

Verkündet am 29. September 1961
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Architekten Hans B [REDACTED] in M [REDACTED],
Gemeinde G [REDACTED], Kreis F [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen

Julius G [REDACTED] in G [REDACTED] Kreis F [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]-

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 29. September 1961 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Dr. Rothe,
Dr. Mattern und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. Juli
1960 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Laut notarieller Urkunde vom 29. November 1956 verkaufte der Kläger

"von dem im Grundbuch von G
Heft 301 Abteilung I 1 eingetragenen Grund-
stück die Grundstücke

Gebäude 0 im M Hof- und
Gebäudefläche (Sägemühle, Schuppenanbau,
Wohngebäude, Ökonomiegebäude)

a) Gebäudefläche (Kellerhaus)

c) Gebäudefläche (Backofen) Grünland, Unland,
Wassergraben, S 45 qm

FW. 8/2 der Brandweg zur Sägemühle am 0
F 22 qm

Fl. 622 0 , Grünland 78 a 91 qm

.....,
ferner von dem Grundstück Abt. I Nr. 2

Parz. 664 im Gläserwald, Wasserfläche (Weiher)
16 a 58 qm den durch Meßurkunde wegzumessenden
Weiher"

an den Beklagten. Weiter ist im Kaufvertrag bestimmt unter I 1:

"Als mitverkauft gilt ferner:

1. Die von dem Weiher- Stauweiher zum Kaufgrundstück
führende Rohrleitung ca. 498 m.

Ferner verpflichtet sich der Verkäufer, das ihm
erteilte Wassernutzungsrecht laut Verleihungs-
und Genehmigungsurkunde vom 12.3.1956 auf den
bzw. die Käufer zu übertragen.

2. Als mitverkauft gilt insbesondere die Wasserleitung,
Turbinenanlage, Säge- und Mahlmühleeinrichtung, elek-
trische Anlage mit vorh. Diesel- und Elektromotoren,
3. was band- niet- und nagelfest ist."

Unter II 2 ist weiter vereinbart:

"Der Verkauf erfolgt ohne Gewährleistung und ohne Zu-
sicherung von Eigenschaften. Die Grundstücke werden
in dem Zustand verkauft, wie sie der Verkäufer seit-
her besessen hat.

Der Käufer hat Grundstücke, Zubehör und Inventar berücksichtigt."

Der Kaufpreis betrug insgesamt 65 000 DM, zahlbar in Höhe von 10 000 DM noch im Jahre 1956 und in Höhe von 5 000 DM Anfang 1957, der Rest zu 6 % verzinslich auf Kündigung des Klägers hin.

Im Jahre 1957 nahm der Beklagte den Sägemühlenbetrieb auf, wozu ihm der Kläger mit eigenen Mitteln Holz verschaffte; er überließ ihm auch drei Stück Vieh. Der Kläger fordert mit vorliegender Klage unter Anrechnung der Zahlungen des Beklagten (31 375,20 DM) die beiden ersten Kaufpreistraten nebst Zinsen, Auslagen für Holzkäufe und den Kaufpreis für weiterverkauftes Inventar (insgesamt 51 593 DM); den danach zu seinen Gunsten überschießenden Betrag hat er auf 20 000 DM abgerundet.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Neben anderen Streitpunkten macht der Beklagte die durch Anfechtung bewirkte Nichtigkeit des Kaufvertrages geltend. Er meint, der Kläger habe ihn arglistig getäuscht, der vertragliche Ausschluß der Gewährleistung sei gemäß § 476 BGB nichtig. Er trägt vor, der Kläger habe ihn u.a. hinsichtlich der Baufähigkeit des vor dem ersten Weltkrieg erbauten Wohnhauses, der Beschaffenheit der jetzigen Trinkwasserleitung (frühere Zuleitung des Betriebswassers), der jetzigen oberirdisch verlegten Zuleitung des Betriebswassers, der Wasserkraft des Triebwerks und der Eigentumsverhältnisse an der vom Stauweier bedeckten Bodenfläche getäuscht.

Im einzelnen hat der Beklagte über Täuschungshandlungen des Klägers u.a. vortragen lassen:

a) Der Kläger habe bei der Anderung des Stauweihers 1949/5 die Staumauer unbefugt erhöhen lassen und dadurch den Weiher vergrößert, so daß die Marksteine aus diesem Grund heute im Wasser



säßen; nur durch diese Vergrößerung des Weihers hätte der Kläger die größere Wasserkraft erreichen können.

b) Hinsichtlich der Wasserkraft sieht sich der Beklagte dadurch getäuscht, daß der Kläger auf die Akten über die Wasserbenutzungsanlage T Nr. 131 verwiesen hat, in welchen das Gesuch des Klägers vom Jahre 1954 (Z39.I), unter Zugrundelegung einer mittleren Wassermenge von ca. 60 l pro Sekunde eine Berechnung über die Rohwasserkraft, nämlich 38 PS, enthält, während demgegenüber die Leistung der Turbine nur 7,2 PS betrage.

c) Die Feststellung im Gesuch des Klägers vom 24. November 1954, die Oberlieger hätten ihre Zustimmung zur Verlegung der neuen Druckleitung erteilt, sei unrichtig. Der Kläger habe ihm die Genehmigung - eine Genehmigung, die die unterirdische Verlegung voraussetzte - vor Vertragsabschluß vorgelegt.

d) Hinsichtlich der Trinkwasserleitung habe er annehmen dürfen, daß diese in genügender Tiefe frostsicher und durchgehend in Gußstahlrohren verlegt sei.

Das Landgericht hält eine arglistige Täuschung nicht für erwiesen; es hat dem Klaganspruch in Höhe von 16 801,23 DM nebst Zinsen stattgegeben. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos.

Mit der Revision verfolgt er seinen Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiter, während der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Hinsichtlich des Zustands des Wohnhauses geht das Berufungsgericht von den Feststellungen des Landgerichts aus. Danach steht fest, daß dieses Gebäude baufällig ist und Einsturzgefahr besteht. Das Berufungsgericht führt aber weiter aus, es lägen keine genügenden Anhaltspunkte dafür vor, daß der Kläger dies gewußt habe. Er habe das Gebälk im Jahre 1941 durch einen Zimmermann ausbessern lassen; hätte er damals, als er noch keine Verkaufsabsichten gehabt habe, nur unzulängliche Flickarbeit verrichten lassen, so hätte er sich selbst betrogen. Es überzeuge, daß der Kläger dies im eigenen Interesse nicht getan habe. Daß er in der Zwischenzeit das wahre Ausmaß der Schäden an dem Haus erkannt habe, könne zwar vermutet werden, sei aber nicht bewiesen.

Der Beklagte habe auch selbst erkannt, daß die hintere Mauer des Hauses baufällig sei, wie er auch gesehen habe, daß die Treppe und auch einzelne Türrahmen schief gewesen seien. Als Architekt habe er sich hieraus ein hinlänglich zuverlässiges Bild von dem schlechten Bauzustand des Hauses machen können. Dagegen könne er nicht behaupten, der Kläger habe irgendwelche Mängel zu vertuschen versucht, oder den Bauzustand irgendwie falsch geschildert. Wenn der Kläger als Grund für die schiefe Treppe Schneedruck angegeben habe, so sei nicht einmal bewiesen, daß dies unrichtig gewesen sei. Im übrigen habe der Beklagte schon aus dem niedrigen Preis für das ganze Anwesen schließen müssen, daß ungewöhnliche Mängel des Hauses vorhanden sein müßten.

Die Revision meint, der Tatrichter habe die Besprechungen der Parteien über einen baufälligen Zustand des Hauses mißverstanden. Der Beklagte habe den von ihm wahrgenommenen schadhafte Zustand nur hingenommen, weil er auf Grund der Vorspiegelungen des Klägers die Angabe, diese Schäden kämen vom Schnee-

druck, geglaubt und nicht erkannt habe, daß in Wirklichkeit Materialmängel (Holzfäule) und Konstruktionsmängel vorlägen.

Die Rüge ist unbegründet, da nicht erheblich ist, ob der Beklagte die Gründe der Baufälligkeit erkannt hat, es vielmehr allein darauf ankommt, ob der Kläger den Umfang der Baufälligkeit gekannt und in Kenntnis der wahren Gründe der sichtbaren Verfallerscheinungen diese Gründe verschwiegen und andere harmlose Gründe vorgebracht hat, um den Beklagten durch diese Täuschung zum Vertragsabschluß zu veranlassen. Genügende Anhaltspunkte für Feststellungen dieser Art hat das Berufungsgericht vermißt, ohne daß ein Verfahrensverstoß feststellbar wäre, etwa daß der Tatrichter die Äußerung des Sachverständigen, es seien unsachgemäße Reparaturen wider die einfachen Regeln des Handwerks durchgeführt worden, übersehen hätte. Die Revision wiederholt zwar die früheren Tatsachenbehauptungen des Beklagten über die Vorspiegelungen des Klägers, ohne jedoch ihrerseits einen Verfahrensverstoß darlegen zu können. Unter diesen Umständen bedarf es keiner Prüfung, ob sich der Beklagte in Bezug auf den Bauzustand des Hauses überhaupt nicht getäuscht fühlte, wie das Berufungsgericht aus einer seiner Aussagen feststellen zu können glaubt. Es ist auch nicht erheblich, ob der Preis für das ganze Anwesen außergewöhnlich niedrig war und dieser Umstand auf ungewöhnliche Mängel des Hauses schließen ließ.

II.

Die übrigen Rügen beziehen sich auf das Verhalten des Klägers hinsichtlich der Zuleitungen des Trink- und Betriebswassers, sowie auf die Eigentumsverhältnisse an der vom Stauweiher bedeckten Bodenfläche.

1. a) Eine arglistige Täuschung im Zusammenhang mit den Verhältnissen des Stauweihers ist nach der Würdigung des Berufungsgerichts selbst für den Fall nicht bewiesen, daß der Wasserspiegel des Weihers 1949/50 unzulässigerweise erhöht worden sein sollte, weil nach den unwidersprochenen Angaben des Klägers zwischenzeitlich keiner der Anlieger jemals etwas dagegen eingewendet habe. Daraus könne mit aller Wahrscheinlichkeit geschlossen werden, daß sich der Kläger beim Verkauf eines Mangels im Recht nicht bewußt gewesen sei, jedenfalls sei diese subjektive Voraussetzung nicht bewiesen.

b) Eine Täuschung über die Wasserkraft verneint das Berufungsgericht. Nach der Aussage des Beklagten als Partei habe der Kläger nicht gesagt, die Turbine leiste 38 PS, sondern der Stauweiher liefere soviel PS; diese Angabe träfe nach den Wasserrechtsakten zu.

c) Über die oberirdische Verlegung der Druckleitung habe der Bürgermeister der Gemeinde H. ausgesagt, der Gemeinderat habe die oberirdische Verlegung nachträglich genehmigt, nachdem er festgestellt habe, daß die unterirdische Verlegung wegen des felsigen Untergrundes tatsächlich unmöglich gewesen sei. Nachdem die Leitung bis zu dem Verkauf an den Beklagten schon viele Jahre unbeanstandet oberirdisch geführt gewesen sei, habe der Kläger annehmen dürfen, daß hierwegen keine Schwierigkeiten mehr entstünden. Die Täuschung des Beklagten sei sonach mindestens nicht bewiesen. Außerdem sei über diesen Punkt bei den Vertragsverhandlungen unstreitig überhaupt nicht gesprochen worden.

d) Arglistiges Verhalten des Klägers ergebe sich auch nicht daraus, daß er bei den Verkaufsverhandlungen und der Besichtigung des Anwesens nicht darauf hingewiesen habe, daß der obere Teil der Trinkwasserleitung aus Steinzeugrohren bestehe. Nach den unwiderlegten Angaben des Klägers sei über die

Trinkwasserleitung vor Abschluß des Kaufes überhaupt nicht gesprochen worden. Eine Arglist des Klägers könne nicht festgestellt werden, da seit der Verwendung der Leitung als Trinkwasserleitung an den Steinzeugrohren keine Schäden aufgetreten seien, der Kläger also an einen Mangel gar nicht habe zu denken brauchen. Im übrigen hätte der Beklagte aus den Wasserrechtsakten ohne weiteres ersehen können, daß der obere Teil der Leitung aus Steinzeugrohren besteht.

2. Auch die Rügen der Revision, die gegen diese Würdigung vorgebracht werden, sind nicht begründet.

Vorweg ist klarzustellen, daß nicht das Triebwerk als eingerichteter Betrieb Gegenstand des Kaufvertrags ist, sondern bestimmte Grundstücke (von dem Grundstück Parzelle 664 ein bestimmter Teil, nämlich der wegzumessende Weiher), das Wasserbenutzungsrecht, sowie die Druckrohrleitung, Turbinenanlage, Säge- und Mahlmühleneinrichtung und die Wasserleitung. Nach Nr. II 2 des Kaufvertrags erfolgte der Verkauf ohne Zusicherung von Eigenschaften und zwar der Grundstücke in dem Zustand, wie sie der Verkäufer besessen hat, wobei ausdrücklich festgestellt ist, daß der Kläger Grundstücke, Zubehör und Inventar gesehen hat. Damit erweisen sich die Rügen als unbegründet, die auf Zusicherung bestimmter Eigenschaften durch den Kläger abheben, wie diejenigen über die Zusicherung einer mittleren Wassermenge oder über die zur Verfügung stehende Rohwasserkraft. In der Sache verwechselt die Revision überdies hier die Begriffe "mittlere Wassermenge" und "Mindestwassermenge" sowie "Rohwasserkraft" und "Turbinenleistung". Zu prüfen bleibt, ob der Kläger durch Ausnutzung eines Irrtums den Beklagten arglistig zum Abschluß des Kaufvertrags veranlaßt hat.

Die Revision meint, es liege ein Mangel im Recht vor, weil die Anlieger des Weihers wegen dessen unzulässiger Ausweitung auf ihre Grundstücke Beanstandungen erheben könnten, auch wenn sie dies bislang nicht getan hätten. Nun hat das Berufungsge-

richt allerdings ebenfalls "einen Mangel im Recht" in Erwägung gezogen. Das Wassernutzungsrecht ist jedoch nicht beeinträchtigt, da dieses nicht davon berührt wird, auf wessen Grundstück sich das angestaute Wasser befindet, der Berechtigte kann allenfalls in seiner Ausübung behindert sein. Der von dem Grundstück Parzelle 664 durch das angestaute Wasser überflutete Teil (184 qm nach der Aussage des Klägers) steht im Eigentum des Klägers. Das im Weiher angestaute Wasser (nach der wasserrechtlichen Genehmigungsurkunde auf einer Fläche von 30 x 22 m, nach der Behauptung des Beklagten 41 - 49 x 37 m) kann nicht Gegenstand eines Rechtes sein. Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob ein Mangel in einem Recht oder einer Sache vorliegt, da kein denkbarer Irrtum des Beklagten über die mit dem Weiher zusammenhängenden Verhältnisse nach den Feststellungen des Tatrichters von dem Kläger erregt oder arglistig ausgenutzt worden ist.

Ein Irrtum ist nur insoweit denkbar, als der Beklagte geglaubt haben mochte, die Grundstücksflächen, über welchen das angestaute Wasser sich zur Zeit der Besichtigung befunden hat, gehörten insgesamt zur Parzelle 664 des Klägers. Oder - wovon die Revision auszugehen scheint - der Weiher, d.h. die vom Wasser bedeckte Bodenfläche stelle ein selbständiges Grundstück dar. Diese letztere Vorstellung verbietet sich jedoch schon deshalb, weil nach dem Kaufvertrag "von dem Grundstück Abteilung I Nr. 2 Parzelle 664 16,58 a, der Weiher wegzumessen" war. Darüber, ob der Kläger in dem zuerst dargelegten Irrtum befangen war, ist nichts festgestellt; ob der Kläger solchenfalls diesen Irrtum des Beklagten erkannt hat - er selbst hat die Verhältnisse nach seinen Aussagen gekannt und den Beklagten sogar darüber aufgeklärt -, ist ausdrücklich ebenfalls nichts festgestellt. Der Tatrichter führt aus, dem Kläger sei "ein Mangel im Recht" nicht bewußt gewesen, worunter das Berufungsgericht nach dem gesamten Zusammenhang offenbar

versteht, es sei ihm nicht bewußt gewesen, daß die Eigentümer der übrigen überfluteten Grundstücksteile gegen die Aufstauung des Wassers auf ihr Grundstück etwas einwenden würden oder auch nur einwenden könnten. Eine solche Feststellung über die Vorstellung des Klägers ist möglich. Dabei hätte noch in Betracht gezogen werden können, daß das Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern anlässlich der Genehmigung der Anlage gegen die vom Kläger beantragte Stauhöhe keine Bedenken erhoben hat. In diesem Fall wäre in der Tat die vom Berufungsgericht unterstellte Tatsache unerheblich, die Stau-mauer sei vom Kläger 1949/50 aus irgendwelchen Gründen noch erhöht worden. Von diesem Standpunkt aus wäre auch verständlich, daß ihm der genannte Irrtum des Beklagten über die Eigentumsverhältnisse an dem vom aufgestauten Wasser überdeckten Grund und Boden nicht aufgegangen ist. Diese Feststellung entspräche schließlich dem unbestrittenen Umstand, daß die Marksteine und Grundstücksgrenzen überflutet waren, worauf die Revision ausdrücklich hinweist. Konnte der Kläger dies alltäglich sehen, wie sie vorträgt, so konnte auch nicht angenommen werden, daß dieser Umstand dem Beklagten verborgen geblieben ist.

Hinsichtlich der Führung der Druckleitung wendet sich die Revision zuvörderst gegen die Feststellung des Tatrichters, über diesen Punkt sei bei den Vertragsverhandlungen unstreitig überhaupt nicht gesprochen worden. Sie verweist auf die Berufungsbegründung; dort wird ausgeführt, der Kläger habe dem Beklagten vor Vertragsabschluß die ursprüngliche Genehmigung der Gemeinde Hochdorf (Genehmigung unter der Bedingung, daß die Leitung unterirdisch verlegt werde) vorgelegt. Ungeachtet dessen, daß sich daraus nicht schon ergibt, daß zwischen den Parteien über diesen Punkt verhandelt worden ist, kann daraus nicht auf eine Täuschung zum Nachteil des Beklagten geschlossen werden, da dieser aus der Bescheinigung gerade entnehmen mußte, daß die Leitung nicht entsprechend der Genehmigung verlegt ist; in Wirklichkeit war die oberirdische Verlegung nachträglich ge-

nehmigt worden. Darauf, daß dem Eigentümer der Röhren bei Beschädigungen durch umstürzende Bäume gegenüber dem Eigentümer des Grund und Bodens kein Ersatzanspruch zusteht, brauchte der Kläger entgegen der Ansicht der Revision nicht hinzuweisen.

Ebensowenig hatte der Kläger Veranlassung, auf die Art der Verlegung und der Röhren für die frühere Betriebswasserleitung (jetzige Trinkwasserleitung) im einzelnen einzugehen, da diese in der Beschreibung vom 3. Dezember 1904 (12 der Akten des Landratsamts Freudenstadt T Nr. 131 3810.3 zweiter Band) und in dem Längenprofil durch den Kanal vom 4. November 1903 (7) im einzelnen dargestellt sind.

III.

Auch im übrigen läßt das angefochtene Urteil keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten erkennen; insbesondere sind die Ausführungen des Oberlandesgerichts zur Frage der Kenntnis des Klägers von der mangelhaften Statik der Sägewerkshalle nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger