



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 402/98

Verkündet am:
28. Januar 2000
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 166 Abs. 1; ZPO § 301

- a) Der Käufer muß sich die Kenntnis seines Abschlußvertreters grundsätzlich auch dann nach § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen, wenn der Vertreter zuvor als Verhandlungsführer (und damit als "Wissensvertreter") des Verkäufers aufgetreten ist. Im Einzelfall kann aber die Berufung des Verkäufers auf die dem Käufer zuzurechnende Kenntnis des Vertreters treuwidrig sein.
- b) Zur Zulässigkeit eines Teilurteils bei objektiver Klagehäufung von Zahlungs- und Feststellungsansprüchen.

BGH, Urt. v. 28. Januar 2000 - V ZR 402/98 - OLG Hamm

LG Bochum

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Januar 2000 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 34. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 22. September 1998 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverweisen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 20. Dezember 1995 erwarben die Kläger von der Beklagten eine Eigentumswohnung in einem Gebäudekomplex in G.

zum Preis von 238.903,60 DM. Für die Kläger, die die Wohnung als Kapitalanlage erwarben, handelte als Abschlußvertreter der Kaufmann K. , den die Beklagte mit der Vermarktung der Wohnung beauftragt hatte und den die Kläger mit notarieller Vollmacht versehen hatten.

Die Wohnung war - was die Kläger wußten - vermietet und wurde im Dezember 1995 übergeben. Was sie hingegen nicht wußten, war, daß entgegen dem Teilungsplan, auf den im Vertrag Bezug genommen worden war, ein Raum der verkauften Wohnung von etwa 21 qm (im Plan als Küche bezeichnet) nicht innerhalb der Wohnung zugänglich ist. Er kann nur von der Nachbarwohnung aus betreten werden und wird vom Mieter dieser Wohnung aufgrund Vertrages mit dem früheren Eigentümer genutzt.

Die Kläger erklärten vorprozessual zunächst den "Rücktritt vom Kaufvertrag und vorsorglich auch die Anfechtung der Erklärungen". Mit der Klage machen sie Schadensersatz geltend. Im Prozeß haben sie unter Aufrechterhaltung der auf Schadensersatz gerichteten Anträge erneut den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat der auf Rückzahlung des Kaufpreises, Zug um Zug gegen Rückübereignung der Wohnung, gerichteten Klage dem Grunde nach stattgegeben. Die Entscheidung über die Höhe hat es dem Betragsverfahren ebenso vorbehalten wie die Entscheidung über zwei Feststellungsanträge dahin, daß sich die Beklagten mit der Annahme der Rückübereignung im Verzug befänden und daß sie verpflichtet seien, sämtlichen (weiteren) Schaden zu ersetzen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den geltend gemachten Schadensersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt der Haftung wegen Rechtsmangels dem Grunde nach für gerechtfertigt. Die Haftung sei nicht nach § 439 Abs. 1 BGB ausgeschlossen; denn die Kläger müßten sich die Kenntnis ihres Abschlußvertreters K. von den örtlichen Gegebenheiten der gekauften Wohnung nicht nach § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen, da K. "eindeutig im Lager der Beklagten" gestanden habe. Das Wahlrecht, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, hätten die Kläger weder durch Rücktritt vom Kaufvertrag noch durch Anfechtung verloren. Einen Anfechtungsgrund hätten sie nämlich nicht substantiiert dargetan, und zum Zeitpunkt der ersten Rücktrittserklärung hätten die Voraussetzungen des § 326 BGB noch nicht vorgelegen, während der im Prozeß erklärte Rücktritt bei verständiger Würdigung als Aufrechterhaltung des Schadensersatzbegehrens aufzufassen sei.

II.

Diese Ausführungen halten nicht allen Angriffen der Revision stand.

1. Das angefochtene Urteil unterliegt schon deswegen der Aufhebung und Zurückverweisung, weil der Erlaß eines Grundurteils in der vorliegenden Fallkonstellation nicht zulässig ist.

a) Das Berufungsgericht hat nicht ein Grundurteil hinsichtlich aller Anträge erlassen, sondern nur über den Zahlungsanspruch dem Grunde nach befunden und die Entscheidung über die Feststellungsanträge dem Betrags-

verfahren vorbehalten. Das ergibt sich eindeutig aus den Ausführungen zu V der Entscheidungsgründe und folgt auch daraus, daß über einen nicht bezifferten Feststellungsantrag durch Grundurteil nicht entschieden werden kann (Senatsurt. v. 22. Januar 1993, V ZR 165/91, NJW 1993, 1641, 1642; BGH, Urt. v. 14. Oktober 1993, III ZR 157/92, NJW-RR 1994, 319). Es handelt sich bei dem angefochtenen Urteil nicht um ein reines Grundurteil, sondern um ein Grund- und Teilurteil.

b) Ein solches Teilurteil ist zwar grundsätzlich möglich. Es ist jedoch nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unzulässig, wenn die Gefahr einander widersprechender Entscheidungen besteht (BGHZ 107, 236, 242 m.w.N.). Ein solcher Fall ist hier gegeben.

