

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 435 S 1, 444 BGB

- 1. Die Sozialbindung einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung stellt einen Rechtsmangel dar (Bestätigung von Senat, Urteil vom 21. Januar 2000, V ZR 387/98, NJW 2000, 1256; Urteil vom 28. Oktober 1983, V ZR 235/82, WM 1984, 214; Urteil vom 9. Juli 1976, V ZR 256/75, BGHZ 67, 134, 135 f.).**
- 2. Die Ursächlichkeit der Arglist für den Kaufentschluss ist im Rahmen von § 444 BGB unerheblich; das gilt auch dann, wenn sich das arglistige Verschweigen auf einen Rechtsmangel bezieht (im Anschluss an Senat, Urteil vom 15. Juli 2011, V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 Rn. 13).**
- 3. Ansprüche des Klägers wegen dieses Rechtsmangels können nicht mit der Begründung verneint werden, der Kläger habe die Kausalität zwischen der behaupteten unterlassenen Aufklärung über die Sozialbindung durch die Beklagte und seinem Kaufentschluss nicht dargelegt.**
- 4. Sollte die Haftung des Beklagten für Rechtsmängel nicht ausgeschlossen sein, käme es von vornherein nicht auf ein etwaiges arglistiges Verschweigen der Sozialbindung und auf dessen Kausalität für den Kaufentschluss des Klägers an, weil die Beklagte für Rechtsmängel ohne weiteres nach § 433 Abs. 1 Satz 2, § 435 Satz 1, § 437 BGB einzustehen hätte.**
- 5. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt nach § 195 BGB drei Jahre und beginnt nach § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen, wobei hier eine Höchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB von zehn Jahren gilt.**

BGH, Urteil vom 14.09.2018; Az.: V ZR 165/17

Tatbestand:

Der Kläger gab gegenüber der Beklagten ein notarielles Kaufangebot für eine Wohnung in H. ab, das die Beklagte am 5. August 2008 annahm. In dem Kaufvertrag heißt es u.a.: „Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Wohnungseigentums sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich“. Gestützt auf die Behauptung, die Beklagte habe ihn nicht darüber aufgeklärt, dass es sich bei der Wohnung um öffentlich geförderten Wohnraum handele und Mieter

einen Berechtigungsschein benötigten, verlangt der Kläger von der Beklagten im Wege des Schadensersatzes die Rückabwicklung des Kaufvertrages sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Zudem möchte er festgestellt wissen, dass die Beklagte ihm zum Ersatz weiterer Schäden verpflichtet ist. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine Zahlungs- und Feststellungsanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe gegen die Beklagte wegen der Mietpreisbindung kein Anspruch auf Schadensersatz zu. Ob diese als Mangel der Wohnung anzusehen sei und ob der Kläger von diesem Mangel erst 2012 oder bereits bei Kaufabschluss Kenntnis erlangt habe, könne ebenso offen bleiben wie die Frage, ob die Beklagte ihrerseits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses Kenntnis von der Preisbindung gehabt habe. Denn der Kläger habe schon nicht dargelegt, dass er bei Kenntnis dieses Umstandes den Vertrag nicht geschlossen hätte, mithin eine Kausalität zwischen der behaupteten unterlassenen Aufklärung und seinem Kaufentschluss - mit der Folge des behaupteten Schadenseintritts - bestanden habe.

II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte aus § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Schadensersatz wegen der für das Kaufobjekt bestehenden Sozialbindung nicht verneinen.

1. Die Wohnung weist, was das Berufungsgericht offen gelassen hat, einen Mangel i.S.v. § 435 Satz 1 BGB auf. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats stellt die Sozialbindung einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung einen Rechtsmangel dar, weil sie den Eigentümer in seinen rechtlichen Befugnissen einschränkt, sowohl was die Eigennutzung (§ 6 WoBindG; § 27 Abs. 7 WoFG) als auch was die Fremdnutzung (§§ 4 ff. WoBindG; §§ 26 ff. WoFG) angeht (vgl. Senat, Urteil vom 21. Januar 2000 - V ZR 387/98, NJW 2000, 1256; Urteil vom 28. Oktober 1983 - V ZR 235/82, WM 1984, 214; Urteil vom 9. Juli 1976 - V ZR 256/75, BGHZ 67, 134, 135 f.). Hieran hat sich durch die Schuldrechtsmodernisierung nichts geändert.

2. Ansprüche des Klägers wegen dieses Rechtsmangels können nicht mit der Begründung verneint werden, der Kläger habe die Kausalität zwischen der behaupteten unterlassenen Aufklärung über die Sozialbindung durch die Beklagte und seinem Kaufentschluss nicht dargelegt. Dabei kann offen bleiben, ob der vertragliche Haftungsausschluss, zu dessen Auslegung sich das angefochtene Urteil nicht verhält, auch die Haftung für Rechtsmängel umfasst.

a) Sollte die Haftung des Beklagten für Rechtsmängel nicht ausgeschlossen sein, käme es von vornherein nicht auf ein etwaiges arglistiges Verschweigen der Sozialbindung und auf dessen Kausalität für den Kaufentschluss des Klägers an, weil die Beklagte für Rechtsmängel ohne weiteres nach § 433 Abs. 1 Satz 2, § 435 Satz 1, § 437 BGB einzustehen hätte.

b) Auf die Kausalität der unterlassenen Aufklärung für den Kaufentschluss des Klägers käme es aber auch dann nicht an, wenn der vertragliche Haftungsausschluss auch Rechtsmängel erfassen sollte. Auf den Haftungsausschluss kann sich die Beklagte nämlich nach § 444 BGB nicht berufen, wenn sie dem Kläger den in der Sozialbindung liegenden Rechtsmangel arglistig verschwiegen hat, wovon für die Revisionsinstanz auszugehen ist, weil das Berufungsgericht dies ausdrücklich offen gelassen hat. Diese Vorschrift soll den Käufer allein vor einer unredlichen Freizeichnung des Verkäufers von der Mängelhaftung schützen. Eine solche unredliche Freizeichnung ist gegeben, wenn der Verkäufer arglistig handelt. Weitere Voraussetzungen enthält die Vorschrift nicht. Namentlich die Ursächlichkeit der Arglist für den Kaufentschluss ist im Rahmen von § 444 BGB unerheblich (vgl. Senat, Urteil vom 15. Juli 2011 - V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 Rn. 13). Das gilt auch dann, wenn sich das arglistige Verschweigen auf einen Rechtsmangel bezieht.

III.

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben. Der Rechtsstreit ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da er nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO).

1. Das Berufungsgericht wird zunächst zu prüfen haben, ob die vertragliche Vereinbarung über den Ausschluss der Haftung der Beklagten Schadensersatzansprüche des Klägers wegen Rechtsmängeln erfasst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Freizeichnungsklauseln - als Ausnahme von der sich aus dem dispositiven Recht ergebenden Haftung - grundsätzlich eng auszulegen sind (vgl. Senat, Urteil vom 2. April 2004 - V ZR 267/03, BGHZ 158, 354, 366; BGH, Urteil vom 26. April 2017 - VIII ZR 233/15, NJW 2017, 3292 Rn. 24; jeweils mwN). Sollte die Haftung der Beklagten für Rechtsmängel nicht ausgeschlossen sein, wäre der klägerische Anspruch dem Grunde nach gegeben.

2. Sollte der in Rede stehende Schadensersatzanspruch vertraglich ausgeschlossen sein, wird das Berufungsgericht Feststellungen zu der von dem Kläger behaupteten arglistigen Täuschung durch die Beklagte zu treffen haben.

a) Hierzu weist der Senat darauf hin, dass der klägerische Vortrag, namentlich das von dem Kläger als Beleg für eine Kenntnis der Beklagten von der Sozialbindung vor Vertragsschluss angeführte Schreiben der Stadt H. vom 15. Juli 2008 bislang nicht ausreichend gewürdigt wurde. In diesem Schreiben heißt es ausdrücklich, dass das Objekt, in welchem sich die klägerische Wohnung befindet, aufgrund der Förderung mit öffentlichen Mitteln einer zehnjährigen Nachbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliege, so dass insbesondere Kostenmietrecht gelte und Wohnberechtigungsscheine erforderlich seien. Soweit das Landgericht hierzu ausführt, das Schreiben sei nicht an die Beklagte, sondern an deren Rechtsvorgängerin, die A. gerichtet, trifft dies zwar zu. In dem Schreiben heißt es aber, dass die Beklagte eine Durchschrift erhalte. Auch der Umstand, dass das

Schreiben nach den Ausführungen des Landgerichts Anlass für das am 5. August 2008 geführte Gespräch zwischen dem Geschäftsführer der Beklagten und dem zuständigen Sachbearbeiter der Stadt gegeben hat, spricht für einen Zugang des Schreibens bei der Beklagten vor dem an diesem Tag erfolgten Vertragsschluss.

b) Sollte die Beklagte von der Sozialbindung der Wohnung bei Vertragsschluss Kenntnis gehabt haben, so hatte sie den Kläger hierüber aufzuklären. Diese Aufklärungspflicht ist entgegen der Ansicht des Landgerichts, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, nicht deswegen entfallen, weil der Kläger die Wohnung vor Vertragsschluss nicht besichtigt hat. Richtig ist, dass für Mängel, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne weiteres erkennbar sind, keine Offenbarungspflicht besteht. Der Käufer kann insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 274/16, NJW 2018, 1954 Rn. 24; Urteil vom 19. Februar 2016 - V ZR 216/14, NJW 2016, 2315 Rn. 11; Urteil vom 16. März 2012 - V ZR 18/11, NZM 2012, 469 Rn. 21 mwN). Dies gilt jedoch nicht für Rechtsmängel wie die Sozialbindung einer Wohnung, denn die rechtlichen Verhältnisse einer Wohnung sind einer Besichtigung nicht zugänglich und für den Käufer nicht ohne weiteres zu erkennen. Der Verzicht auf eine Besichtigung kann daher nicht dazu führen, dass der Käufer in Bezug auf Rechtsmängel des Kaufobjekts als nicht aufklärungsbedürftig angesehen wird.

3. Sollte die Beklagte danach dem Kläger die Sozialbindung arglistig verschwiegen haben, wären ergänzende Feststellungen zur Frage der Verjährung zu treffen. Denn dann verjährte der klägerische Anspruch nach § 438 Abs. 3 Satz 1 BGB in der regelmäßigen Verjährungsfrist, jedoch nicht vor Ablauf von fünf Jahren ab Übergabe der Wohnung (§ 438 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 lit. a, Abs. 2 BGB). Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt nach § 195 BGB drei Jahre und beginnt nach § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen, wobei hier eine Höchstfrist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB von zehn Jahren gälte. Das Berufungsgericht hat ausdrücklich offen gelassen, ob der Kläger erst im Jahre 2012 oder bereits bei Vertragsschluss oder jedenfalls mit seinem Beitritt zum Mietpool im Jahre 2009 von der öffentlichen Förderung der Wohnung erfahren hat. Hierauf käme es aber entscheidend an, da die Klage nach den Ausführungen des Landgerichts der Beklagten im Jahre 2015 zugestellt wurde, so dass die Verjährung bei einer Kenntniserlangung des Klägers im Jahre 2012 nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt, bei einer Kenntnis vor 2012 aber vor Klageerhebung eingetreten wäre.