
Datum: 14.11.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 45/02
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:1114.22U45.02.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 2 O 354/01

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 4. Januar 2002 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Münster wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.

Den Beklagten wird nachgelassen, Sicherheit auch durch selbstschuldnerische unbedingte und unbefristete Bürgschaft einer deutschen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank zu erbringen.

Die Beschwer der Klägerin übersteigt 20.000,00 €.

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Rückzahlung des Kaufpreises für ein 1988 erbautes Einfamilienhaus. Dieses hatte die Klägerin mit einem von der Notarin G am 29.11.1999 zur UR-Nr. ####/99 beurkundeten Grundstückskaufvertrag für einen Kaufpreis von 370.000 DM erworben; wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Kaufvertrags (Bl. 5-15 GA) Bezug genommen.	2
Im März 1999 war es in dem verkauften Objekt, das aus einem Wohnhaus und einer direkt anschließenden Garage jeweils mit Satteldachkonstruktion besteht, zu einem Brand der Garage gekommen. Der Brand hatte vom Satteldach der Garage oberhalb der Verbindungsmauer von Wohnhaus und Garage auf den Dachstuhl übergegriffen und erhebliche Schäden verursacht.	3
Die Beklagten waren bei der X feuerversichert. Der Regulierungsbeauftragte der X, der als Zeuge benannte Herr J, beauftragte das Architekturbüro G und Partner mit der fachlichen Überprüfung des Schadens, der Feststellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und der erforderlichen Bauüberwachung. Die Zeugen J und G ordneten den vollständigen Neuaufbau der Garage nebst Satteldach, der Nebenräume und der Trennwand zum Erdgeschoss an. Weiter wurde die Erneuerung des Dachgeschossaufbaus des Einfamilienhauses im Bereich der angrenzenden Schlafzimmer angeordnet, wobei auch die Dacheindeckung erneuert wurde. Die Arbeiten vergaben die Beklagten an Fachunternehmen. Nach Abschluss der Arbeiten erklärten die Zeugen J und G den Beklagten, dass der Brandschaden vollständig beseitigt sei und Mängel an der Bausubstanz nicht zurückgeblieben seien. Die Sanierungskosten beliefen sich auf 200.000 bis 220.000 DM.	4
Während der Vertragsverhandlungen mit der Klägerin hatte der als Zeuge benannte Herr F bei einer Besichtigung in Gegenwart der Beklagten zu 1) auf einen Garagenbrand hingewiesen. Ob auch eine Aufklärung darüber erfolgt ist, dass der Brand auf das Wohnhaus übergegriffen hatte, ist zwischen den Parteien streitig.	5
Nach erfolgtem Besitzübergang ließ die Klägerin den Beklagten mit Anwaltsschreiben vom 11.05.2000 mitteilen, dass diesen eine arglistige Täuschung vorzuwerfen sei und dass sie beabsichtige, ein Beweisverfahren einzuleiten. Dies geschah im Anschluss an dieses Schreiben. Das Amtsgericht Rheine beauftragte in dem Verfahren 14 H 13/2000 den Sachverständigen Dipl.-Ing. S, der am 08.03.2001 sein schriftliches Gutachten erstattete.	6
Der Sachverständige gelangte zu dem Ergebnis, dass der Brandschaden im Wesentlichen vollständig behoben sei. Verbliebene Mängelbeseitigungskosten, die aufgrund des Feuer- bzw. Löschwasserschadens in Ansatz gebracht werden könnten, schätzte der Sachverständige brutto auf 400 DM. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt des Gutachtens (Bl. 41-73 BA) verwiesen.	7
Mit Anwaltsschreiben vom 28.03.2001 ließ die Klägerin die Anfechtung des Kaufvertrags sowie der Auflassung wegen arglistiger Täuschung erklären.	8
Die Klägerin hat erstinstanzlich beantragt,	9
die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner an sie 370.000 DM nebst 5% Zinsen über 10 dem Basiszinssatz seit dem 21.04.2001 zu zahlen.	10
Die Beklagten haben beantragt,	11
die Klage abzuweisen.	12

Wegen des weitergehenden Sachvortrags beider Parteien wird Bezug genommen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils.	13
Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass im Hinblick auf die erfolgte Sanierung eine weitergehende Aufklärungspflicht der Beklagten selbst dann nicht bestehen würde, wenn die Beklagten die Klägerin lediglich auf einen Brand in der Garage hingewiesen hätten.	14
Hiergegen richtet sich die form- und nach erfolgter Wiedereinsetzung gegen die Versäumung der Berufungsfrist fristgerechte Berufung der Klägerin, mit der diese ihren erstinstanzlichen Sachantrag weiterverfolgt.	15
Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagten seien verpflichtet gewesen, sie umfassend über den Brandschaden aufzuklären, da es sich nicht lediglich um einen örtlich auf den Bereich der Garage begrenzten Brand gehandelt habe, sondern das Wohnhaus betroffen gewesen sei. Dieser Verpflichtung seien die Beklagten nicht nachgekommen. Diese hätten den Brandschaden bagatellisiert. Bei Kenntnis des wahren Umfangs des Brandschadens hätte sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen.	16
Die Aufklärungspflicht sei nicht deshalb entfallen, weil der Schaden saniert worden sei. Der Schaden sei unwiderruflicher Bestandteil der Hausbiographie und wirke sich auf den Wiederverkaufswert aus.	17
Im Übrigen seien noch heute Brandspuren vorhanden; im Dachstuhl befänden sich Brandspuren an den Sparren, Zangen und der Firstunterseite der Dachstuhlkonstruktion. Dies ergebe sich aus dem Gutachten des Dipl.-Ing. S. Auch habe es Feuer- und Löschwassereinwirkungen auf die Bausubstanz gegeben. Das Mauerwerk habe hierdurch sowie hitzebedingt Risse davongetragen.	18
Die Klägerin beantragt,	19
unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Beklagten zu verurteilen, an sie 370.000 DM = 189.177,99 € nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz nach § 1 des Diskontsatz-Überleitungs-Gesetzes seit dem 21.04.2001 Zug um Zug gegen lastenfreie Rückauflassung des Grundstücks Bl. ##### des Grundbuchs des AG Rheine von O zu zahlen.	20
Die Beklagten beantragen,	21
die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.	22
Sie verteidigen das angefochtene Urteil. Eine Aufklärungspflicht habe nicht bestanden, weil das Objekt vollständig saniert worden sei und ihnen diese Tatsache – wie unstreitig ist – von dem beauftragten Architekten ebenso wie von dem Regulierungsbeauftragten der X nach Abschluss der Arbeiten bestätigt worden sei. Im Übrigen sei die Klägerin von dem von ihnen beauftragten Makler, dem Zeugen F, umfassend über den Brandschaden aufgeklärt worden. Schließlich sei davon auszugehen, dass die Klägerin das anfechtbare Rechtsgeschäft, sollte ein solches vorgelegen haben, durch das Anwaltsschreiben vom 11.05.2000 bestätigt habe, weil in diesem Schreiben Gegenstände herausverlangt worden seien, obgleich die Klägerin ihnen bereits eine arglistige Täuschung vorgeworfen habe.	23
Wegen des weiteren Sachvortrags der Parteien wird Bezug genommen auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. Die Akte 14 H 13/2000 AG Rheine lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	24

Der Senat hat die Parteien in der mündlichen Verhandlung am 14.11.2002 gehört. Die Klägerin hat angegeben, der Zeuge F habe ihr bei der Besichtigung von einem kleineren Brand in der Garage erzählt, jedoch gleichzeitig erläutert, dass insoweit der Schaden behoben worden und alles in Ordnung sei. Sie habe aufgrund der Ausführungen des Zeugen sich nicht weiter nach Ausmaß und Umfang des Brandschadens erkundigt. Insbesondere habe sie nicht danach gefragt, ob der Brand auf das Wohnhaus übergegriffen habe. 25

Entscheidungsgründe 26

Die Berufung der Klägerin ist unbegründet. Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht der auf Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises gerichtete Anspruch nicht zu. 27

I. Ein Anspruch der Klägerin aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB besteht nicht. Die Klägerin hat den Kaufvertrag vom 29.11.1999 nicht wirksam gem. § 123 I BGB mit der Nichtigkeitsfolge des § 142 I BGB angefochten. 28

Eine arglistige Täuschung der Klägerin durch die Beklagten liegt nicht vor. Weder haben diese auf ausdrückliche Nachfrage der Klägerin den Umfang des Brandschadens bagatellisiert noch waren sie verpflichtet, die Klägerin ungefragt über das tatsächliche Ausmaß des Brandschadens aufzuklären. 29

1. Eine arglistige Täuschung der Beklagten ergibt sich nicht auf der Grundlage des erstinstanzlichen Sachvortrags der Klägerin, die Beklagten hätten trotz ausdrücklicher Nachfrage den Umfang des Brandschadens bagatellisiert. Die Klägerin hatte vorgetragen, dass sie, nachdem sie auf einen Garagenbrand hingewiesen worden war, sich ausdrücklich nach Art und Umfang des Brands und dem Ausmaß der Schäden erkundigt gehabt hätte. Hierauf sei ihr lediglich erklärt worden, es sei zu einem kleinen und vollständig beseitigten Brandschaden in der Garage gekommen. Eine Aufklärung über den Schaden im Wohnhaus durch den Zeugen F sei nicht erfolgt. 30

Zwar müssen Fragen des anderen Vertragsteils bei den Vertragsverhandlungen vollständig und richtig beantwortet werden (BGH NJW 1977, 1914, 1915; BGH LM Nr. 35 zu § 123 BGB). Eine Täuschung liegt gleichwohl nicht vor. Im Rahmen ihrer Anhörung durch den Senat hat die Klägerin nämlich ausdrücklich klargestellt, dass sie sich, nachdem der Zeuge F ihr von dem Brand in der Garage berichtet hatte, nicht weiter nach dem Ausmaß bzw. den Umfang des Brands erkundigt habe. Insbesondere habe sie nicht danach gefragt, ob der Brand auf das Wohnhaus übergegriffen habe. 31

2. Eine Pflicht der Beklagten, ungefragt auf den Brand aus März 1999 hinzuweisen, bestand nicht. 32

Grundsätzlich ist es im Rahmen von Vertragsverhandlungen Sache einer jeden Partei, ihre eigenen Interessen wahrzunehmen. Es besteht keine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Vertragsteils von Bedeutung sein können (Soergel-Hefermehl, BGB, 13. Auflage, § 123 Rz. 6). Die Offenbarungspflicht bezieht sich nur auf diejenigen entscheidungserheblichen Umstände, über die eine Aufklärung nach Treu und Glauben redlicherweise im Rechtsverkehr gefordert werden kann. Eine regelmäßige Pflicht, von sich aus ungefragt über die abgeschlossene Vorgeschichte eines Hauses zu informieren, besteht nicht (Senat OLGR 2000, 283, 284). Es ist nicht Aufgabe des Vertragspartners, Nachteile zu verdeutlichen (vgl. BGH MDR 1997, 777). 33

Gemessen an diesen Kriterien kommt eine Aufklärungspflicht im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Denn der Brandschaden war fachgerecht behoben worden.

a) Unstreitig hatten die Beklagten den Schaden ihrer Gebäudeversicherung gemeldet. Diese hatte einen Regulierungsbeauftragten eingeschaltet, der einen Architekten mit der fachlichen Überprüfung des Schadens, der Feststellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen und der erforderlichen Bauüberwachung beauftragt hatte. Im Anschluss erfolgte die Schadenbehebung durch Fachunternehmen. 35

aa) Dass durch diese Arbeiten der Schaden vollständig behoben wurde, ergibt sich aus dem im Selbständigen Beweisverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. S. Dieser hat ausgeführt, dass die Brandschadenbeseitigung in ausreichendem Umfang durchgeführt worden ist. Es liegen weder statische noch optische Beeinträchtigungen des Dachstuhls vor, die dem Sachverständigen aufgefallen wären. Der gesamte Dachstuhl ist raumseitig im Spitzbodenbereich mit einer Windsperre und im übrigen Dachgeschoss mit der üblichen Deckenbekleidung versehen, so dass der ehemals in Rauchschwaden eingehüllte Dachstuhl keine Verbindung zum Rauminnen aufweist. Sonstige Beeinträchtigungen oder Geruchsbelästigungen konnte der Sachverständige nicht feststellen. 36

Soweit die Klägerin Beeinträchtigungen des Mauerwerks durch Feuer- und Löschwassereinwirkungen und hierdurch verursachte Rissbildungen behauptet, hat der Sachverständige S das Vorliegen solcher Mängel gerade nicht bestätigt. 37

Bezüglich der Risse in der Küche hat der Sachverständige ausgeführt, dass er solche nach der von der Klägerin durchgeführten Renovierung nicht habe feststellen können. Die im Badezimmer vorhandenen Risse, die ebenso wie die von der Klägerin behaupteten Rissbildungen in der Küche für diese bei der Besichtigung ohnehin erkennbar waren und daher eine Aufklärungspflicht nicht auslösen konnten, führt der Sachverständige nicht auf das Brandereignis, sondern auf Zwängungen benachbarter Bauteile zurück. 38

Entsprechendes gilt für den treppenartigen Riss in der Wohnzimmerfensterbrüstung. Insoweit kann nach den Feststellungen des Sachverständigen mit 90%iger Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass dieser Riss auf das Brandereignis zurückzuführen ist. 39

bb) Diese Feststellungen decken sich mit dem unbestritten gebliebenen Sachvortrag der Beklagten, dass ihnen nach dem Wiederaufbau des Hauses sowohl von der Feuerversicherung als auch von dem bauleitenden Architekten versichert worden war, dass der Brandschaden vollständig beseitigt ist und keinerlei Mängel an der Bausubstanz zurückgeblieben sind. 40

b) Eine Aufklärungspflicht ergibt sich nicht aus der von der Klägerin behaupteten Wertminderung des Objekts. Dass ein Schaden an einer Immobilie, der fachgerecht behoben wurde, sich auf den Verkehrswert des Objekts niederschlägt, hat die Klägerin nicht substantiiert dargelegt und ergibt sich – anders als dies etwa bei unfallgeschädigten PKW der Fall ist – auch nicht zwangsläufig aus dem Brandschaden als solchem. Die Klägerin beruft sich lediglich darauf, dass das Brandereignis sich "zweifelsohne" auf den Wert und den Wiederverkaufswert der Immobilie auswirkt und tritt Beweis durch Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens an (Bl. 175 GA). Dieser Sachvortrag ist angesichts der mit einem Kostenaufwand von 200.000 bis 220.000 DM durchgeführten fachgerechten Reparatur des Schadens als Behauptung ins Blaue hinein zu qualifizieren, der einem Beweis nicht zugänglich ist. 41

c) Die Tatsache, dass der Sachverständige festgestellt hat, dass sich direkt unter dem an die rückwärtige Giebelwand der Garage angedübelt Stahlholzprofil ein waagerechter Riss befindet, begründet eine Aufklärungspflicht nicht. Diesen Riss führt der Sachverständige zwar auf das Brandereignis zurück. Die Spaltbreite dieses Risses beträgt maximal 1 mm und ist, wie die vom Sachverständigen gefertigten Fotos Nr. 15 und 16 verdeutlichen, optisch kaum wahrnehmbar. Der Sachverständige hat die Mängelbeseitigungskosten auf brutto 400 DM geschätzt. Gemessen an dem vereinbarten Kaufpreis von 370.000 DM ist der zur Schadenbeseitigung erforderliche Aufwand als derartig niedrig anzusehen, dass dieser Riss nach der Verkehrsauffassung keinen erheblichen Fehler darstellt, auf den die Beklagten gesondert hätten hinweisen müssen

d) Dass die Beklagten bei den Vertragsverhandlungen den Brandschaden in sonstiger Weise bagatellisiert haben, vermag der Senat aufgrund des Sachvortrags der Klägerin ebenfalls nicht festzustellen. Eine nicht aufklärungspflichtige Tatsache wird nicht dadurch aufklärungspflichtig, dass ohne weitere Nachfrage des Käufers eine teilweise Aufklärung erfolgt, soweit nicht ein für den Vertragsentschluss der anderen Seite erkennbar maßgeblicher Umstand bewusst unterdrückt wird. Hiervon kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. 43

Auch nach dem Sachvortrag der Klägerin hat der Zeuge F bei den Vertragsverhandlungen den Brand in der Garage bei der Besichtigung erwähnt. Angesichts der Tatsache, dass sich die Garage unmittelbar an das Wohnhaus anschließt, konnte die Klägerin ohnehin nicht davon ausgehen, dass es am Wohnhaus selbst zu keinen Schäden gekommen war. Im Übrigen hat die Klägerin die von ihr zugestandene Aufklärung über den Brand in der Garage nicht zur Veranlassung genommen, weitere Nachfragen zu Art und Umfang des Brandschadens zu stellen. Ebenso wenig hat sie sich nach dem Aufwand erkundigt, der zur Schadenbeseitigung erforderlich war. Daher lässt sich nicht feststellen, dass für sie das tatsächliche Ausmaß des Brandschadens kaufentscheidend war, die Beklagten sich dessen bewusst waren und aus diesem Grund eine umfassende Aufklärung unterließen. 44

II. Der Klägerin stehen gegen die Beklagten auch keine auf Rückabwicklung des Kaufvertrags gerichteten Schadensersatzansprüche gemäß § 463, 2 BGB a.F. zu. Ein vollständig und fachgerecht sanierter Brandschaden stellt nach den obigen Ausführungen keinen Fehler einer gebrauchten Immobilie dar. Dementsprechend bestehen auch keine Schadensersatzansprüche nach den Rechtsgrundsätzen der culpa in contrahendo. 45

III. Bei dieser Sachlage war die Berufung mit der Kostenfolge des § 97 I ZPO zurückzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziffer 10, 711 ZPO. 46