BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 138/07

Verkündet am:
7. November 2008
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. November 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 26. Juli 2007 aufgehoben, soweit die Klage hinsichtlich der behaupteten Kellerfeuchtigkeit abgewiesen worden ist.

Die weitergehende Revision wird zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverweisen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Durch notariellen Kaufvertrag vom 6. August 2001 erwarben die Kläger von den Beklagten ein Grundstück, das mit einem 1933 errichteten Einfamilienhaus bebaut ist. Die Gewährleistung für Sachmängel wurde ausgeschlossen.

2 Mit der Behauptung, die Beklagten hätten arglistig verschwiegen, dass der Keller des Hauses feucht sei und dass die Dachrinne entgegen dem über-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

reichten Verkehrswertgutachten nicht verzinkt, sondern aus Kunststoff sei, verlangen die Kläger sog. kleinen Schadensersatz.

3 Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für berechtigt erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht sie abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, die Kläger hätten die Voraussetzungen eines Anspruchs aus § 463 Satz 2 BGB a.F. nicht beweisen können. Es bestünden bereits Bedenken an dem Vorliegen eines Mangels. Kellerräume eines 1933 erbauten Hauses seien üblicherweise nicht als Aufenthaltsräume für Menschen genutzt worden; seinerzeit seien deutlich feuchtere Keller als heute üblich gewesen. Ein Mangel liege deshalb nicht schon bei aus heutiger Sicht als untragbar empfundener Feuchtigkeit, sondern nur bei Nässe vor. Vor diesem Hintergrund gehe es zu Lasten der Kläger, dass der Sachverständige keine verbindliche Aussage über den Zustand des Kellers zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses habe treffen können. Es gebe auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagten eine etwa vorhandene Nässe des Mauerwerks kaschiert oder verschwiegen hätten, d.h. es fehle jedenfalls an dem Nachweis der Täuschung. Es könne dahinstehen, ob der Beklagte anlässlich einer Besichtigung vor Vertragsschluss erklärt habe, der Keller sei trocken und frei von Feuchtigkeitsschäden. Da kaschierende Maßnahmen, insbesondere die Aufbringung

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

eines zweiten Putzes vor dem Verkauf, nicht nachgewiesen seien, müsse davon ausgegangen werden, dass der Keller, wie von beiden Parteien bei der Besichtigung festgestellt, trocken gewesen sei. Hinsichtlich der Dachrinne hätten die Beklagten keine Ausführung in Metall zugesichert; daran ändere auch die Vorlage des von ihnen eingeholten und den Klägern vor Vertragsschluss übergebenen Verkehrswertgutachtens nichts.

II.

5 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung überwiegend nicht stand.

6 1. Ohne Rechtsfehler verneint das Berufungsgericht allerdings einen Schadensersatzanspruch der Kläger gemäß § 463 Satz 1 und Satz 2 BGB a.F. wegen des Materials der Dachrinne. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagten die Gewähr für die Richtigkeit der diesbezüglichen Angaben im Wertgutachten übernehmen wollten, werden von der Revision ebenso wenig aufgezeigt wie Umstände, aus denen sich eine arglistige Täuschung über die Beschaffenheit der Dachrinne ergeben könnte.

7 2. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht dagegen an, den Klägern stehe auch wegen der Feuchtigkeit des Kellers kein Schadensersatzanspruch wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers der Kaufsache zu (§ 463 Satz 2 BGB a.F.). Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen kann ein solcher Anspruch nicht verneint werden.

8 a) Richtig ist zwar der Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils, wonach es an einem zu offenbarenden Fehler im Zeitpunkt des Gefahrübergangs fehlte, wenn nicht festgestellt werden kann, dass es schon während der Besitz-

zeit der Beklagten, und zwar auch nach den von ihnen in den 80er Jahren durchgeführten Trocknungsmaßnahmen, zu Durchfeuchtungen der Kellerwände gekommen ist. Hiervon konnte das Berufungsgericht nach dem Gutachten des Sachverständigen W. aber nicht ausgehen.

9 Die grundsätzlich dem Tatrichter vorbehaltene Würdigung der erhobenen Beweise ist revisionsrechtlich darauf zu überprüfen, ob er sich mit dem Prozessstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, ob also die Würdigung vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (vgl. BGH, Urt. v. 14. Oktober 2003, VI ZR 425/02, NJW-RR 2004, 425, 426 m.w.N.). Die Revision rügt mit Recht, dass die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts diesen Anforderungen nicht genügt. Es hat wesentliche Passagen des erstinstanzlich eingeholten Gutachtens unberücksichtigt gelassen und damit die Beweise unter Verstoß gegen § 286 ZPO nicht umfassend gewürdigt.

10 Der Sachverständige hat ausgeführt, fehlende Abdichtungen hätten zu einer Langzeitfeuchtebeanspruchung des Kellermauerwerks geführt, „welche nachweislich bereits zum Vertragszeitpunkt vorhanden war". Das Berufungsgericht hat diese Einschätzung entweder nicht zur Kenntnis genommen oder aber verkannt, dass die - dem Urteil zugrunde gelegte, weniger eindeutige - Zusammenfassung des Sachverständigen, die festgestellte Feuchtigkeit im Kellermauerwerk „dürfte" bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs vorgelegen haben, deshalb für sich genommen keine tragfähige Grundlage für die tatrichterliche Überzeugungsbildung bot. Bei Würdigung aller Ausführungen des Sachverständigen hätte das Berufungsgericht - sofern es nicht schon zu dem Ergebnis gelangt wäre, mit dem Wort „dürfte" habe lediglich verdeutlicht werden sollen, dass sich die Beweisfrage nur rückschließend beantworten lässt - das Gutachten als nicht eindeutig ansehen und die Unklarheit durch eine Ergänzung oder eine mündli-

che Erläuterung des Gutachtens klären müssen (vgl. BGH, Urt. v. 27. März 2001, VI ZR 18/00, NJW 2001, 2791).

11 b) Das Urteil stellt sich nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

12 aa) Nicht frei von Rechtsfehlern ist die Annahme des Berufungsgerichts, ein Mangel des Hauses sei jedenfalls deshalb nicht bewiesen, weil sich dem Gutachten keine ungewöhnlich hohe Feuchtigkeit des Kellers im Verkaufszeitraum entnehmen lasse, angesichts des Baujahrs des Hauses aber erst bei außergewöhnlicher Feuchtigkeit, also bei Nässe, von einem Sachmangel auszugehen sei.

13 Richtig ist zwar, dass bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, anders als Gebäuden mit neuzeitlichem Standard (vgl. dazu Senat, Urt. v. 22. November 1991, V ZR 215/90, NJW-RR 1992, 333 f.), nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel begründet. Maßgeblich sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls; dabei kann von Bedeutung sein, ob ein Haus in saniertem Zustand verkauft worden ist, ob der Keller Wohnzwecken dient, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind (vgl. OLG Düsseldorf, OLGR 2002, 101; OLG Hamm, NJW-RR 1996, 39).

14 Das Berufungsgericht hätte in diesem Zusammenhang den von ihm als unstreitig festgestellten Sachverhalt würdigen müssen, wonach der Keller bei der Besichtigung im Juni 2001 „allseits“ als trocken angesehen worden ist. Konnten die Kläger nach dem bei der gemeinsamen Besichtigung gewonnenen Eindruck des Kellers annehmen, dass dieser, zumindest im Allgemeinen, trocken war, kommt eine entsprechende, stillschweigend getroffene Beschaffen-

heitsvereinbarung (zu dieser: BGH, Urt. v. 23. November 1994, VIII ZR 133/93, NJW-RR 1995, 364) in Betracht.

15 bb) Das angefochtene Urteil erweist sich auch nicht deshalb als richtig, weil das Berufungsgericht sich nicht davon hat überzeugen können, dass die Beklagten einen etwaigen Mangel arglistig verschwiegen haben. Zwar ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts davon auszugehen, dass die Beklagten keinen zweiten Putz aufgetragen haben, um Feuchtigkeitsprobleme des Kellers zu kaschieren. Das lässt aber weder den - von dem Berufungsgericht rechtsfehlerhaft gezogenen - Schluss zu, der Keller müsse in der Vergangenheit trocken gewesen sein, noch steht damit fest, dass ein arglistiges Verhalten der Beklagten ausscheidet. Vielmehr hätte das Berufungsgericht die nahe liegende Möglichkeit in Betracht ziehen müssen, dass die Beklagten, die das Haus viele Jahre selbst bewohnt haben, von den (hier unterstellten) Feuchtigkeitsproblemen Kenntnis hatten und ihnen deshalb ein arglistiges Verschweigen des Mangels vorzuwerfen sein könnte.

16 Zudem durfte das Berufungsgericht den unter Beweis gestellten Vortrag der Kläger nicht als unerheblich ansehen, der Beklagte zu 2 habe anlässlich der Hausbesichtigung erklärt, der Keller sei trocken und frei von Feuchtigkeitsschäden. Sollte dieser Vortrag zutreffen, kommt - wenn der Keller bei Gefahrübergang mangelhaft war - zumindest eine unzutreffende Angabe „ins Blaue hinein“ in Betracht, die ebenfalls den Vorwurf der Arglist und damit einen Schadensersatzanspruch gemäß § 463 Satz 2 BGB begründen kann (vgl. BGHZ 63, 382, 388; Senat, Urt. v. 11. Mai 2001, V ZR 14/00, NJW 2001, 2326, 2327; BGH, Urt. v. 3. Dezember 1986, VIII ZR 345/85, WM 1987, 137, 138).

III.

17 Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 562 Abs. 1, 563 Abs. 1 ZPO), damit es die erforderlichen Feststellungen zu dem Zustand des Kellers im Zeitpunkt des Gefahrübergangs und einem arglistigen Verhalten der Beklagten treffen kann. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

18 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin: Sollte sich erweisen, dass die massiven Feuchtigkeitsprobleme zwar bereits bei Gefahrübergang vorgelegen haben, im Hinblick auf das Baujahr des Hauses aber nicht von einem Mangel der Kaufsache im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB a.F. auszugehen ist, muss dem Vortrag der Kläger nachgegangen werden, der Beklagte zu 2 habe anlässlich der Hausbesichtigung erklärt, der Keller sei trocken und frei von Feuchtigkeitsschäden. In diesem Fall kommt nämlich eine Schadensersatzpflicht wegen Verschuldens bei Vertragsschluss in Betracht (zum Inhalt des Anspruchs: Senat, BGHZ 168, 35, 39 f. Rdn. 21 f.). Die Bestimmungen der §§ 459 ff. BGB a.F. stellen zwar eine abschließende Sonderregelung auch insoweit dar, als der Verkäufer über zusicherungsfähige Eigenschaften des Kaufgegenstandes - um eine solche handelt es sich bei der Trockenheit eines Kellers zweifelsohne - fahrlässig falsche Angaben macht (Senat, BGHZ 114, 263, 266). Für vorsätzliches Handeln des Verkäufers, wie es insbesondere bei einer falschen oder ins Blaue hinein gegebenen Antwort auf eine von dem Kaufinteressenten gestellten Frage in Betracht kommt, gilt diese Beschränkung

indessen nicht (vgl. Senat, Urt. 10. Juli 1987, V ZR 236/85, NJW-RR 1988, 10, 11; Urt. v. 3. Juli 1992, V ZR 97/91, NJW 1992, 2564, 2566).

Krüger Klein Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Chemnitz, Entscheidung vom 08.06.2005 - 5 O 2188/03 -
OLG Dresden, Entscheidung vom 26.07.2007 - 9 U 1551/05 -