

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 106/70

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

10. November 1972

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Kaufmanns Monick S [REDACTED] in F [REDACTED]
([REDACTED]), Karl St [REDACTED]-Straße [REDACTED],
2. des Bauunternehmers Hans S c [REDACTED] in Bad
So [REDACTED] (Taunus), B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagte
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Witwe Rosalie G [REDACTED] geb. Sch [REDACTED] in
E [REDACTED] R [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 1972 durch die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 20. Mai 1970 wird mit der Maßgabe auf Kosten der Kläger zurückgewiesen, daß Buchstabe a) der Urteilsformel folgende Fassung erhält:

"die Gas-Zentralheizungsanlage des Hauses Bad So[REDACTED] (Taunus), A[REDACTED]-straße [REDACTED] nicht ordnungsgemäß arbeitet".

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks A[REDACTED]straße [REDACTED] in Bad So[REDACTED] (Taunus). Nachdem sie 1965 darauf ein Miet- und Geschäftshaus (mit 21 Kleinwohnungen und einem Laden) errichtet hatten, verkauften sie das Grundstück am 10. März 1966 für 1 470 000 DM an die Beklagte. Laut § 5 des notariellen Kaufvertrages sollte

es am 1. April 1966 übergeben werden und am selben Tag die Gefahr auf die Käuferin übergehen; den Verkäufern wurde die "Gewährleistung für alle Sachmängel des Kaufgegenstandes erlassen". Die Beklagte beglich den Kaufpreis durch Übernahme von dinglichen Belastungen und durch Barzahlung bis auf 15 000 DM, die sie vertragsgemäß bei dem beurkundenden Notar hinterlegte; dieser sollte den Restbetrag an die Kläger auszahlen, sobald ihm die Parteien die Fertigstellung einiger noch von den Klägern auszuführender Arbeiten am Haus übereinstimmend angezeigt haben würden.

Da die Beklagte eine solche Anzeige verweigert, haben die Kläger sie verklagt, den Notar anzuweisen, daß er die 15 000 DM nebst aufgelaufenen Zinsen an den Erstkläger als Bevollmächtigten der Verkäufer auszahle. Die Beklagte beantragt Klageabweisung und begehrt widerklagend von den Klägern als Gesamtschuldnern die Erteilung einer Auszahlungsanweisung an den Notar zu ihren, der Beklagten, Gunsten. Sie hat gegenüber dem Restkaufpreisanspruch die Aufrechnung erklärt mit eigenen, den hinterlegten Betrag nach ihrer Meinung übersteigenden Zahlungsforderungen, die sie unter anderem darauf stützt, daß die Kläger ihr bei Kaufabschluß sowie bei den vorausgegangenen Vertragsverhandlungen mehrere Fehler des Hauses, die seinen Wert erheblich minderten, arglistig verschwiegen hätten: Die Gaszentralheizung sei ungeeignet gewesen, da sie mangelhaft funktioniere und unverhältnismäßig hohe Betriebskosten erfordere; die Kläger hätten dies gewußt und seien deshalb schon seit längerer Zeit entschlossen gewesen, die Heizung unter beträchtlichem Investitionsaufwand auf Öl umzustellen; hiervon hätten sie dann aber



