

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 157/83

URTEIL

Verkündet am: 15. März 1985
Hirth, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Paul B■■■■, L■■■■straße ■■■■, G■■■■■,

Beklagter und Revisions-
kläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ■■■■■
und ■■■■■ -

g e g e n

Gerhard W■■■■, L■■■■straße ■■■■, G■■■■■,

Kläger und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt ■■■■■ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1985 durch die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 17. Mai 1983 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 7. September 1980 kaufte der Kläger von dem Beklagten und dessen zwischenzeitlich verstorbenen Ehefrau ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück für 140 000 DM. In dem Kaufvertrag heißt es u.a., "Der Verkauf erfolgt lastenfrei im übrigen ohne Gewähr für Beschaffenheit und Güte so wie besichtigt". Der Beklagte hatte dem Kläger bei einer Besichtigung des Hauses vor Vertragsabschluß auf Fragen mehrfach erklärt, der Keller des Hauses sei wasserdicht. Eine Außenisolierung des Kellermauerwerkes in Form einer von außen angebrachten Putzschicht oder eines Wasser-schutzanstriches ist, wie dem Beklagten bekannt war, nicht vorhanden.

Mit der Klage hat der Kläger den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten und Gewährleistungs-ansprüche sowie Ansprüche auf Grund Bereicherung und unerlaubter Handlung geltend gemacht mit der Behauptung, durch die Außenwände der Kellerräume dringe bei schlechten Witterungsverhältnissen Wasser. Er hat Rückzahlung des Kaufpreises (140 000 DM), Ersatz der Makler- und Notarkosten (6 328 DM und 896,75 DM) sowie Ersatz der Kosten für die Installation einer neuen Heizungsanlage (5 000 DM) verlangt und beantragt, den Beklagten Zug um Zug gegen Rückübertragung des Hauses zur Zahlung von 152 224,73 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der Zinsforderung stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat einen Abzug wegen der Nutzung des Hauses durch den



Kläger in Höhe von 500 DM monatlich vorgenommen und nur den Betrag von 138 724,73 DM zuerkannt.

Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die vollständige Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob dem Kläger auch Gewährleistungs- und Bereicherungsansprüche zustehen. Jedenfalls sei die Klage wegen arglistiger Täuschung durch den Beklagten hinsichtlich der Dichtigkeit des Kellers gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB begründet. Es sei bewiesen, inzwischen wohl auch unstreitig, daß nach dem Einzug des Klägers in erheblichem Umfange Feuchtigkeit in die Kellerräume eingedrungen sei. Ursache sei das Fehlen jeglicher Außenisolierung des Kellermauerwerkes. Dem Beklagten, der den Keller in Eigenleistung errichtet habe, sei das Fehlen der Außenisolierung bekannt gewesen. Er habe zumindest mit der Möglichkeit gerechnet, daß Feuchtigkeit eindringe. Jeder Laie, insbesondere jeder handwerklich geschickte Laie wisse, daß ein Keller gegen Feuchtigkeit isoliert werden müsse, wenn er "dicht" sein solle. Die Annahme, der Beklagte habe die von ihm getroffenen Maßnahmen für ausreichend gehalten, um jegliches Eindringen von Feuchtigkeit zu

verhindern, sei lebensfremd und werde durch keine tatsächlichen Anhaltspunkte gestützt. Möglich sei allenfalls, daß es dem Beklagten für die von ihm beabsichtigte Nutzung der Kellerräume nicht darauf angekommen sei, daß gelegentlich Feuchtigkeit auf-trete, und er deshalb bei Abwägung des Risikos von Feuchtigkeitsschäden einerseits und der Kosten für zusätzliche Abdichtungsarbeiten andererseits auf eine wirksame Isolierung verzichtet habe. Da für ihn aufgrund der mehrfachen Fragen des Klägers vor Vertragsabschluß zweifelsfrei gewesen sei, daß dieser besonderen Wert auf eine Dichtigkeit des Kellers gelegt habe, sei er verpflichtet gewesen, alle hierfür wesentlichen Umstände, hier insbesondere das Fehlen jeglicher Außenisolierung, mitzuteilen, selbst wenn der Keller bis dahin trocken gewesen sein sollte. Denn der Kläger habe nicht nur eine Angabe zu dem bisherigen Zustand, sondern eine Prognose darüber gewollt, ob der Keller im Hinblick auf die gegen eindringende Feuchtigkeit getroffenen Maßnahmen (auch) in Zukunft dicht, d.h. absolut trocken, sein werde. Die mehrfache vorbehaltlose Angabe des Beklagten, daß der Keller dicht sei, habe auch bedeutet, der Beklagte sei überzeugt und der Kläger könne darauf vertrauen, daß keine Feuchtigkeit eindringen werde. Diese Aussage sei bewußt falsch gewesen, da der Beklagte wegen der fehlenden Außenisolierung mit dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden gerechnet habe. Durch die falsche Angabe sei der Kläger zum Abschluß des Vertrages veranlaßt worden.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Die Feststellungen des Berufungsgerichtes, daß die Erklärung des Beklagten zur Dichtigkeit der Kellerwände unrichtig war und daß diese Erklärung den Kläger veranlaßt hat, den Kaufvertrag abzuschließen, werden von ihr nicht angegriffen.

Zu Recht macht die Revision jedoch geltend, daß das Berufungsgericht in rechtsfehlerhafter Weise zu seiner Ansicht gelangt ist, der Beklagte habe bei Abgabe dieser Erklärung mit Betrugsvorsatz gehandelt.

Zwar trifft es nicht zu, wie die Revision unter Hinweis auf § 286 ZPO rügt, daß das Berufungsgericht übersehen habe, daß der Beklagte das Haus selbst habe bewohnen wollen und auch tatsächlich mit seiner Familie bewohnt habe. Zuzugeben ist der Revision jedoch, daß nicht ersichtlich ist, in welchem Sachvortrag die Überlegungen eine Stütze finden, mit denen das Berufungsgericht diesen Gesichtspunkt beschieden hat, daß es nämlich dem Beklagten möglicherweise nicht darauf angekommen sei, ob gelegentlich und in begrenztem Umfang Feuchtigkeit auftrete, und er deshalb bei Abwägung des Risikos von Feuchtigkeitsschäden und der Kosten für zusätzliche Abdichtungsarbeiten auf eine wirksame Isolierung verzichtet habe (vgl. Senatsurteile vom 11. November 1977, V ZR 105/75, LM ZPO § 138 Nr. 15 = MDR 1978, 567 und vom 31. Oktober 1980, V ZR 157/79, LM BGB § 905 Nr. 6 = NJW 1981, 573, 574 sowie BGH Urt. vom 19. Januar 1977, VIII ZR 42/75, LM BGB § 1006 Nr. 16 = MDR 1977, 661).

Begründet ist weiter die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe bei seiner Beurteilung nicht den - unter Beweis gestellten und von einem Zeugen auch schon bestätigten - Vortrag des Beklagten berücksichtigt, bis zum Jahr 1980 seien in dem betreffenden Baugebiet bei keinem einzigen Haus die Kellerwände von außen isoliert worden. Wenn ein Verzicht auf eine Außenisolierung in dem fraglichen Baugebiet wegen der besonderen örtlichen Gegebenheiten (besonders niedriger Grundwasserstand) allgemein üblich war und unter anderem auch der Zeuge W., ein Nachbar des Beklagten und von Beruf Architekt, also ein Baufachmann, bei seinem eigenen Haus so vorgegangen war und keine Probleme mit dieser Bauweise hatte, so waren dies Umstände, die geeignet sein konnten, die Geltung des vom Berufungsgericht angenommenen Erfahrungssatzes, jeder handwerklich geschickte Laie wisse, daß ein Keller, wenn er dicht sein soll, gegen Feuchtigkeit isoliert werden müsse, für den konkreten Fall einzuschränken (vgl. BGHZ 12, 22, 25); im übrigen ergibt sich aus diesem Satz ohnehin noch nichts über die Art der notwendigen Isolierung. Das Berufungsgericht hätte daher insoweit eine Abwägung vornehmen müssen und durfte jedenfalls nicht ohne Auseinandersetzung mit den angeführten Gesichtspunkten davon ausgehen, der Beklagte habe mit der Möglichkeit des Auftretens von Feuchtigkeitsschäden gerechnet.

2. Das Urteil kann daher nicht von Bestand bleiben. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Bei der erneuten Verhandlung wird der Beklagte Gelegenheit haben, auf seine weiteren Bedenken zurückzukommen.

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang