Keine Umkehr der Beweislast bei Arglist

Die in den Kaufvertrag aufgenommene Erklärung des Verkäufers, ihm sei „vom Vorhandensein wesentlicher unsichtbarer Mängel nichts bekannt“, rechtfertigt keine Abweichung von dem Grundsatz, dass den Käufer die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft, dass der Verkäufer ihn über offenbarungspflichtige Umstände nicht aufgeklärt hat.

BGH, Urteil vom 30.04.2003 – V ZR 100/02

Sachverhalt: Die Beklagte war Eigentümerin mehrerer Grundstücke am Ortsrand von I., die mit einem „ländlichen Wohnhaus“ bebaut waren und im Übrigen als Weidefläche genutzt wurden. Die Weidefläche war von einem 1,30 m hohen Zaun umgeben; außerdem befanden sich auf dem Gelände zwei Blockhütten, die als Unterstände für die dort vom Vater der Beklagten gehaltenen Schafe sowie zur Lagerung von Holz und Futtermitteln genutzt wurden. Der Zaun und die Hütten waren ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden.

Ende 1994 bot die Beklagte das Anwesen in einer Zeitungsanzeige mit dem Hinweis zum Kauf an, es handele sich um ein „Liebhaberobjekt“, das „geeignet für Tierhaltung (für Pferde)“ sei. Aufgrund dieser Anzeige besichtigten die Kläger das Anwesen. Sie kauften die Grundstücke mit notariellem Vertrag vom 09.02.1995 von der Beklagten zum Preis von 560.000 DM. In den Kaufvertrag wurde der Ausschluss der „Haftung für Fehler und Mängel“ sowie die Erklärung der Beklagten aufgenommen, ihr sei von dem „Vorhandensein wesentlicher unsichtbarer Mängel nichts bekannt.“

Unter dem 26.10.1998 richtete der zuständige Landkreis eine Abrissverfügung für den Zaun und die beiden Blockhütten an die Kläger. Sie versuchten daraufhin ohne Erfolg, in einem Verwaltungsstreitverfahren die Aufhebung dieses Bescheids und eine Baugenehmigung für den Zaun und die Hütten zu erreichen.

Die Kläger sehen sich von der Beklagten arglistig getäuscht und fordern deren Verurteilung zur Zahlung von noch 691.682,90 DM als Schadensersatz, Zug um Zug gegen Rückauflassung des Grundbesitzes, die Feststellung des Annahmeverzugs der Beklagten sowie die Feststellung ihrer Ersatzpflicht für weitere Schäden. Der Beklagten sei, so das Vorbringen der Kläger, die formelle und materielle Baurechtswidrigkeit auch des Zauns schon seit 1994 nach einer Ortsbesichtigung durch das Bauordnungsamt bekannt gewesen. Demgegenüber hat die Beklagte behauptet, vor Vertragsschluss sei auf das Fehlen einer Baugenehmigung für die Hütten hingewiesen und deren Abriss angeboten worden.

Nach Abweisung der Klage durch das Landgericht hat das Oberlandesgericht sie dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Auf die Revision der Beklagten, die die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebte, wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Aus den Gründen: I. Das Berufungsgericht bejaht einen Schadensersatzanspruch der Kläger aus § 463 Satz 2 BGB a.F.; denn es sei davon auszugehen, dass die Beklagte die Baurechtswidrigkeit zwar nicht des Zauns, wohl aber der Hütten arglistig verschwiegen habe. Dass eine Information über die Baurechtswidrigkeit der Hütten erfolgt sei, sei nach den Aussagen der Zeugen, die die Beklagte für die von ihr behauptete Aufklärung benannt habe, nicht erwiesen. Dieses Beweisergebnis wirke sich zulasten der Beklagten aus. Zwar sei es grundsätzlich Sache der Kläger, den gesamten Sachverhalt, aus dem Arglist folge, zu beweisen. Hier ergebe sich aber eine „abweichende Regelung“ aus dem Inhalt des Kaufvertrags, der die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit begründe. Aus der in den Kaufvertrag aufgenommenen Erklärung der Beklagten, ihr sei „vom Vorhandensein wesentlicher unsichtbarer Mängel nichts bekannt“, könne nur der Schluss gezogen werden, dass über die formelle Baurechtswidrigkeit der Unterstände nicht gesprochen worden sei. Eine über den Vertragsinhalt hinaus erfolgte Aufklärung müsse danach die Beklagte beweisen. Da die Schadenshöhe noch nicht abschließend geklärt sei, mit hoher Wahrscheinlichkeit aber trotz der gegenzurechnenden Nutzungsentschädigung ein Schaden verbleibe, könne zunächst ein Grundurteil ergehen.

Das hält einer revisionrechtlichen Nachprüfung in wesentlichen Punkten nicht stand.

II. 1. Das angefochtene Urteil leidet bereits an einem Verfahrensmangel, weil der Erlass eines Grundurteils in der vorliegenden Fallkonstellation nicht zulässig ist.

a) Bei der angefochtenen Entscheidung handelt es sich nicht nur um ein Grund-, sondern auch um ein Teilurteil. Gegenstand des Berufungsurteils sind nicht alle im vorliegenden Rechtsstreit geltend gemachten Anträge, vielmehr ist nur über den geltend gemachten Zahlungsanspruch dem Grunde nach entschieden worden. Das ergibt sich daraus, dass das Berufungsgericht lediglich geprüft hat, ob eine Wahrscheinlichkeit für irgendeinen Schaden gegeben ist, nicht hingegen, ob dies auch für eine Schadenshöhe gilt, die über den Zahlungsantrag hinausgeht und damit von dem Feststellungsantrag erfasst wird.

Zudem hätte über den hier geltend gemachten Feststellungsantrag auch nicht durch Grundurteil entschieden werden können (vgl. Senat, Urt. v. 20.07.2001 – V ZR 170/00, NJW 2002, 302, 303 m. w. Nachw.).

b) Als Teilurteil ist das Berufungsurteil unzulässig, weil mit ihm die Gefahr einander widersprechender Entscheidungen verbunden ist. Über die Voraussetzungen des Zahlungsanspruchs, der Gegenstand des Grundurteils ist, wird nämlich bei der Entscheidung über die Feststellungsanträge nochmals zu befinden sein. Insoweit besteht die Gefahr, dass das Gericht bei einem späteren Urteil – sei es aufgrund neuen Vortrags, sei es aufgrund geänderter Rechtsauffassung – abweichend entscheidet (Senat, Urt. v. 28.01.2000 – V ZR 402/98, NJW 2000, 1405, 1406).

c) Es ist allerdings fraglich, ob dieser Mangel zu einer Aufhebung des Berufungsurteils führen kann. Die Beklagte hat den betreffenden Verfahrensfehler entgegen § 551 III 1 Nr. 2 lit. b ZPO nicht gerügt, und es kann zumindest bezweifelt werden, dass den Klägern für ihre Gegenrüge die erforderliche Rügebefugnis (vgl. BGH, Urt. v. 10.03.1988 – III ZR 267/85, BGHR § 554 III Nr. 3 b ZPO Rügebefugnis 1) zukommt. Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH ist die Unzulässigkeit eines Teilurteils – von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen – nur auf entsprechende Verfahrensrüge hin zu berücksichtigen (BGH, Urt. v. 18.12.1954 – II ZR 76/54, BGHZ 16, 71, 74; Senat, Urt. v. 22.03.1991 – V ZR 16/90, NJW 1991, 2082, 2083; BGH, Urt. v. 17.05.2000 – VIII ZR 216/99, NJW 2000, 3007). Ob an dieser Auffassung festgehalten werden kann, erscheint zweifelhaft (so auch bereits BGH, Urt. v. 12.01.1994 – XII ZR 167/92, NJW-RR 1994, 379, 381). So steht etwa für das Grundurteil die Prüfung der Zulässigkeit von Amts wegen außer Frage (BGH, Urt. v. 27.01.2000 – IX ZR 45/98, NJW 2000, 1572; Urt. v. 17.02.2000 – IX ZR 436/98, NJW 2000, 1498, 1499); für eine unterschiedliche Behandlung des Teilurteils gibt es keinen überzeugenden Grund (vgl. MünchKomm-ZPO/*Wenzel,* 2. Aufl., Aktualisierungsband, § 557 Rn. 26; *Grunsky,* in: Stein/Jonas, ZPO, 21. Aufl., § 559 Rn. 17; Musielak/*Ball,* ZPO, 3. Aufl., § 557 Rn. 16). Hierüber bedarf es aber im vorliegenden Fall ebenso wenig einer Entscheidung wie über die Frage einer Rügebefugnis der Kläger; denn das Berufungsurteil kann aus Gründen des materiellen Rechts ohnehin keinen Bestand haben.

2. Allerdings geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass vorliegend ein – vom Gewährleistungsausschluss nicht berührter (§ 467 BGB a.F.) – Schadensersatzanspruch der Kläger wegen eines arglistig verschwiegenen Fehlers (§ 463 Satz 2 BGB a.F. i. V. mit Art. 229 § 5 EGBGB) in Betracht kommt. Hierbei ist es den Klägern möglich, den Kaufgegenstand zurückzuweisen und Ersatz des gesamten ihnen durch die Nichterfüllung entstehenden Schadens zu verlangen („großer Schadensersatz“, vgl. Senat, Urt. v. 14.06.1996 – V ZR 105/95, NJW-RR 1996, 1332, 1333).

a) Es kann einen Fehler i. S. des § 459 I BGB a.F. begründen, wenn sich auf dem verkauften Grundstück Bauwerke befinden, die ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden sind (vgl. Senat, Urt. v. 07.12.1984 – V ZR 141/83, WM 1985, 230, 231 m. w. Nachw.). Liegt in solchen Fällen auch keine rechtsverbindliche behördliche Erklärung vor, die den Käufern Bestandsschutz gewährleistet, so besteht der Sachmangel bereits darin, dass es ihnen an der baurechtlich gesicherten Befugnis fehlt, das Objekt auf Dauer für den vertraglich vorausgesetzten Zweck nutzen zu können (vgl. Senat, Urt. v. 07.12.1984 – V ZR 141/83, WM 1985, 230, 231). So liegen die Dinge hier. Die Kläger konnten aufgrund der im Angebot herausgestellten Eignung der Grundstücke und deren Beschaffenheit zum Zeitpunkt der Besichtigung davon ausgehen, dass ihnen für die beabsichtigte Tierhaltung auch die beiden Blockhütten zur Verfügung standen.

b) Auch eine Aufklärungspflicht der Beklagten, die für die Annahme eines relevanten Verschweigens notwendig ist, hat das Berufungsgericht zutreffend bejaht. Eine solche Verpflichtung besteht regelmäßig nur bei nicht erkennbaren Umständen, die nach der Lebenserfahrung auf das Entstehen bestimmter Mängel schließen lassen, oder bei verborgenen, wesentlichen Mängeln (Senat, Urt. v. 23.03.1990 – V ZR 233/88, NJW-RR 1990, 847, 848). Letzteres trifft für das Fehlen der Baugenehmigung für die beiden Blockhütten zu.

c) Für den Fall unterbliebener Aufklärung geht das Berufungsgericht ferner zu Recht von arglistigem Handeln der Beklagten aus. Arglistig handelt ein Verkäufer, wenn er den Fehler mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass sein Vertragspartner den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (Senat, Urt. v. 03.03.1995 – V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550; Urt. v. 14.06.1996 – V ZR 105/95, NJW-RR 1996, 1332; Urt. v. 22.11.1996 – V ZR 196/95, NJW-RR 1997, 270). Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt; insbesondere wusste die Beklagte bereits aufgrund des an sie gerichteten Schreibens der Baubehörde vom 08.03.1994, dass für keine der beiden Blockhütten die erforderliche Baugenehmigung erteilt worden war.

d) Schließlich trifft die Ansicht des Berufungsgerichts zu, dass es Sache der Beklagten ist, den Beweis dafür zu führen, dass das arglistige Verschweigen des Fehlers für den Kaufentschluss der Kläger nicht ursächlich gewesen ist (vgl. Senat, Urt. v. 19.09.1980 – V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46). Dass das Berufungsgericht diesen Beweis für nicht erbracht hält, lässt Rechtsfehler nicht erkennen.

3. Hingegen durfte das Berufungsgericht nicht davon ausgehen, dass eine Aufklärung der Kläger über die fehlende Baugenehmigung für die beiden Blockhütten unterblieben ist. Die Revision rügt zu Recht, dass dem Berufungsgericht ein Rechtsfehler insoweit unterlaufen ist, als es der Beklagten die Beweislast für die von ihr behauptete Aufklärung über die fehlende Baugenehmigung zugewiesen hat.

a) Nach dem Vorbringen der Beklagten soll der Kläger zu 1 bei der Besichtigung des Anwesens von ihrem Vater, dem Zeugen *L*, darauf hingewiesen worden sein, dass für die Blockhütten Baugenehmigungen nicht erteilt seien. Trifft dies zu, so fehlt es auch gegenüber der Klägerin zu 2 an einem arglistigen Verschweigen; denn den Umständen nach war davon auszugehen, dass der Kläger zu 1 diese Information an seine Ehefrau weitergeben wird, weshalb zumindest arglistiges Handeln nicht mehr gegeben wäre.

b) Wie bereits in dem Beschluss des Senats vom 31.10.2002 (WM 2003, 259) über die Zulassung der Revision ausgeführt, hat das Berufungsgericht nicht etwa festgestellt, dass die behauptete Aufklärung unterblieben sei. Es geht – was Rechtsfehler nicht erkennen lässt – vielmehr davon aus, dass die behauptete Unterrichtung über die Baurechtswidrigkeit nicht erwiesen ist. Auf dieser Grundlage hat das Berufungsgericht eine Beweislastentscheidung zum Nachteil der Beklagten getroffen. Hierbei hat es zwar im Ansatz nicht verkannt, dass der Käufer, weil er bei § 463 Satz 2 BGB a.F. die Darlegungs- und Beweislast für den gesamten Arglisttatbestand trägt, auch vorzutragen und nachzuweisen hat, dass der Verkäufer ihn nicht gehörig aufklärte (Senat, Urt. v. 20.10.2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64, 65). Das Berufungsgericht hat jedoch diese Beweislastregel fehlerhaft angewandt. Entgegen seiner Auffassung ist es wegen der in der Kaufvertragsurkunde enthaltenen Erklärung der Beklagten, ihr sei „vom Vorhandensein wesentlicher unsichtbarer Mängel nichts bekannt“, nicht gerechtfertigt, von dem geschilderten Grundsatz abzuweichen und den Verkäufer mit dem Nachweis zu belasten, dass eine Unterrichtung des Käufers über aufklärungsbedürftige Mängel des Kaufobjekts tatsächlich erfolgt ist.

aa) Das Berufungsgericht hält die von der Beklagten behauptete Aufklärung für unvereinbar mit der in der Vertragsurkunde beanspruchten fehlenden Kenntnis von unsichtbaren Mängeln. Ersichtlich lässt es sich von der Überlegung leiten, dass niemand über einen ihm selbst nicht bekannten Umstand unterrichten kann. Hieraus folgert das Berufungsgericht, dass nach dem Inhalt der notariellen Urkunde eine Information der Kläger unterblieben ist. Im Anschluss daran weist es – wegen der für die Urkunde streitenden Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit – der Beklagten die Beweislast für eine gleichwohl erfolgte Aufklärung zu.

bb) Diese Argumentation ist schon im Ansatz verfehlt. Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, dass sich die Erklärung mangelnder Kenntnis überhaupt auf den baurechtswidrigen Zustand bezog. Zwingend ist das keineswegs; denn waren – wie von der Beklagten behauptet – die Kläger vor Vertragsschluss bereits informiert, so liegt es doch nahe, dass die Beklagte insoweit nicht länger von einem „unsichtbaren“ Mangel ausging. Die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts auf eine nach dem Inhalt der Urkunde unterbliebene Aufklärung ist mithin nicht möglich. Aber selbst wenn das fehlerhafte Zwischenergebnis hingenommen wird, durfte das Berufungsgericht zur Begründung der von ihm auf dieser Grundlage angenommenen Beweislastumkehr nicht die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit notarieller Urkunden heranziehen. Sie erstreckt sich nämlich nur auf die vollständige und richtige Wiedergabe der getroffenen Vereinbarungen. Dagegen gilt sie nicht für eine etwa erteilte Information; denn eine solche bedarf nicht der notariellen Beurkundung und nimmt daher an der Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der notariellen Urkunde nicht teil (Senat, Urt. v. 01.02.1985 – V ZR 180/83, WM 1985, 699, 700; Urt. v. 20.06.1986 – V ZR 158/85, BGHR § 313 Satz 1 BGB Vollständigkeitsvermutung 1). Der Vertragsinhalt hätte in dieser Hinsicht – wäre die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts möglich gewesen – allenfalls eine mehr oder minder große indizielle Bedeutung für die den Klägern obliegende Beweisführung erlangen können (vgl. Senat, Urt. v. 20.06.1986 – V ZR 158/85, BGHR § 313 Satz 1 BGB Vollständigkeitsvermutung 1).

c) Das angefochtene Urteil kann hiernach keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 562 I ZPO) und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 I ZPO). Der Senat vermag in der Sache nicht selbst zu entscheiden, weil der Rechtsstreit auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen nicht zur Entscheidung reif ist (§ 563 III ZPO). Das Berufungsgericht ist – von seinem Standpunkt aus folgerichtig – dem Beweisangebot der Kläger auf Vernehmung der Zeugin *S* nicht nachgegangen. Die Zeugin ist zu der Behauptung benannt worden, dass bei der von den Zeugen *L* und *M* geschilderten Unterredung, die am 11.12.1995 stattgefunden habe, nicht über die beiden Blockhütten gesprochen worden sei. Diese Behauptung ist erheblich; denn unter diesen Umständen kann die von der Beklagten vorgetragene und von den beiden Zeugen bestätigte Information über die fehlende Baugenehmigung nicht stattgefunden haben. Die Kläger müssen, um ihrer Darlegungs- und Beweislast zu genügen, nicht alle theoretisch denkbaren Möglichkeiten einer Aufklärung ausräumen; es reicht vielmehr aus, dass sie die von der Beklagten vorgetragene konkrete Unterrichtung widerlegen (vgl. Senat, Urt. v. 20.10.2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64, 65). Das Berufungsgericht wird demnach dem Beweisangebot der Kläger nachgehen müssen.

Probleme beim Autokauf?

Als spezialisierter Rechtsanwalt helfe ich Ihnen gerne weiter – ganz gleich, ob Sie Käufer oder Verkäufer sind. Interessiert? Nutzen Sie das Kontaktformular auf https://autokaufrecht.info/sofortberatung/ oder rufen Sie mich unverbindlich an

(0 23 27) 8 32 59-99.