bei dem Verkauf nichts verlauten lassen, sondern im Gegenteil die besonderen Vorteile der Gasheizung gerühmt. Ferner sei das Flachdach undicht und müsse, da die Feuchtigkeit in die Mieterwohnungen eindringe, möglicherweise ganz erneuert werden; das sei den Klägern ebenfalls durch Beschwerden der Mieter bereits vor Vertragsabschluß bekannt gewesen. Die Kläger bestreiten diese Behauptungen und berufen sich auf den im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluß sowie darauf, daß die Beklagte das Haus, bevor sie es kaufte, eingehend habe besichtigen können. Die hohen Heizungskosten seien unvermeidlich, weil das Grundstück im Quellgebiet der Kurstadt liege und dort Gasheizungen vorgeschrieben seien; wenn es auch zutreffe, daß sie, die Kläger, einige Zeit vor Vertragsabschluß Pläne zur Installation einer Ölzentralheizung in Auftrag gegeben und hierfür eine Ausnahmegenehmigung beantragt hätten, die dann im Mai 1966 vom Wasserwirtschaftsamt erteilt worden sei, habe andererseits die Beklagte es sich selbst zuzuschreiben, daß sie bis zu der am 1. Dezember 1967 eingetretenen völligen Sperre von Ölheizungen im Quellgebiet keinen rechtzeitigen Gebrauch von jener Ausnahmegenehmigung gemacht habe, deren Erteilung ihr im Laufe des Rechtsstreits bekannt geworden sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Berufung der Kläger ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Dieses hat zugleich auf die von der Beklagten im Wege der Anschlußberufung erweiterte Widerklage die zusätzliche Feststellung getroffen, daß die Kläger als Gesamtschuldner verpflichtet seien, der Beklagten auch den über 15 000 DM hinausgehenden Schaden zu ersetzen, der daraus entstanden sei oder ent-

stehen werde, daß a) die Gaszentralheizungsanlage teurer arbeite, als eine Ölheizungsanlage im selben Hause arbeiten würde, und daß b) das Flachdach nicht wasserdicht sei. Gegen diese Entscheidung haben die Kläger Revision eingelegt; mit ihr verfolgen sie ihren Klageanspruch und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Die Entscheidung hängt davon ab, ob die Kläger bei Abschluß des Kaufvertrages vom 10. März 1966 Fehler, mit denen das verkaufte Hausgrundstück behaftet war und die seinen Wert oder seine Tauglichkeit zum gewöhnlichen oder vertraglich vorausgesetzten Gebrauch erheblich minderten, der Beklagten arglistig verschwiegen haben. War dies der Fall, dann hinderte der in § 5 des Vertrages vereinbarte Ausschluß jeglicher Gewährleistung die Beklagte nicht, gleichwohl mit Schadensersatzansprüchen gegen die eingeklagte Restkaufpreisforderung aufzurechnen und im Wege der Widerklage sowohl die hinterlegten 15 000 DM als auch Feststellung der weitergehenden Schadensersatzpflicht ihrer Vertragspartner zu verlangen (§§ 463 Satz 2, 476 BGB). Hiervon ist das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen, und es hat ferner rechtsirrtumsfrei die Kläger als Verkäufer, wenn sie dem Vorwurf der Arglist entgehen wollten, für gehalten erachtet, bei den Vertragsverhandlungen auf solche erheblichen und für den Kaufentschluß

möglicherweise bedeutsamen Mängel des Hauses hinzuweisen, die zwar ihnen selbst bekannt waren, hinsichtlich deren sie aber damit rechnen mußten, daß die Beklagte sie nicht kannte (RGZ 62, 149, 150 f; Urteil des erkennenden Senats vom 9. Oktober 1964, V ZR 109/62, NJW 1965, 34).

Nach Ansicht des Berufungsgerichts sind die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch aus § 463 Satz 2 BGB im vorliegenden Fall erfüllt: Den Klägern sei bekannt gewesen, daß es mit der Gaszentralheizung nebst Warmwasserversorgung Schwierigkeiten gab, da sie mangelhaft arbeitete und unverhältnismäßig hohe Betriebskosten erforderte; ihr Betrieb hätte nur unter Einsatz erheblicher Geldmittel und nach behördlicher Genehmigung einer Umstellung auf Öl-Energie rentabel funktions-tüchtig gestaltet werden können. Diesen schwerwiegen-den Mangel und die hierdurch notleidende Rendite des Kaufobjekts hätten die Kläger bei den Vertragsverhand-lungen verschwiegen, obwohl seine Kenntnis, wie sie wußten, die Beklagte möglicherweise vom Erwerb des Grund-stücks oder zum mindesten von einem Kauf zu den verein-barten Bedingungen abgehalten haben würde. Hinzu komme, daß der Zweitkläger, der sich etwa zwei Monate vorher zu beträchtlichen Investitionen zwecks Umstellung der unwirtschaftlichen Heizanlage auf Öl entschlossen hatte, bei der Besichtigung des Anwesens durch den Vertreter der Beklagten auf dessen Frage, ob irgendwelche versteck-ten Mängel vorhanden seien, solche entrüstet abgestritten und im Gespräch die besondere Wirtschaftlichkeit der Gasheizung gelobt habe. Wenn später die Beklagte von

der Genehmigung des Wasserwirtschaftsamts, die ihr an sich noch bis zum 1. Dezember 1967 die Einrichtung einer Ölheizung ermöglicht hätte, keinen Gebrauch gemacht habe, gereiche ihr das nicht zum Vorwurf, weil die Kläger ihr die zur Vorbereitung einer solchen Umstellung erforderlichen Installationspläne des Neubaues vertragswidrig vorenthalten hätten. Ferner sei das Flachdach an zahlreichen Stellen undicht, was zu erheblichen Schäden im Hause durch Wassereintritt geführt habe, insbesondere auch in der im Obergeschoß gelegenen Wohnung des Mieters R[REDACTED]. Das sei den Klägern im März 1966 bekannt gewesen, sie hätten aber diese Mängel, deren Beseitigung nach sachverständiger Schätzung Unkosten von etwa 19 000 DM veranlaßt haben würde, bei Vertragsabschluß verschwiegen; als der Sohn und die Schwiegertochter der Beklagten damals das Haus besichtigten, habe man ihnen die durch eingedrungenen Regen verdorbene Wohnung R[REDACTED] nicht gezeigt.

Die Revision will diese Feststellungen und die daraus vom Berufungsgericht gezogenen Rechtsfolgerungen nicht gelten lassen und erhebt zahlreiche, meist verfahrensrechtliche Rügen. Ihre Angriffe bringen jedoch das Urteil nicht zu Fall.

2. Den entscheidungserheblichen Mangel der Gasheizung erblickt das Oberlandesgericht darin, daß bei ihrem Betrieb infolge unregelmäßigen Gasdrucks immer wieder Störungen und Ausfälle durch Verlöschen der Gasflammen entstanden seien, die wegen ihrer Häufigkeit sogar "eine Art Notdienst" erforderlich gemacht hätten, sowie in der

ungewöhnlichen Höhe der Betriebskosten; aus diesen Gründen müsse die Anlage, wenn sie rentabel arbeiten solle, unter großem Geldaufwand auf Öl-Energie umgestellt werden.

a) Nicht stichhaltig ist der Einwand der Revision, die Heizanlage als solche sei ordnungsgemäß installiert worden und jene Störungen würden nur durch außerbetriebliche Erscheinungen - Druckunterschiede des Stadtgases - ausgelöst. Denn das ändert nichts an der Verpflichtung der Kläger, die Beklagte vor Vertragsabschluß über die aufgetretenen Schwierigkeiten zu unterrichten. Die als Übergangen gerügte (§ 286 ZPO) Behauptung der Kläger, daß seit der Umstellung der Gasversorgung vom Stadt- auf Erdgas keine solchen Störungen mehr aufgetreten sein "dürften" (Schriftsatz vom 23. Dezember 1969, S. 6), entbehrte einer ausreichenden Substantiierung.

Zu Unrecht versucht die Revision an Hand des gegnerischen Schriftsatzes vom 12. Februar 1970 (S. 2) darzutun, die Beklagte habe wegen der erwähnten Funktionsstörungen lediglich Ansprüche hinsichtlich der Wohnung T[REDACTED] geltend gemacht und diese befinde sich gar nicht in dem hier zur Erörterung stehenden Hause A[REDACTED]straße [REDACTED], vielmehr im Nachbarhaus Nr. [REDACTED], das die Kläger an den Enkel der Beklagten, Paul Werner G[REDACTED], verkauft haben. Hierbei wird zweierlei übersehen: Einmal war jener Schriftsatz von den zweitinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten der Beklagten, die in einem Parallelprozeß auch Paul Werner G[REDACTED] als Beklagten vertraten, gleichlautend in

beiden, teilweise die selben Probleme betreffenden Prozessen eingereicht worden (vgl. das doppelte Aktenzeichen im Eingang des Schriftsatzes), und die von der Revision angeführten Worte (".... macht der Beklagte Ansprüche hinsichtlich der Wohnung T [REDACTED] geltend") bezogen sich, wie bereits der männliche Artikel zeigt, nicht auf die hiesige Beklagte, sondern auf Paul Werner G [REDACTED]. Zum anderen war der Schriftsatz vom 12. Februar 1970 entgegen der Behauptung der Revision ("Die Beklagte hat ausdrücklich vorgetragen") nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung im gegenwärtigen Prozeß; denn ausweislich der Sitzungsniederschrift vom 18. Februar 1970 hat der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten damals erklärt, der Inhalt des Schriftsatzes werde "vorerst nicht vorgetragen"; daß er sich später gegenteilig verhalten hätte, ist weder ersichtlich noch festgestellt.

b) Die Revision beanstandet, daß das Berufungsgericht die Kosten des Gasverbrauchs ohne nähere Begründung als "erheblich hoch" bezeichnet habe, und meint, dieser einzige Satz reiche nicht aus, um die Entscheidung zu tragen. Dabei verkennt sie jedoch den auf diesen Punkt bezüglichen Parteivortrag, die Auflagen und Aufklärungsmaßnahmen des Gerichts sowie das Beweisergebnis, worauf sämtlich im angefochtenen Urteil Bezug genommen wird: Die Beklagte hatte zahlenmäßige Angaben über die unverhältnismäßig hohen Gaskosten für das Haus A [REDACTED]straße in den Kalenderjahren 1966, 1967 und 1968 gemacht (Schriftsatz vom 30. September 1969); daraufhin gab das Oberlandesgericht den Klägern auf, sich zu diesen Angaben zu äußern,

4

und behielt sich für den Fall des Bestreitens die Einholung einer Auskunft der Hessen-N[REDACTED] Gas AG nach § 272 b ZPO vor (Beschuß vom 14. Oktober 1969); nachdem die Kläger die Behauptungen der Beklagten mit Nichtwissen bestritten hatten (Schriftsatz vom 20. Oktober 1969), wurde die Auskunft angefordert (Schreiben des Berichterstatters vom 12. Dezember 1969) und unter dem 22. Dezember 1969 erteilt; sie bestätigte in wesentlichen Punkten, insbesondere für das Jahr 1968, die Angaben der Beklagten und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Laut Urteilstatbestand hat das Berufungsgericht von der Einholung eines weiteren Gutachtens, durch das im einzelnen die Höhe des Verbrauchs von Heizgas im Verhältnis zu den Unkosten anderer Beheizungsmöglichkeiten überprüft werden sollte, Abstand genommen; es hat als unstreitig festgestellt, daß die hierzu erforderlichen Montage- und Bestandspläne sowie die Wärmebedarfsberechnungen, die bei der ursprünglichen Installierung vorgelegen haben mußten, der Beklagten nicht ausgehändigt worden seien und daß die Kläger zuletzt erklärt hätten, sie wüßten nicht, wo sich diese Unterlagen befänden. Angesichts dieser Tatsachen greift die Rüge mangelnder Sachaufklärung (§ 286 ZPO) nicht durch.

Gleiches gilt von dem Versuch der Revision, die Zeugenaussage Z[REDACTED] anders zu würdigen als der Tatrichter (§ 561 Abs. 2 ZPO). Nach den Bekundungen dieses Zeugen, den das Berufungsgericht als am Ausgang des Rechtsstreits uninteressiert und glaubwürdig angesehen hat, sind die Kläger einige Zeit vor dem Grundstücksverkauf an ihn mit der Frage herantreten, ob die Heizanlage nicht auf Öl

umgestellt werden könne, und haben zur Begründung angegeben, daß der bisherige Betrieb der Gasheizung "hinsichtlich der Betriebskosten in keinem Verhältnis" stehe. Soweit die Revision aus der Zeugenaussage Z. den Satz anführt, die Umlagekosten für Gas von 45 bis 50 DM erschienen "für eine Gaszentralheizung bei den gegebenen Verhältnissen durchschnittlich und nicht überhöht", läßt sie die anschließende Bekundung Z. außer acht, wonach eine Ölheizungsanlage unter jenen Verhältnissen, grob geschätzt, Umlagen zwischen 20 und 25 DM verursacht haben dürfte.

c) Nicht in dem Vorhandensein der Gaszentralheizung als solcher hat das Berufungsgericht einen Fehler im Sinne von § 459 Abs. 1 BGB erblickt, wie die Revision behauptet, sondern darin, daß eine ganz bestimmte Heizanlage, nämlich die in dem an die Beklagte verkauften Hause A. straße, nicht ordnungsgemäß arbeitet und Betriebskosten verursacht, die auch den Klägern selbst unverhältnismäßig hoch vorkamen. Entgegen der Meinung der Revision kommt es deshalb nicht darauf an, ob der Beklagten allgemein bekannt war, daß Gasheizungen damals im Betrieb teurer waren als Ölheizungen. Entscheidend ist vielmehr, daß man ihr die Beschaffenheit im konkreten Fall, die sie als Außenstehende nicht ohne weiteres zu erkennen vermochte, und die dadurch hervorgerufene Notwendigkeit, die Anlage unter erheblichem Kostenaufwand auf Öl-Energie umzustellen, verschwiegen hat. Da das Verschweigen nach den Feststellungen, die das Berufungsgericht an Hand des umfangreichen zweitinstanzlichen Beweisergebnisses getroffen hat, auf Arglist beruhte, spielte der in § 5 des Kaufvertrags vereinbarte Gewähr-

leistungsausschluß keine Rolle (§ 476 BGB).

Was die Revision hiergegen ins Feld führt, stellt einen unzulässigen Angriff auf die tatrichterliche Beweiswürdigung dar; diese läßt keinen Verfahrensverstöß erkennen. Das gilt insbesondere von der Beurteilung, die das Berufungsgericht dem Verhalten des Zweitklägers hat zuteil werden lassen, als er die Frage des Käufervertreters nach versteckten Mängeln mit Entüstung verneinte und die angebliche besondere Wirtschaftlichkeit der Heizanlage rühmte. Mit ihrem Versuch, aus den Zeugenaussagen W. [REDACTED] und Charlotte G. [REDACTED] abweichende Schlüsse zu ziehen, begibt sich die Revision auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenfeststellung; wenn die letztgenannte Zeugin nicht angeben konnte, mit welcher Begründung der Zweitkläger die streitige Anlage als vorteilhaft hingestellt habe, lag das möglicherweise daran, daß sie nach der eigenen Darstellung der Kläger (Schriftsatz vom 23. Dezember 1969, S. 8) "die Verkaufsgespräche nur bruchstückhaft mitbekommen hat". Rechtsirrtumsfrei entnimmt das Berufungsgericht aus dem Vorbringen im Schriftsatz vom 9. März 1970 (S. 7) die Absicht der Kläger, die gegnerische Schilderung jenes Vorgangs nicht mehr ernstlich zu bestreiten; auf die dortige Behauptung, der Zweitkläger habe bei seinen Worten, die Gasheizung sei "preiswerter im Gebrauch", nicht an eine Ölheizung als Alternative, sondern an eine Koksheizung gedacht, kam es angesichts seiner vom Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei bejahten Arglist nicht an.

d) § 308 ZPO ist entgegen der Meinung der Revision nicht verletzt; denn die Feststellung unter Buchstabe a) der Urteilsformel - zu ersetzen sei der Schaden, der daraus entstanden sei, daß die Gas-Zentralheizungsanlage im Hause Adlerstraße 8 teurer arbeite, als eine Öl-Heizungsanlage im gleichen Hause arbeiten würde - stimmt wörtlich mit dem im Tatbestand des angefochtenen Urteils wiedergegebenen Widerklageantrag überein. Indessen entspricht die genannte Feststellung insoweit nicht dem Inhalt der Urteilsbegründung, als sie die Arbeitsweise einer Ölheizung zum Vergleichsmaßstab nimmt. Was nämlich von den Klägern nach Ansicht des Berufungsgerichts bei den Kaufverhandlungen verschwiegen wurde, war nicht etwa die Tatsache, daß sich in dem zu verkaufenden Haus keine Öl-, sondern eine Gasheizung befindet; vielmehr unterblieb ein Hinweis auf den für den Käuferentschluß bedeutsamen Umstand, daß eine bestimmte, im Haus befindliche Heizanlage aus näher dargelegten Gründen nicht ordnungsgemäß arbeitete. Die Beklagte muß deshalb - dies ist ersichtlich der Gedankengang des Berufungsurteils - im Wege des Schadensersatzes wirtschaftlich so gestellt werden, als ob das Haus eine ordnungsgemäß arbeitende Heizanlage aufgewiesen hätte. Die Voraussetzung der Ordnungsmäßigkeit wird von einer solchen Anlage dann erfüllt, wenn sie so arbeitet, wie das bei normaler Gasbelieferung von einer normal arbeitenden Heizung erwartet werden kann. Um dies klar zu stellen, ist die Formel des angefochtenen Urteils zu Buchstabe a) entsprechend zu ändern.

3. Die Mängel am Flachdach, die infolge Wasserdurchlässigkeit zu großen Schäden in den Wohnungen des obersten Stockwerks geführt hatten, erachtet das Oberlandes-

gericht auf Grund der beiden Sachverständigengutachten in den Beweissicherungsakten für erwiesen. Insoweit erhebt auch die Revision keine Einwände. Allein sie beanstandet den aus den Zeugenaussagen gezogenen Schluß, die Kläger hätten der Beklagten die Beschaffenheit des Dachs arglistig verschwiegen, und erblickt hierin einen Verstoß gegen Denkgesetze: Erste Voraussetzung für ein Verschweigen sei, daß den Klägern der Mangel überhaupt bekannt war, und der Beklagten habe hierfür die volle Beweislast obgelegen. Das Berufungsgericht habe jedoch aus den Bekundungen des Zeugen R., wonach er den Wasserschaden in seiner Wohnung sofort dem Hausverwalter-Ehepaar S. - Tochter und Schwiegersohn des Zweitklägers - gemeldet habe, lediglich gefolgert, es "liege nahe", daß die Kläger ebenfalls sogleich von diesen Schäden des Neubaus benachrichtigt worden seien. Das bedeutet nach Meinung der Revision, daß eine solche Benachrichtigung nicht bewiesen sei, zumal da der Zeuge, wie er einräume, den Klägern selbst keine Mitteilung gemacht habe.

Die Rüge ist unbegründet. Der Berufungsrichter hat die Beweislast der Beklagten für die Kenntnis der Kläger weder übersehen, noch hat er es insoweit an einer eindeutigen Feststellung fehlen lassen. Im Urteil heißt es ausdrücklich, die Schäden am Flachdach und in den Wohnungen des obersten Stockwerks seien den Klägern im März 1966 bekannt gewesen. Wenn bei den folgenden Einzelausführungen dann hinsichtlich eines bestimmten Umstandes von "Naheliegen" gesprochen wurde, bedeutet dieses Wort nach dem Zusammenhang der Erörterungen keine

Abschwächung in dem Sinne, daß damit eine bloße, durch das Beweisergebnis nicht voll bestätigte Annahme oder Vermutung gemeint sei (Urteil des erkennenden Senats vom 22. Januar 1964, V ZR 25/62, S. 10 mit Nachweisen, insoweit in BGHZ 41, 30 nicht mit abgedruckt); vielmehr wollte das Oberlandesgericht damit ersichtlich gerade die Stärke seiner Überzeugung zum Ausdruck bringen, weil das, was "nahe liegt", sich besonders aufdrängt.

Ohne Erfolg bekämpft die Revision ferner die im Urteil sich unmittelbar anschließende Bemerkung über den Umfang der Wasserschäden, die den Mieter R. veranlaßt hätten, zuletzt 6 Monate lang keinen Mietzins mehr zu zahlen und am 15. Mai 1968 aus der bis dahin nicht instandgesetzten Wohnung auszuziehen. Daß diese Vorgänge dem Grundstücksverkauf vom März 1966 zeitlich nachfolgten, kann dem Berufungsgericht nicht entgangen sein; aber es war nicht gehindert, aus ihnen auf die besondere Lästigkeit der Schäden - die nach der Zeugen- aussage R. schon 1965 aufgetreten waren und unvermindert fort dauerten - zu schließen und darin eine Bestätigung seiner tatrichterlichen Überzeugung zu finden, daß die Verwalter-Eheleute S. ihre Auftraggeber, die Kläger, sogleich von einem derartig schwerwiegenden Mangel verständigt hätten. Im übrigen handelt es sich ausweislich des einleitenden Wortes "zumal" um eine Hilfsbegründung, von der nach der Sachlage nicht anzunehmen ist, daß das Berufungsgericht ohne sie zu einem abweichenden Ergebnis gelangt wäre.

Da den Klägern festgestelltermaßen die Wasserdurchlässigkeit des Flachdaches und die dadurch verursachten Schäden in den Mieterwohnungen des Obergeschosses bekannt waren, spielt es für die Entscheidung keine Rolle mehr, auf welche bautechnischen Fehler im einzelnen dieser Zustand zurückzuführen ist und ob die Kläger im März 1966 auch von diesen Ursachen Kenntnis hatten, insbesondere von der mangelhaften Aufbringung der Dachhaut, die das Berufungsgericht auf Grund der Zeugenaussage des Dachdeckermeisters Kraft für erwiesen hält. Deshalb kommt es auf die Rügen, welche die Revision an Hand des Sachverständigengutachtens Sp. [REDACTED] gegen die Feststellung dieses Ursachenzusammenhangs erhebt, für die Frage des arglistigen Verschweigens nicht an. Gleiches gilt, soweit sie aus rechtlichen Gründen den Standpunkt des angefochtenen Urteils bekämpft, daß der Erstkläger sich die Kenntnis, die der Zweitkläger von der Beschaffenheit der Dachhaut hatte, anrechnen lassen müsse (vgl. BGHZ 50, 364).

4. Die von der Revision zur Nachprüfung gestellte Ansicht des Berufungsgerichts, arglistiges Verschweigen im Sinne von § 463 Satz 2 BGB werde auch nicht dadurch ausgeschlossen, daß die Kläger der Beklagten bereitwillig die jederzeitige Besichtigung des zu kaufenden Anwesens gestattet haben, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen (RG Recht 1913 Nr. 1583; Soergel/Ballerstedt, BGB 10. Aufl. § 460 Anm. 12). Denn nach den Feststellungen im angefochtenen Urteil brauchte die Besichtigung nicht notwendig zu einer Entdeckung der Mängel zu führen, und dessen waren sich die Kläger auch bewußt: sie haben die Beklagte absichtlich im unklaren über die nicht ohne weiteres erkennbare Mangelhaftigkeit der Heizanlage

gelassen und den Vertreter der Beklagten durch wahrheitswidrige Anpreisungen in Sicherheit gewiegt; die durch eingedrungenen Regen verdorbene Mietwohnung R. wurde bei der Besichtigung nicht mit gezeigt, ohne daß dies dem Sohn und der Schwiegertochter der Beklagten auffiel.

5. Die Revisionsrügen dringen sonach nicht durch. Da das Berufungsurteil auch keinen sonstigen, von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler erkennen läßt, ist die Revision mit der oben (Nr. 2 d) dargelegten Maßgabe zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell