

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 463 Satz 2

Verschweigt der Verkäufer arglistig, daß das verkaufte Grundstück als "wilde" Müllkippe benutzt worden ist, so kann der Käufer nach § 463 Satz 2 BGB Ersatz des mit der Beseitigung von abgelagertem Sondermüll verbundenen Schadens auch dann verlangen, wenn der Verkäufer zwar nicht die Ablagerung von Sondermüll, aber die Nutzung als "wilde" Müllkippe gekannt hat.

BGH, Urt. v. 12. Juli 1991 - V ZR 121/90 - OLG Schleswig
LG Lübeck

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 121/90

Verkündet am:
12. Juli 1991
H i r t h
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Tropf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 5. April 1990 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften mit notariellem Vertrag vom 29. Juni 1979 von der Beklagten die im Grundbuch von B. Blatt 453 eingetragenen Grundstücke N. Weg/Im H. zwecks Bebauung mit einem Einfamilienhaus zum Preis von insgesamt 250.000 DM. Unter Ziff. 4 des Vertrages heißt es u.a.:

"Die Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden werden verkauft wie sie stehen und liegen; also unter Ausschluß jeglicher Haftung für Sachmängel Jedoch versichert der Verkäufer, daß ihm verborgene Mängel ... nicht bekannt sind und ein Verdacht auf solche bisher nicht bestanden hat."



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Unter den gekauften Grundstücken befindet sich das Flurstück 47 der Flur 7 in einer Größe von ca. 1.000 qm, welches ursprünglich aus einer Sandkuhle bestanden hatte und seit den zwanziger oder dreißiger Jahren als wilde Müllkippe benutzt worden war. Erst im Jahre 1958 wurde in der Gemeinde B. eine geregelte Hausmüllabfuhr eingeführt. Ob danach noch bis 1968 Müll auf der Parzelle abgelagert wurde, ist zwischen den Parteien streitig.

Das ursprünglich im Eigentum der Gemeinde B. befindliche Flurstück 47 pachtete mit Vertrag vom 19. April 1968 der Ehemann der Beklagten. Er verpflichtete sich dabei u.a., das Grundstück einzufrieden und "in einem Zustand zu erhalten, wie es der Ortsüblichkeit entspricht." Der Pächter ließ die Oberfläche des Grundstücks von Gestrüpp und dort lagerndem Unrat befreien, ebnete Haufen und Kuhlen ein, setzte Pflanzen und ließ die Einfriedung erstellen. Im Oktober 1971 kaufte die Beklagte die Parzelle 47 zum Preise von 20.000 DM. Weitere Flurstücke (46/16 und 46/21) erwarb sie 1972 und 1973 für insgesamt 13.760 DM hinzu. Da sie keine Genehmigung zur Errichtung einer LKW-Halle auf den Grundstücken erhalten konnte, veräußerte die Beklagte die drei Grundstücke an die Kläger.

Bei den Ausschachtungsarbeiten für den Bau eines Winkelbungalows mit Teilunterkellerung stellten die Kläger fest, daß sich im Baugrund Haus- und Sondermüll einschließlich von Farbresten einer in B. ansässigen Farbenfabrik befand.

Die Kläger sind von der Beklagten nicht darüber unterrichtet worden, daß sich auf der Parzelle 47 eine Müllkippe befand.

Mit der Behauptung, die Beklagte habe ihnen die Benutzung der Parzelle 47 als wilde Müllkippe arglistig verschwiegen, nehmen die Kläger die Beklagte nach § 463 Satz 2 BGB auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Anspruch. Die Müllablagerungen hätten zu einer wesentlichen Verzögerung des Bauvorhabens und zu einem erheblichen finanziellen Mehraufwand wegen der notwendigen Entsorgung der Baugrube und einer erforderlichen Vollunterkellerung des Bungalows geführt. Die Höhe des ihnen bisher entstandenen Schadens haben die Kläger mit 152.256,74 DM beziffert. Die entsprechende Zahlungsklage und den Antrag auf Feststellung der Ersatzpflicht für alle zukünftigen Schäden hat das Landgericht abgewiesen.

Mit der Berufung haben die Kläger neben dem Zahlungs- und dem Feststellungsantrag hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Abtretung etwaiger Ansprüche gegen die Gemeinde B. aus dem Kaufvertrag vom Oktober 1971 begehrt. Das Berufungsgericht hat mit dem angefochtenen Teil-Grundurteil den Anspruch der Kläger auf Ersatz des Schadens, der dadurch entstanden sei, daß die Beklagte bei Abschluß des notariellen Kaufvertrages vom 29. Juni 1979 verschwiegen habe, daß auf dem Grundstück in früheren Jahren in erheblichem Umfang Müll abgelagert worden war, dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Den Klägern stehe gegen die Beklagte ein Schadensersatzanspruch aus § 463 Satz 2 BGB wegen arglistigen Verschweigens eines wesentlichen Mangels des verkauften Grundstücks zu. Die Verfüllung der früher vorhandenen Sandkuhle mit Bauschutt, Garten- und Hausmüll und anderen Abfällen habe zu einer Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Baugrundes geführt. Im übrigen habe auch die Benutzung des Grundstückes als Müllkippe den nach dem Kaufvertrag vorausgesetzten Gebrauch, nämlich die Bebauung zu Wohnzwecken, und zugleich den Wert des Grundstücks nicht unerheblich gemindert.

Diesen offenbarungspflichtigen Fehler habe die Beklagte den Klägern arglistig verschwiegen. Schon das eigene Vorbringen der Beklagten und die Würdigung aller unstreitigen Umstände begründeten den Schluß, daß die Verkäuferin bei Abschluß des Kaufvertrages mindestens den dringenden Verdacht auf umfangreiche Müllablagerungen im Untergrund des verkauften Grundstückes gehabt habe. Dies werde durch die in der ersten Instanz durchgeführte Beweisaufnahme erhärtet. Das vorsätzliche Verschweigen dieses Mangels führe gemäß § 463 Satz 2 BGB zum Schadensersatz wegen Nichterfül-

lung. Dieser umfasse auch die Vermögensnachteile der Kläger, die darauf beruhten, daß auf dem Grundstück Sondermüll abgelagert worden sei. Auch wenn die Kenntnis der Beklagten hinsichtlich des Sondermülls (etwa Farbe und Chemikalien) nicht feststehe, hindere das die Ersatzpflicht nicht. Der Fehler des gekauften Grundstückes beruhe darauf, daß es jahrelang als Müllkippe gedient habe. Gerade bei alten Mülldeponien müsse aber auch mit Ablagerungen von Sondermüll gerechnet werden. Die Schadensersatzpflicht sei daher dem Grunde nach zu bejahen.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg:

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß das verkaufte Grundstück aufgrund der früheren Nutzung als wilde Müllkippe ohne durchgeführte Entsorgung mit einem Fehler behaftet war, der den Wert und die Tauglichkeit zu dem nach dem Kaufvertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht unerheblich minderte. Das wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt.

2. Daß es sich bei diesem Fehler um einen offenbarungspflichtigen Umstand handelte, steht ebenfalls außer Zweifel und wird auch von der Revision nicht anders gesehen.

3. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe den Fehler den Klägern arglistig verschwiegen, ist nicht zu beanstanden.

Zutreffend geht das Berufungsurteil davon aus, daß Arglist Vorsatz (direkten oder bedingten) der Verkäuferin verlangt. Die Feststellung, die Beklagte habe bei Abschluß des Kaufvertrages "jedenfalls" den den Klägern nicht bekannten und ihnen auch nicht mitgeteilten "Verdacht gehabt, das Grundstück könne mit erheblichen Müllablagerungen aufgefüllt sein", ist fehlerfrei. Die in diesem Zusammenhang von der Beklagten erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft. Sie sind unbegründet (§ 565 a ZPO).

Der festgestellte Verdacht rechtfertigt die Bejahung mindestens des bedingten Vorsatzes der Beklagten. Daß sie angesichts dieses Verdachtes die Nutzung des Grundstücks als wilde Müllkippe mindestens für möglich hielt und in Kauf nahm sowie gleichzeitig damit rechnete, die Kläger würden bei Kenntnis den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen haben, liegt auf der Hand und bedurfte, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat, "keiner weiteren Begründung".

4. Hat damit die Beklagte den Fehler des verkauften Grundstücks - dessen Benutzung als wilde Müllkippe - arglistig verschwiegen, so ist sie gemäß § 463 Satz 2 BGB verpflichtet, die Kläger im Rahmen des verlangten sogenannten kleinen Schadensersatzes so zu stellen, als ob sie ein fehlerfreies Grundstück erhalten hätten. Hat der verschwiegene Mangel zu einer Wertminderung geführt, so ist diese auszugleichen. Mußte das als Müllkippe früher genutzte Grundstück vor einer Bebauung mit einem Wohnhaus entsorgt werden, müssen die dafür erforderlichen Aufwendungen ersetzt werden. Mußte das Bauvorhaben anders gegründet werden als

bei einem mangelfreien Baugrund, so sind die dafür erforderlichen Mehraufwendungen zu ersetzen. Entgegen der Auffassung der Revision müssen die notwendigen Kosten für eine Entsorgung des Grundstücks auch insoweit ersetzt werden, als sie auf einer Belastung mit Sondermüll beruhen, hinsichtlich deren der Beklagten kein Vorsatz nachgewiesen werden konnte. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, liegt die Fehlerhaftigkeit des Grundstücks in der jahrelangen Nutzung als wilde Müllkippe. Für die Annahme des arglistigen Verschweigens dieses Fehlers ist es unerheblich, ob die Verkäuferin die Art des wild gelagerten Mülls gekannt hat oder nicht. Entscheidend ist, daß die Kenntnis oder der Verdacht von der früheren Existenz einer Müllkippe nicht an die Käufer weitergegeben worden ist. Einem Käufer soll durch die Aufklärung die Möglichkeit zur Untersuchung des Baugrundes und zur Abschätzung etwaiger Mehrkosten im Falle der Übernahme des fehlerhaften Grundstücks gegeben werden. Diese Zielrichtung der Aufklärungspflicht über das Vorhandensein einer ehemaligen Müllkippe ist auch dann nicht in Frage gestellt, wenn die aufklärungspflichtige Verkäuferin zwar nicht die Art des abgelagerten Mülls, aber die Benutzung des Grundstücks als wilde Müllkippe kennt.

Demnach hat das Berufungsgericht zutreffend dem Grunde nach eine Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz des Schadens bejaht, der den Klägern dadurch entstanden ist, daß ihnen bei Abschluß des Kaufvertrages die frühere Nutzung des Kaufgrundstücks als Müllkippe arglistig verschwiegen worden ist. Die Revision ist daher als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Tropf