

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 193/90

URTEIL

Verkündet am:  
8. November 1991  
H i r t h ,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger zu 1 und 3 wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 13. Juli 1990 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 7. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 18. Juli 1986 verkaufte die Beklagte dem Kläger und seiner - im Laufe des Rechtsstreits verstorbenen - Ehefrau, die von ihm und den Klägern zu 2 und 3 beerbt worden ist, ein Hausgrundstück. Es grenzt in nördlicher Richtung an den Wiedbach und in östlicher Richtung an einen künstlich angelegten Mühlgraben. Die Sachmängelgewährleistung wurde ausgeschlossen ("ohne Haftung für Flächeninhalt und Beschaffenheit, für sichtbare und unsichtbare Mängel"). Der Kaufpreis beträgt 180.000 DM. Wegen eines noch offenen Restbetrages von 30.000 DM be-

- 3 -

treibt die Beklagte die Zwangsvollstreckung aus der insoweit vollstreckbaren notariellen Urkunde. Die Kläger behaupten unter anderem, die Beklagte habe ihnen eine Hochwassergefährdung des Hauses arglistig verschwiegen, und leiten daraus einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 49.763,26 DM her. Sie haben beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde in Höhe von 30.000 DM für unzulässig zu erklären und die Beklagte zur Zahlung von 19.763,26 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgen die Kläger zu 1 und 3 ihren Klageantrag weiter; die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hält es für nicht bewiesen, daß die Beklagte auf ausdrückliches Befragen eine Hochwassergefährdung des Hauses verneint hat. Ungefragt habe die Beklagte die Hochwassergefährdung nicht offenbaren müssen, weil sich dieser Umstand wegen der den Käufern bekannten örtlichen Lage des Hausgrundstücks geradezu aufgedrängt habe. Vom Wiedbach habe die Beklagte während ihrer Besitzzeit niemals Hochwasser im Haus gehabt. Soweit einmal Wasser in den unteren Räumen des Hauses gestanden habe, sei dies von dem damals nicht richtig regulierten Mühlgraben verursacht worden.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

2. Soweit das Berufungsgericht eine Zusicherung zur Frage der Hochwassergefährdung mangels Beweises verneint, wird das Urteil von der Revision nicht angegriffen.

3. Im übrigen halten die Ausführungen des Berufungsgerichts den Revisionsrügen nicht stand.

a) Unschädlich ist allerdings, daß nur die Kläger zu 1 und 3 Revision gegen das Berufungsurteil eingelegt haben. Ihre Anträge sind nunmehr dahin zu verstehen, daß sie für den Kläger zu 2 in Prozeßstandschaft auftreten und - was die Zahlungsklage anlangt - Zahlung an sich und den Kläger zu 2 begehren. Dazu sind sie auch berechtigt (§ 2039 Satz 1 BGB).

b) Rechtlich fehlerhaft ist das Berufungsurteil schon insoweit, als es eine Aufklärungspflicht der Beklagten über die Hochwassergefährdung verneint. Für die Feststellung, den Käufern habe sich eine Hochwassergefährdung des Kaufgrundstücks geradezu aufdrängen müssen, fehlt es - wie die Revision mit Recht rügt - an jeder tatsächlichen Begründung (§ 286 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Allein aus der Lage eines Grundstücks zwischen zwei Gewässern folgt ohne weitere, hier nicht festgestellte, Umstände nicht dessen Hochwassergefährdung. Insoweit ist das Berufungsurteil auch widersprüchlich, weil es weiter davon ausgeht, die Beklagte habe während ihrer Besitzzeit niemals Hochwasser vom Wiedbach im Hause gehabt; die einmalige Wasserüberflutung der unteren Räume sei durch den damals nicht richtig regulierten Mühlbach verursacht worden. Das kann nur bedeuten, insoweit habe sich gerade keine allgemeine situationsbedingte Hochwas-

sergefahr des Mühlbachs verwirklicht. Darüber hinaus wird die Hochwassergefahr zum Fehler für das Hausgrundstück insbesondere, weil dieses insoweit nicht genügend abgesichert ist. Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Gerade die fehlende Absicherung gegen eindringendes Hochwasser ist aber ein bei Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbarer Mangel, der für den Kaufentschluß von wesentlicher Bedeutung und deswegen zu offenbaren ist (vgl. st. Rspr. des Senats z.B. Urt. v. 10. Juni 1988, V ZR 125/87, WM 1988, 1449, 1450). Die Beklagte hätte die Kläger deshalb auf die mangelnde Sicherung des Hauses gegen Hochwasser hinweisen und in diesem Zusammenhang insbesondere darüber aufklären müssen, daß es in der Vergangenheit mindestens einmal, und zwar im Frühjahr vor Vertragsschluß, zu einer Überschwemmung der unteren Räume des Hauses gekommen war.

Fehlerhaft sind deshalb auch die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht eine Arglist der Beklagten verneint. Selbst wenn davon auszugehen wäre, daß nur einmal Wasser in die unteren Räume des Hauses eingedrungen ist, weil der Mühlgraben nicht richtig reguliert war, wäre der Vorwurf der Arglist nicht ausgeräumt. Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler mindestens für möglich hält, gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, daß der Vertragsgegner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Nimmt der Verkäufer an, der Käufer sei aufgrund von Indizien in der Lage, den Mangel zu erkennen, so handelt er, der Verkäufer, gleichwohl arglistig, wenn er sich bewußt hierum nicht kümmert und in

Kauf nimmt, daß der Käufer, weil er die Prüfung unterläßt, den Vertrag abschließt, den er bei Kenntnis des Mangels nicht geschlossen hätte (st. Rspr. des Senats vgl. z.B. Urt. v. 7. Juli 1989, V ZR 21/88, WM 1989, 1735, 1736). Auch der einmalige Wassereintritt infolge fehlerhafter Regulierung des Mühlgrabens hat der Beklagten gezeigt, daß ihr Haus nicht gegen Hochwasser gesichert ist. Dies stellt den offenbarungspflichtigen Mangel dar, den sie nicht verschweigen durfte, ohne sich dem Vorwurf auszusetzen, jedenfalls bedingt vorsätzlich gehandelt zu haben. Dies gilt um so mehr, als die Überschwemmung im Frühjahr 1986, also nur wenige Monate vor Abschluß des Kaufvertrages, eingetreten war.

c) Mit Recht rügt die Revision auch die Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe in ihrer Besitzzeit niemals Hochwasser vom Wiedbach im Haus gehabt, als verfahrensfehlerhaft. In der Berufungsinstanz hatten die Kläger neue Zeugen dafür angeboten, daß es in den Jahren vor Vertragsschluß regelmäßig zu mehreren Überflutungen des Hauses gekommen sei, die sowohl den Keller als auch das Erdgeschoß betroffen hätten, beispielsweise im Jahr 1985 (Schriftsatz vom 27. Dezember 1988). Diese Beweisantritte durfte das Berufungsgericht nicht als unsubstantiiert behandeln, denn nähere Angaben, die den Zeitpunkt und weitere Einzelheiten betrafen, waren nicht erforderlich, weil sie für die Rechtsfolge (arglistiges Verschweigen eines Fehlers) nicht von Bedeutung sind (vgl. BGH, Urt. v. 12. Juli 1984, VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888, 2889). Ferner hatten die Kläger für die Tatsache ständiger Überschwemmung weiteren Beweis durch Vernehmung einer Zeugin angeboten

(Schriftsatz vom 3. Oktober 1989) und diesen Beweis unter Vorlage einer schriftlichen Erklärung der Zeugin dahin präzisiert (Schriftsatz vom 17. Oktober 1989), daß die Zeugin im Jahr 1984 die Kellerwohnung von Hochwasser und Schlamm gereinigt habe. In diesem Zusammenhang gewinnt auch die Aussage des Zeugen H. (Ortsbürgermeister) Bedeutung, der angegeben hat, daß der Wiedbach mindestens zwei- bis dreimal jährlich über seine Ufer tritt und dabei das Hochwasser bis an das verkaufte Haus gelangt. Mit dieser Aussage hat sich das Berufungsgericht nicht befaßt.

Das Berufungsurteil ist deshalb unter Zurückverweisung des Rechtsstreits aufzuheben. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht. Die Kläger werden bei der erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, auf ihre weiteren Bedenken gegen das Berufungsurteil zurückzukommen.

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang

Wenzel