Über die Voraussetzungen des Zahlungsanspruchs, der Gegenstand des Grundurteils ist, ist zumindest bei dem Feststellungsantrag hinsichtlich der Erstattungspflicht allen weiteren Schadens noch einmal zu befinden. Es besteht daher die Gefahr, daß das Gericht bei der späteren Entscheidung über diesen Feststellungsantrag aufgrund neuen Vortrags oder aufgrund geänderter Rechtsauffassung - das Grundurteil bindet nur hinsichtlich des Zahlungsanspruchs, über den es ergangen ist - zu einer anderen Einschätzung gelangt. Es entspricht daher der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, daß im Falle - wie hier - der objektiven Klagehäufung von Zahlungs- und Feststellungsansprüchen, die aus demselben tatsächlichen Geschehen hergeleitet werden, nicht durch Teilurteil gesondert über einen der Ansprüche entschieden werden darf (BGH, Urt. v. 27. Mai 1992, IV ZR 42/91, VersR 1992, 1087, 1088; Urt. v. 4. Februar 1997, VI ZR 69/96, NJW 1997, 1709, 1710; Urt. v. 13. Mai 1997, VI ZR 181/96, NJW 1997, 3447, 3448). Soweit in einer Entscheidung des VI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs davon eine Ausnahme gemacht wird, ist

dies nur "unter den besonderen Umständen des Streitfalls" für zulässig erachtet worden (Urt. v. 23. Januar 1996, VI ZR 387/94, NJW 1996, 1478) und kann - unabhängig davon, ob man der Entscheidung für den dortigen Fall beipflichtet (ablehnend Stein/Jonas/Leipold, ZPO, 21. Aufl., § 301 Rdn. 8 a.E.) - nicht auf die vorliegende Fallkonstellation übertragen werden. Es ging dort um ein Teilurteil über einen nach § 287 ZPO geschätzten Mindestschaden mit noch durchzuführender Beweisaufnahme über den darüber hinausgehenden Schaden.

2. Das Urteil des Berufungsgerichts hält auch materiell-rechtlich einer Prüfung nicht stand.

a) Nicht zu beanstanden ist allerdings, daß das Berufungsgericht von einer möglichen Rechtsmängelhaftung der Beklagten ausgeht (§§ 434, 440 Abs. 1, 326 Abs. 1 BGB). Den Rechtsmangel sieht es zutreffend darin, daß von der verkauften Eigentumswohnung ein Zimmer an einen Dritten vermietet ist, wobei dieser Mietvertrag gemäß § 571 BGB gegen die Kläger als Erwerber wirkt (vgl. dazu nur Palandt/Putzo, BGB, 59. Aufl., § 434 Rdn. 5). Die Ansicht der Revision, ein Rechtsmangel bestehe nur, wenn der nach § 571 BGB bindende Mietvertrag ungünstigere Konditionen aufweise als der den Klägern bekannte Mietvertrag über die restliche Wohnung, ist unzutreffend. Die gekaufte Eigentumswohnung weist zwei Rechtsmängel auf. Der ihnen beim Kauf bekannte Mietvertrag begründet ebenso einen Rechtsmangel wie der ihnen unbekannt gebliebene über das als Küche bezeichnete Zimmer. Wegen des einen Rechtsmangels scheidet eine Haftung nach § 439 Abs. 1 BGB aus, für den zweiten Rechtsmangel muß die Beklagte einstehen. Das zeigt sich auch darin, daß es für den Eigentümer einen Unterschied bedeutet, ob er mit einem Mieter zu tun hat, der die gesamte Wohnung nutzt, oder mit zwei Mietern, die jeweils

Teile der Wohnung beanspruchen. Er kann die Wohnung nicht insgesamt nutzen, ohne sich mit beiden Mietern auseinandersetzen zu müssen. Unerheblich ist es - entgegen der Auffassung der Revision - auch, ob der zweite Mieter jetzt bereit ist auszuziehen. Innerhalb der Frist des § 326 Abs. 1 BGB war er es nach den fehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht. Soweit die Revision meint, das Berufungsgericht habe diese Frage offengelassen, mißverstehet es diese Feststellungen. Nur für die Zukunft hat das Berufungsgericht offengelassen, ob der Mieter auszugsbereit ist. Darauf kommt es in der Tat nicht an, nachdem die Rechtsfolgen des § 326 Abs. 1 BGB eingetreten sind.

b) Nicht zu folgen ist hingegen der Ansicht des Berufungsgerichts, nur die Beklagte müsse sich die Kenntnis des Kaufmanns K. über die den Rechtsmangel begründenden Umstände zurechnen lassen, da dieser den Vertrag für die Beklagte vorbereitet und eindeutig in deren Lager gestanden habe. Nach § 166 Abs. 1 BGB werden dem Vertretenen Willensmängel seines Vertreters zugerechnet, soweit diese Einfluß auf die Wirksamkeit der Willenserklärung haben. Gleiches gilt für die Kenntnis oder das Kennenmüssen von Umständen, die für die Willenserklärung von Bedeutung sind. Da der Kaufmann K. beim Abschluß des Kaufvertrages bevollmächtigter Vertreter der Kläger war, wirkt dessen Kenntnis vom Rechtsmangel nach dieser Vorschrift grundsätzlich zu Lasten der Kläger und führt damit zum Haftungsausschluß nach § 439 Abs. 1 BGB.

Daß K. zugleich wegen seiner Nähe zur Beklagten als deren Wissensvertreter anzusehen ist, so daß seine Kenntnis auch ihr zuzurechnen ist, ändert daran nichts. Dadurch wird die Vorschrift des § 166 Abs. 1 BGB nicht aufgehoben. Auch der Normzweck erlaubt keine Restriktion. K. war unabhängig von seiner Funktion als Verhandlungsführer der Beklagten Vertreter

der Kläger. Sie haben die mit der Bevollmächtigung verbundenen Risiken, die sich u.a. in der Regelung des § 166 Abs. 1 BGB konkretisieren, zu tragen.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn es der Beklagten nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt ist, sich auf die den Klägern zugerechnete Kenntnis des Vertreters zu berufen. Das kommt in Betracht, wenn ein Verkäufer mit dem Vertreter des Käufers bewußt zum Nachteil des Vertretenen zusammengewirkt hat (vgl. MünchKomm-BGB/Schramm, 3. Aufl., § 166 Rdn. 6; Staudinger/Schilken, BGB, 1995, § 166 Rdn. 19, jew.m.w.N.) oder wenn ein Verkäufer dem Käufer seinen Verhandlungsführer als Vertreter aufgedrängt hat, um aus der dann eingreifenden Vorschrift des § 166 Abs. 1 BGB Vorteile zu ziehen. Solche Umstände hat das Berufungsgericht bislang nicht festgestellt. Ob auf eine derartige Manipulation die - objektiv falsche - Formulierung im Kaufvertrag "der heutige Zustand des Kaufobjekts ist dem Käufer bekannt" hindeuten mag, obliegt der Prüfung durch den Tatrichter.

c) Sollte das Berufungsgericht nach erneuter Verhandlung zu dem Ergebnis kommen, daß die Berufung der Beklagten auf die den Klägern zuzurechnende Kenntnis des Vertreters treuwidrig ist, so ist den Angriffen der Revision gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es einen wirksamen Rücktritt oder eine Anfechtung des Kaufvertrages seitens der Kläger verneint hat, nicht zu folgen.

Daß dem mit vorprozessualen Anwaltsschreiben vom 18. November 1996 erklärten Rücktritt keine Wirkungen beizumessen sind, hat das Berufungsgericht zutreffend dargelegt. Dasselbe gilt für die Anfechtung. Die Revision wendet sich dagegen auch nicht.

Entgegen ihrer Auffassung sind aber auch die Erwägungen rechtsfehlerfrei, mit denen das Berufungsgericht einen während des Prozesses erklärten Rücktritt abgelehnt hat. Die Auslegung des Schriftsatzes vom 26. Juni 1997, in dem zwar der Rücktritt erklärt, das Schadensersatzbegehren, konkretisiert durch die Anträge, jedoch aufrechterhalten wird, ist möglich. Es stellt keinen Auslegungsfehler dar, daß - wie die Revision meint - das Berufungsgericht nicht bedacht habe, daß der prozessual erklärte Rücktritt vor dem Hintergrund zu sehen sei, daß die Kläger mit ihrem Schadensersatzbegehren erstinstanzlich nicht durchgedrungen seien. Das Berufungsgericht hat diesen Umstand nicht verkannt, ihm aber zu Recht keine wesentliche Bedeutung beigemessen, weil die Gründe, die in erster Instanz zum Scheitern der Schadensersatzklage geführt haben, dem Rücktrittsverlangen ebenfalls entgegengestanden hätten.

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein