BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 185/10

Verkündet am:
8. April 2011
Mayer,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 459 Abs. 1 aF

Ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, dessen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung davon abhängt, dass ein Nachbar die Mitnutzung seiner Leitungen auf freiwilliger Basis (weiterhin) gestattet, ist mit einem Fehler behaftet.

BGH, Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 185/10 - OLG Karlsruhe
LG Baden-Baden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger und die Anschlussrevision des Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 4. August 2010 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notariellem Vertrag vom 11. Mai 1999 kauften die Kläger von dem Beklagten ein Grundstück im Hochschwarzwald. Es liegt im Außenbereich, ist mit einem in den 30er Jahren errichteten Wohnhaus bebaut und nicht an die öffentliche Wasserversorgung angebunden. Bis zum Jahr 1977 wurde darauf eine Tankstelle mit einer Zapfsäule betrieben.

2 Im Zeitpunkt des Verkaufs erfolgte die Wasserversorgung des Grundstücks über ein Nachbargrundstück, welches ursprünglich ebenfalls dem Beklagten gehört hatte. Bei dessen Veräußerung im Jahr 1980 an einen Landes-

verband des Jugendherbergswerks hatte sich der Beklagte das Recht einräumen lassen, Wasser und Abwasser über die auf dem Nachbargrundstück befindlichen privaten Leitungen zu beziehen bzw. zu entsorgen. Dieses Recht sollte bei einer Veräußerung des dem Beklagten verbliebenen Grundstücks erlöschen.

3 Im Jahr 2000 wurden die Kläger von dem Jugendherbergswerk, welches sich zwischenzeitlich mittels einer Privatleitung an die Trinkwasserversorgung einer mehrere Kilometer entfernten Stadt angeschlossen hatte, aufgefordert, sich um eine Eigenwasserversorgung zu kümmern. Das Wasser aus der bisher von dem Jugendherbergswerk genutzten Quelle lässt sich nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts nur nach einer Aufbereitung als Trinkwasser verwenden. Ein 2002 geschlossener Vertrag, mit dem das Jugendherbergswerk den Klägern die Nutzung ihrer Leitungen und Anlagen zunächst gestattete, wurde von diesem Ende 2008 gekündigt. Die zuständige Gemeinde lehnte einen Anschluss des Grundstücks der Kläger an das öffentliche Leitungsnetz ab. Das Nachbargrundstück wurde zwischenzeitlich an einen Dritten verkauft.

4 Gestützt auf die Behauptung, sie hätten erstmals nach Abschluss des Kaufvertrages erfahren, dass das Grundstück über keine eigene Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (nachfolgend einheitlich: Wasserversorgung) verfüge, haben die Kläger Schadensersatz in Höhe von 270.246,86 € sowie die Feststellung verlangt, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihnen sämtlichen weiteren Schaden aus dem Abschluss des Kaufvertrages mit ihm zu ersetzen.

5 Das Landgericht hat den Beklagten wegen der nicht gesicherten Wasserversorgung zu Schadensersatz in Höhe von 253.089,48 € verurteilt und dem Feststellungsantrag stattgegeben. Bei dem Zahlungsbetrag handelt es sich um die von dem Landgericht ermittelte Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks ohne gesicherte Wasserversor-

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
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

gung unter Berücksichtigung von Bodenbelastungen aus dem Betrieb der Tankstelle.

6 Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Schadensersatzpflicht wegen der ungesicherten Wasserversorgung des Grundstücks auf 51.129,19 € reduziert und den Klägern ferner 16.361,34 € wegen der von dem Beklagten unterlassenen Aufklärung über den Betrieb einer Tankstelle auf dem Grundstück zuerkannt. Die Feststellung einer weitergehenden Ersatzpflicht hat es auf Schäden beschränkt, welche im Zusammenhang mit dem früheren Betrieb einer Tankstelle auf dem Grundstück und aus der unterlassenen Aufklärung über die fehlende Sicherheit der Wasserversorgung des Grundstücks stehen.

7 Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Anschlussrevision des Beklagten hat die vollständige Klageabweisung zum Ziel. Jede Partei beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels der Gegenseite.

Entscheidungsgründe:

I.

8 Das Berufungsgericht meint, eine Haftung des Beklagten nach § 463 Satz 2 BGB aF scheide aus, da die fehlende Sicherheit der Wasserversorgung kein Sachmangel des verkauften Grundstücks sei. Ein gesicherter Wasser- und Abwasseranschluss sei bei einem Wohnhaus zwar regelmäßig Teil der Sollbeschaffenheit. Anders verhalte es sich aber bei Hausgrundstücken im Außenbereich, weil solche häufig über private Brunnen und Anlagen versorgt würden. Die berechtigte Erwartung des Erwerbers könne sich in diesen Fällen nur auf

das Vorhandensein irgendeiner Versorgungsanlage richten. Eine solche gebe es hier, denn das Grundstück der Kläger sei im Zeitpunkt der Übergabe des Grundstücks und auch später - ungeachtet aller Drohungen, die Versorgung jederzeit einzustellen - mit Wasser versorgt worden. Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger mit einer dauerhaft gesicherten Versorgung rechnen durften, seien nicht erkennbar. Der Beklagte hafte aber nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo wegen Verletzung von Aufklärungspflichten. Er sei verpflichtet gewesen, über die fehlende Absicherung der Wasserversorgung aufzuklären, da diese geeignet gewesen sei, den von den Klägern verfolgten Vertragszweck - den Erwerb des Hauses zu Wohnzwecken - zu vereiteln oder erheblich zu gefährden. Dies habe er fahrlässig unterlassen. Wegen fehlender Aufklärung über den Betrieb einer Tankstelle auf dem Grundstück hafte der Beklagte nach § 463 Satz 2 BGB aF.

II.

9 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

10 Revision der Kläger

11 Zu Unrecht nimmt das Berufungsgericht an, eine auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung gerichtete Haftung des Beklagten gemäß § 463 Satz 2 BGB aF wegen der unsicheren Wasserversorgung komme mangels Fehlers des verkauften Grundstücks nicht in Betracht.

12 1. Ein Fehler im Sinne von § 459 Abs. 1 BGB aF liegt vor, wenn der Zustand der Kaufsache von demjenigen abweicht, den die Parteien bei Abschluss des Kaufvertrages gemeinsam, auch stillschweigend, vorausgesetzt haben, und diese Abweichung den Wert der Kaufsache oder ihre Eignung zum vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch herabsetzt oder beseitigt (vgl.

BGH, Urteil vom 23. November 1994 - VIII ZR 133/93, NJW-RR 1995, 364). Der Fehler kann dabei außer in Eigenschaften der Sache selbst auch in tatsächlichen, rechtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Beziehungen zur Umwelt liegen, die nach der Verkehrsauffassung Wert und Brauchbarkeit der Kaufsache unmittelbar beeinflussen (Senat, Urteil vom 13. Oktober 2000 - V ZR 430/99, NJW 2001, 65 mwN). Gehört ein Wasseranschluss zu der vereinbarten Sollbeschaffenheit eines Grundstücks, kann ein Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB aF deshalb nicht nur darin bestehen, dass ein solcher Anschluss nach der objektiven Beschaffenheit des Grundstücks aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist, sondern auch darin, dass der an eine benachbarte Versorgungsanlage vorgesehene Anschluss aus Rechtsgründen nicht durchsetzbar ist (Senat, Urteil vom 6. Oktober 1978 - V ZR 28/76, WM 1979, 101, 102).

13 2. Danach handelt es sich bei der ungesicherten Wasserversorgung um einen Fehler des Grundstücks.

14 a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wurde das Grundstück von den Klägern zu Wohnzwecken und damit erkennbar in der Erwartung gekauft, dass die Wasserversorgung des darauf befindlichen Gebäudes gesichert war. Diese Erwartung war auch deshalb berechtigt, weil das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild seit Jahrzehnten als Wohnhaus genutzt worden war und der Beklagte zuletzt selbst darin gewohnt hatte. Im Hinblick auf die abgelegene Lage des Grundstücks konnten die Kläger zwar nicht damit rechnen, dass das Grundstück an das öffentliche Wasser- und Abwassersystem angeschlossen war. Solange sie von dem Beklagten keine abweichenden Informationen erhielten, durften sie aber annehmen, dass die bestehende Wasserversorgung in der Weise gesichert war, dass sie nicht ohne ihre Zustimmung von Dritten unterbrochen werden konnte. Soweit die Versorgung nicht durch eigene Leitungen und Anlagen erfolgte, sondern die Mitbenutzung von Anlagen

des Nachbarn erforderte, entsprach es mithin der Sollbeschaffenheit des Grundstücks, dass der jeweilige Eigentümer berechtigt ist, diese Anlagen zu nutzen.

15 Ohne Bedeutung ist, dass die Parteien die fortbestehende Zustimmung des Jugendherbergswerks zur Mitbenutzung von deren Wasserversorgungsanlagen nicht ausdrücklich als Teil der Sollbeschaffenheit des Grundstücks vorausgesetzt haben. Die gegenteilige Annahme des Berufungsgerichts beruht auf einem unzutreffenden Verständnis der Entscheidung des Senats vom 6. Oktober 1978 (V ZR 28/76, WM 1979, 101, 102). Danach gehört die Zustimmung eines Grundstücksnachbarn zur Mitbenutzung seiner Wasserversorgungsanlage im Allgemeinen zwar nicht zur Beschaffenheit eines Grundstücks. Die Verweigerung der Zustimmung kann aber dann einen Fehler des Grundstücks begründen, wenn dessen Sollbeschaffenheit einen Wasser- und Abwasseranschluss voraussetzt und dieser nach der Vorstellung der Parteien aufgrund der Möglichkeit besteht, sich an die Anlage des Nachbarn anzuschließen. Verweigert der Nachbar den Anschluss, ist das Grundstück infolge der fehlenden Wasserversorgung mangelhaft (Senat, aaO). Entsprechendes gilt, wenn die Parteien, wovon hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts auszugehen ist, stillschweigend von einer irgendwie, ggf. also auch über den Anschluss an eine Anlage des Nachbarn, bestehenden Wasserversorgung des Grundstücks ausgehen. Ist diese nicht gesichert, weil das Grundstück über keine eigene Versorgung verfügt und die Mitnutzung der Anlage des Nachbarn in dessen Belieben steht, erweist sich das Grundstück wegen des Fehlens der nach dem Vertrag vorausgesetzten Wasserversorgung als mangelhaft.

16 b) Die Aufrechterhaltung der im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandenen Wasserversorgung war nach der im Jahr 1980 getroffenen Vereinbarung infolge des Verkaufs nicht mehr gesichert, sondern allein von dem Willen des Nachbarn abhängig. Anders als die Revisionserwiderung meint, folgt ein Recht der Kläger, die Wasserversorgungsanlagen des Nachbarn mitzubenutzen, nicht aus den landesrechtlichen Vorschriften über Leitungsrechte (§ 7e NachbG BW). Denn diese begründen kein Recht des Eigentümers eines nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossenen Grundstücks, private Leitungen eines Nachbarn mitzubenutzen. Sie gestatten diesem die Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks lediglich zu dem Zweck, sich mittels einer selbst zu verlegenden Leitung einen Anschluss an öffentliche Versorgungsleitungen zu schaffen. Hierbei kann ihn der Eigentümer des fremden Grundstücks darauf verweisen, sich (gegen Erstattung der anteilsmäßigen Herstellungskosten) an seine bestehende Leitung anzuschließen, um so eine weitere Leitung auf seinem Grundstück zu verhindern (§ 7e Abs. 1 Satz 3 NachbG BW). Umgekehrt hat der Eigentümer des nicht angeschlossenen Grundstücks aber keinen Anspruch darauf, sich an die fremde (Privat-)Leitung anzuschließen (OLG Karlsruhe, OLGR 2001, 189; AG Rastatt, BWNotZ 1999, 177). Unerheblich ist, ob die Wasserversorgung des verkauften Grundstücks, wie von dem Beklagten geltend gemacht, über eine Duldungsanordnung nach § 88 Abs. 7 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gesichert werden könnte. Trifft dies zu, folgt daraus nur, dass der Sachmangel - gegen Entschädigung des Nachbarn (vgl. § 88 Abs. 1 u. 2 WG-BW) - behebbar ist. Es ändert aber nichts daran, dass das Grundstück im Zeitpunkt des Gefahrübergangs fehlerhaft war (vgl. für den Fall einer fehlenden, möglicherweise aber zu erlangenden Baugenehmigung: Senat, Urteil vom 12. Dezember 1986 - V ZR 180/85, NJW-RR 1987, 457).

17 Anschlussrevision des Beklagten

18 1. Die Anschlussrevision, mit der der Beklagte die Abweisung der Klage insgesamt erstrebt, ist schon deshalb zulässig, weil von einer unbeschränkten Zulassung der Revision auszugehen ist. Der Tenor des Berufungsurteils enthält keine Einschränkung. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung zwar auch aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergeben. Hierfür dürfen sich die Ausführungen aber nicht lediglich mit einer Begründung für die Zulassung der Revision befassen, vielmehr muss aus den Entscheidungsgründen der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgehen (Senat, Beschluss vom 29. Januar 2004 - V ZR 244/03, NJW-RR 2004, 1365, 1366 mwN). Das ist hier nicht der Fall. In den Entscheidungsgründen heißt es, die Revision sei "jedenfalls für die Frage nach dem Vorliegen eines Sachmangels wegen grundsätzlicher Bedeutung" zuzulassen. Das lässt den Willen zu einer Beschränkung schon deshalb nicht erkennen, weil auch die Ansprüche wegen möglicher Altlasten einen Sachmangel voraussetzen. Zudem lässt das Wort "jedenfalls" darauf schließen, dass das Berufungsgericht eine grundsätzliche Bedeutung der Sache im Sinne von § 543 Abs. 2 ZPO auch unter anderen Gesichtspunkten für möglich gehalten und deshalb eine umfassende Revisionszulassung ausgesprochen hat.

19 2. Die Anschlussrevision ist begründet.

20 a) Die Verurteilung des Beklagten, Schadensersatz nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo wegen unterbliebener Aufklärung über die ungesicherte Wasserversorgung zu leisten, kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil solche Ansprüche bei lediglich fahrlässiger Verletzung einer Offenbarungspflicht in Bezug auf die Beschaffenheit des Kaufgegenstands - sowohl im Hinblick auf Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB aF als auch auf zusiche-

rungsfähige Eigenschaften im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB aF - ausgeschlossen sind; die Vorschriften der §§ 459 ff. BGB aF bilden insoweit eine abschließende Sonderregelung (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 16. März 1973 - V ZR 118/71, BGHZ 60, 319, 321 f.; Urteil vom 19. März 1976 - V ZR 146/74, WM 1976, 791, 792; Urteil vom 10. Juli 1987 - V ZR 236/85, NJW-RR 1988, 10, 11). Abgesehen davon, dass es sich bei der fehlenden Sicherheit der Wasserversorgung, wie dargelegt, um einen Sachmangel des Grundstücks handelt, ist eine Haftung des Beklagten wegen nur fahrlässiger Verletzung von Aufklärungspflichten auch deshalb ausgeschlossen, weil das Vorhandensein einer gesicherten Wasserversorgung ohne Zweifel eine zusicherungsfähige Eigenschaft ist.

21 b) Auch die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 16.361,34 € wegen fehlender Aufklärung über den Betrieb einer Tankstelle auf dem verkauften Grundstück und einer damit verbundener Gefahr von Altlasten hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht verkennt, dass ein solcher Anspruch nicht Gegenstand des erstinstanzlichen Urteils war und demgemäß in der Berufungsinstanz nicht angefallen ist (vgl. BGH, Urteil vom 29. November 1990 - I ZR 45/89, NJW 1991, 1683, 1684).

22 Nach dem Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils, welcher Beweis für das mündliche Vorbringen der Kläger liefert (§ 314 ZPO), ist die Klage nur auf einen Schadensersatzanspruch wegen der ungesicherten Wasserversorgung des Grundstücks gestützt worden. Mögliche Altlasten aus dem früheren Betrieb einer Tankstelle sind von dem Landgericht nur deshalb für erheblich erachtet worden, weil es meinte, dass die Kläger wegen der unzureichenden Wasserversorgung die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem tatsächlichen Grundstückswert liquidieren könnten, und dass hierbei vorhandene Altlasten zu berücksichtigen seien. Diese Rechtsauffassung ist zwar unzutreffend - sie ver-

kennt, dass Vermögenseinbußen, die mit dem streitgegenständlichen Mangel in keinem ursächlichen Zusammenhang stehen, von der Ersatzpflicht nach § 463 Satz 2 BGB aF ausgenommen sind (Senat, Urteil vom 7. Mai 2004 - V ZR 77/03, NJW 2004, 2526, 2527; Urteil vom 3. März 1995 - V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550) - und hat das Landgericht möglicherweise von der Prüfung abgehalten, ob die Kläger ihren Klageantrag nachträglich auch auf das Verschweigen eines Altlastenverdachts stützen wollten. Sie ändert aber nichts daran, dass sich der Streitgegenstand nach dem Lebenssachverhalt bestimmt, auf den die Klage ausweislich des Tatbestands eines Urteils gestützt worden ist. Dies ist hier allein das Verschweigen der Wasserversorgungsproblematik.

23 Über Ansprüche wegen Verschweigens eines Altlastenverdachts hätte im Berufungsrechtszug deshalb nur entschieden werden können, wenn der Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils berichtigt worden wäre oder wenn die Kläger die Ansprüche im Rahmen eines selbständigen Rechtsmittels oder einer Anschlussberufung durch Klageerweiterung (wieder) in den Prozess eingeführt hätten (vgl. BGH, Urteil vom 7. Dezember 2000 - I ZR 146/98, WRP 2001, 804, 806). Das ist nicht geschehen. Indem das Berufungsgericht den Beklagten dennoch wegen Verschweigens eines Altlastenverdachts verurteilt hat, berücksichtigt es einen von den Klägern nicht in das Berufungsverfahren eingeführten Streitgegenstand und verletzt damit § 308 Abs. 1 ZPO (vgl. BGH, Urteil vom 3. April 2003 - I ZR 1/01, BGHZ 154, 342, 347 f.). Gleichzeitig hat es das erstinstanzliche Urteil über die beantragte Änderung hinaus abgeändert (§ 528 Satz 2 ZPO).

III.

24 Das angefochtene Urteil kann daher - auch hinsichtlich der Feststellung einer weitergehenden Schadensersatzpflicht des Beklagten - keinen Bestand haben; es ist insgesamt aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

25 1. a) Hinsichtlich der ungesicherten Wasserversorgung ist die Sache nicht zur Endentscheidung reif und daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO). Da es sich um einen Sachmangel des Grundstücks handelt und die Parteien die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen haben, kommt eine Haftung des Beklagten nur bei vorsätzlichem Handeln, nämlich unter den Voraussetzungen von § 463 Satz 2 BGB aF in Betracht. Nur bei vorsätzlichem Handeln können auch Ansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluss begründet sein (vgl. Senat, Urteil vom 6. Oktober 1989 - V ZR 223/87, NJW-RR 1990, 78, 79). Feststellungen dazu, ob der Beklagte die gebotene Aufklärung über die ungesicherte Wasserversorgung vorsätzlich unterlassen hat, sind von dem Berufungsgericht bislang nicht getroffen worden; dies wird nachzuholen sein.

26 b) Sollte den Klägern ein Schadensersatzanspruch gemäß § 463 Satz 2 BGB aF zustehen und verlangen sie deshalb Ersatz des Erfüllungsinteresses, bemisst sich der Anspruch nach dem Wertunterschied zwischen der mangelfreien und der mangelhaften Sache. Diese Differenz kann in der Regel nach den Kosten für eine Herrichtung des verkauften Grundstücks in einen mangelfreien Zustand berechnet werden (vgl. Senat, Urteil vom 16. November 2007 - V ZR 45/07, NJW 2008, 436, 437 mwN). Der mangelfreie Zustand setzt hier allerdings keinen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz voraus, da ein solcher nach der Beschaffenheitsvereinbarung nicht erwartet werden konnte. Die Wertdifferenz lässt sich vereinfacht auch nach dem Betrag bemessen, zu dem der derzeitige Nachbar bereit wäre, den Klägern ein dinglich gesichertes Recht

auf Anschluss an seine privaten Leitungen einzuräumen, sofern dieser nicht höher ist als die Kosten für die Herstellung einer eigenen Versorgung.

27 Ist eine solche Berechnung nicht möglich, muss bei der Ermittlung des Wertunterschieds zwischen der Sache in mangelfreiem und in mangelhaftem Zustand das ursprüngliche Verhältnis von Kaufpreis zu Verkehrswert beibehalten werden. Die zu ersetzende Wertdifferenz ist wie bei der Minderung zu berechnen (vgl. § 472 Abs. 1 BGB aF), d.h. sie muss gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis in dem gleichen Verhältnis stehen wie der Verkehrswert des Grundstücks ohne gesicherte Wasserversorgung zu dessen Verkehrswert in mangelfreiem Zustand. Bei dem Vergleich zwischen dem mangelfreien und dem mangelhaften Zustand ist nur auf den Mangel abzustellen, auf den der Schadensersatzanspruch gestützt worden ist; sonstige Mängel bleiben außer Betracht. Beides ist in der Berechnung des Landgerichts nicht berücksichtigt worden.

28 c) Sollte der Beklagte vorsätzlich gehandelt haben und sollten die Kläger deshalb wegen vorsätzlicher culpa in contrahendo den Ersatz des Vertrauensschadens liquidieren, sind sie - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - so zu stellen, wie sie bei Offenbarung des Umstands stünden, dass die Wasserversorgung nicht gesichert ist. Halten sie an dem Vertrag fest, sind sie so zu behandeln, als wäre es ihnen bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Vertrag zu einem niedrigeren Preis abzuschließen. Ihr Schaden ist danach der Betrag, um den sie das Grundstück zu teuer erworben haben. Da es dabei nur um die Bemessung des verbliebenen Vertrauensschadens und nicht um die Anpassung des Vertrages geht, brauchen die Kläger nicht nachzuweisen, dass sich der Beklagte auf einen Vertragsschluss zu einem niedrigeren Preis eingelassen hätte (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 2006 - V ZR 264/05, BGHZ 168, 35, 39 f. mwN). Der günstigere Preis, zu dem die Kläger den Vertrag abgeschlossen hätten, kann insbesondere dem Betrag entsprechen, den das Jugendher-

bergswerk damals für die Einräumung eines dinglich abgesicherten Mitnutzungsrechts für ihre Wasser- und Abwasserleitungen verlangt hätte. Wird der niedrigere Preis nach dem Wertunterschied zwischen dem Grundstück in mangelfreiem und in mangelhaftem Zustand berechnet, ist wiederum darauf zu achten, dass das Verhältnis von Kaufpreis zu Verkehrswert erhalten bleibt (vgl. oben III. 1. b).

29 2. Eine Zurückverweisung im Hinblick auf Schadensersatzansprüche wegen etwaiger Altlasten kommt nicht in Betracht, weil diese in der Berufungsinstanz nicht angefallen sind. Aus demselben Grund scheidet eine hierauf bezogene Sachentscheidung des Senats (§ 563 Abs. 3 ZPO) aus.

Krüger Stresemann Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
LG Baden-Baden, Entscheidung vom 05.05.2009 - 2 O 102/08 -
OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 04.08.2010 - 15 U 84/09 -