) Das Landgericht hat zutreffend einen Minderungs- bzw. Schadensersatzanspruch wegen der vorhandenen Kellerfeuchtigkeit für ausgeschlossen erachtet. Auch nach Auffassung des Senates läßt sich nicht feststellen, daß wegen der jetzt vorhandenen Feuchtigkeiterscheinungen im Keller dessen Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Verträge vorausgesetzten Gebrauch nicht unerheblich gemindert ist, § 459 Abs. 1 BGB. Wie der Sachverständige xxx ausgeführt hat, entspricht Kellerfeuchtigkeit mit Rücksicht auf Alter und Bauart des Hauses einer normalen Entwicklung. Das Kelleraußenmauerwerk besteht aus Ziegeln und ist nur teilweise verputzt. Wenn deshalb Sickerwasser in das Mauerwerk eindringt (und durch Lüften daraus wieder entfernt werden muß), ist das bei Häusern dieses Alters nicht ungewöhnlich. Es ist nichts dafür ersichtlich, daß bei genügendem Lüften die Kellerräume nicht als solche benutzt werden können. Unstreitig sollten die Kellerräume auch nicht etwa als Wohnräume benutzt werden; sie brauchen deshalb die daran zu stellenden Qualifikationsmerkmale nicht aufzuweisen. 15

Der Senat kann auch nicht feststellen, daß die Beklagten arglistig gehandelt haben. Dazu ist zwar keine betrügerische Absicht erforderlich aber notwendig, daß der Verkäufer neben dem Mangel weiß oder damit rechnet, daß dem Käufer der Fehler unbekannt ist und er bei Kenntnis des Fehlers den Kauf nicht abschließen werde. Darüber hinaus ist er zur ungefragten Offenbarung nachteiliger Umstände allenfalls dann verpflichtet, wenn diese den Vertragszweck des Käufers vereiteln könnten und daher für diesen von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (BGH NJW 1979, 2243). Hier konnte die Klägerin ungefragte Mitteilungen schon nach der 16

Verkehrsauffassung nicht erwarten. Sie hatte das Haus mehrfach mit verschiedenen Sachverständigen eingehend untersucht. Da die Klägerin gleich mehrfach sachverständig beraten war, durften die Beklagten davon ausgehen, daß der Kaufgegenstand ausreichend besichtigt worden war und weitere Auskünfte nicht notwendig waren.

b) Entgegen der Auffassung des Landgerichts kann der Senat auch nicht feststellen, daß die Klägerin bezüglich der von ihr behaupteten Mängel an der Trennwand Anbau/ Garage arglistig getäuscht worden ist. Es sind keine Tatsachen bewiesen, die die Annahme rechtfertigen könnten, die Beklagten hätten von der gelegentlichen Durchnässung dieser Wand Kenntnis gehabt und diese darüber hinaus deswegen verschwiegen, um die Klägerin zum Vertragsschluß zu bewegen. Die Ausführungen des Sachverständigen zur Kenntnis der Beklagten, die sich das Landgericht zu eigen gemacht hat, sind weder eindeutig noch überhaupt nachvollziehbar: Da offen ist, wann die Reparaturen am Putz und an der Fußleiste vorgenommen worden sind, läßt sich aus einem solchen Umstand allenfalls schließen, daß früher einmal Schäden bestanden haben mögen. Daß diese in der Zeit vor dem Vertragsschluß noch akut waren, folgt daraus nicht. Hinzu kommt, daß auch die Styroportapete schon vor längerer Zeit angebracht worden ist und daß diese auch nach Darstellung der Klägerin die Feuchtigkeit aus dem Wohnzimmer fernhält. Ursache der Schäden sind nach den Feststellungen des Sachverständigen Schäden in der Dachhaut. Dabei handelt es sich jedoch nicht um versteckte Mängel. Auch insoweit fehlt es im Hinblick auf die sachverständige Beratung und die eingehende Untersuchung des Hauses durch die Klägerin an einem aufklärungspflichtigen Tatbestand. 17

c) Letztlich kann die Klägerin auch nicht die Kosten für die Neuinstallation einer Grundstücksentwässerungsleitung und für weitere Aufwendungen im Installationsbereich verlangen. Soweit sie die Kosten für die Einleitung des Regenwassers in den Abwasserkanal verlangt, scheitert dieser Anspruch schon an der Vorschrift des § 460 BGB. Nach ihrem eigenen Vortrag in der Klagebegründung war ihr dieser Umstand bekannt. Der Umstand, daß das Auffangen des Regenwassers in Tonnen möglicherweise dem anläßlich des Umbaues gestellten Entwässerungsantrag nicht entspricht, rechtfertigt eine abweichende Beurteilung nicht. Da die Klägerin Kenntnis vom tatsächlichen Zustand und den Plänen hatte, war ihr bezüglich des Regenwassers eine etwaige Abweichung positiv bekannt. 18

Soweit es um die behauptete Entwässerung von Küche und Waschküche in die Drainage geht, ist schon nicht ersichtlich, wie die Darstellung, es fehle an einer Drainage, mit der Darstellung, die Entwässerung erfolge in die Drainage, in Übereinstimmung zu bringen ist. Das kann aber letztlich offen bleiben. Entgegen der Auffassung der Klägerin liegt in der Übergabe der Entwässerungspläne des Hauses nicht eine Zusicherung dahin, daß die Entwässerung entsprechend der Planung ausgeführt worden sei. Zusicherungen sind formbedürftig. Der notarielle Vertrag enthält in dieser Richtung aber nichts. Mit Rücksicht auf die Besonderheiten des notariellen Vertrages hat der Senat auch keinen Zweifel daran, daß etwaige Zusicherungen beurkundet worden wären, wenn die Beklagten für die Übereinstimmung von Plänen und den Gegebenheiten am Haus hätten eintreten sollen. Es läßt sich ferner auch nicht feststellen, daß die Beklagten ein etwaiges Abweichen von Plan und Wirklichkeit verschwiegen haben, um die Klägerin zum Vertragsschluß zu bewegen. Dabei kann unterstellt werden, daß die Beklagten in Nachbarschaftshilfe auch die Entwässerungsanlagen errichtet haben. Das lag viele Jahre zurück und läßt nicht den Schluß zu, daß ihnen die Anforderungen der Planung und die unterschiedliche Bauausführung bewußt waren. Anderes würde sich dann ergeben, wenn es bezüglich der Entsorgung in der Vergangenheit Schwierigkeiten gegeben hätte. Das behauptet aber auch die Klägerin nicht. 19

Insgesamt kommt deshalb die mit der Klage erstrebte Herabsetzung des Kaufpreises über die unstreitig vertraglich vereinbarte Kaufpreisreduzierung wegen der modernen Anforderungen nicht entsprechenden baulichen Substanz des Gebäudes nicht in Betracht.

3. Der Senat hat entgegen der Anregung der Klägerin die Revision nicht zugelassen. Zwar mag der oben 1 entschiedenen Rechtsfrage grundsätzliche Bedeutung zukommen, § 546 ZPO; darauf beruht das Urteil aber nicht.

21