



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 187/12

vom

7. Mai 2013

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Mai 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 2. Juli 2012 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 49.505,24 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 8. November 2006 kauften die Klägerin und ihr Ehemann von dem Beklagten ein Hausgrundstück zum Preis von 102.000 €. Die Haftung für Sachmängel wurde ausgeschlossen. Das Haus war im Jahr 1998 von unbekanntem Tätern angezündet worden; der dadurch eingetretene Schaden wurde damals auf rund 200.000 DM geschätzt. Kurze Zeit nach der Kaufpreiszahlung im Januar 2007 entdeckte der Ehemann der Klägerin nach Entfernung einer Pressspanplatte im Eingangsbereich Brandspuren und unter einer abgehängten Decke einen verkohlten Zwischenbalken. Der darauf von den Käufern eingeschaltete Sachverständige stellte erhebliche Brandschäden mit einem von ihm auf rund 40.000 € geschätzten Sanierungsaufwand fest. Das auf ein arglistiges Verschweigen des Beklagten gestützte Verlangen der Käufer,

die Brandschäden innerhalb einer gesetzten Frist zu beseitigen, wies der Beklagte zurück.

- 2 Nunmehr fordert die Klägerin - zugleich aus abgetretenem Recht ihres Ehemannes - für die Beseitigung der Brandschäden 39.505,24 €, für Gutachten- und außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten 1.503,58 € sowie Ersatz des merkantilen Minderwerts in Höhe von 10.000 €. Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, der vereinbarte Haftungsausschluss sei mangels arglistigen Verschweigens wirksam (§ 444 BGB). Dem ist das Oberlandesgericht gefolgt und hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin.

II.

- 3 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig; insbesondere übersteigt der Wert des Beschwerdegegenstandes 20.000 € (§ 26 Nr. 8 EGZPO). Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

- 4 1. Allerdings rügt die Beschwerde zu Recht, dass das Berufungsgericht mit seiner Bezugnahme auf das erstinstanzliche Urteil die Anforderungen verkannt hat, denen der Verkäufer bei Bestehen einer Offenbarungspflicht genügen muss. Der Verkäufer schuldet nicht nur ein Bemühen um Aufklärung. Die Aufklärungspflicht ist vielmehr erst dann erfüllt, wenn dem Käufer durch ein dem Verkäufer zurechenbares Verhalten Kenntnis von den zu offenbarenden Umständen verschafft wird; erlangt der Käufer hiervon auf andere Weise Kenntnis, ist dies nur unter dem Blickwinkel des § 442 BGB von Belang (vgl. Senat, Urteil

vom 12. November 2010 - V ZR 181/09, BGHZ 188, 43, 48 u. 50). Auf dieser Grundlage begegnet die Erwägung durchgreifenden Bedenken, der Beklagte sei seiner Offenbarungspflicht schon deshalb nachgekommen, weil er zum einen den Käufern umfangreich die Möglichkeit zur Besichtigung und Prüfung des Hauses eingeräumt und zum anderen den tätig gewordenen Makler von dem Brandschaden informiert habe.

- 5 2. Der Beschwerde bleibt jedoch deshalb der Erfolg versagt, weil das Berufungsurteil jedenfalls auch auf der weiteren - selbständig tragenden - Erwägung beruht, der Beklagte habe es nicht zumindest für möglich gehalten, dass die Käufer den Sachmangel nicht gekannt hätten, und die hiergegen geltenden gemachten Zulassungsgründe (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht durchgreifen.

- 6 3. Von einer weiteren Begründung wird nach § 544 Abs. 4 Satz 2,
2. Halbsatz ZPO abgesehen.

Stresemann

Roth

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Halle, Entscheidung vom 25.01.2012 - 3 O 553/07 -

OLG Naumburg, Entscheidung vom 02.07.2012 - 12 U 30/12 -