

20

2067 005

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 459

Funktioniert die Entwässerungsanlage eines Miethauses nicht ordnungsgemäß, kann darin ein Fehler der Kaufsache liegen.

BGH, Urt. v. 29. November 1967 - V ZR 16/67 - OLG Hamm
LG Essen

20

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 16/67

URTEIL

Verkündet am

29. November 1967
Hirth, Justizange-
stellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauunternehmers Albert K [REDACTED] in D [REDACTED],
[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Friedhelm O [REDACTED]
in D [REDACTED]-M [REDACTED], Ba [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westfalen) vom 28. November 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Kaufvertrag vom 10. Januar 1963 (Urk.Rolle Nr. 43/63 des Notars Be [REDACTED] in D [REDACTED]) verkaufte der Beklagte die Hausgrundstücke Bee [REDACTED]-straße [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] in D [REDACTED] an den Kläger zum Preise von 218 326,80 DM. In § 1 des Kaufvertrages heißt es:

"Der Erschienene zu 1) verkauft dem Erschienenen zu 2) seine Hausbesitzungen, so wie sie stehen und liegen, ohne Gewähr für die Beschaffenheit und für die katastermäßige Größe der Grundstücke, insbesondere auch ohne Gewähr für den Zustand der aufstehenden Gebäude, der dem Erschienenen zu 2) auf Grund seiner Besichtigung bekannt ist".

Nach Abschluß des Kaufvertrages verhandelten die Parteien nochmals miteinander und setzten dann durch notariellen "Änderungsvertrag" vom 21. Januar 1963 den



Kaufpreis um 18 500 DM auf 199 826,80 DM herab (Urk.Rolle Nr. 96/63 des Notars Be [REDACTED]). In der Präambel dieses Vertrages ist ausgeführt, der Kaufpreis solle mit Rücksicht darauf abgeändert werden, "daß sich die Rendite des Hauses mit Rücksicht auf die Höhe der Mieten einerseits und der Unkosten andererseits nicht in der zunächst erwarteten Weise ergeben" habe, "sondern sich etwas niedriger" stelle.

Die beiden Häuser Bee [REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] hatte der Beklagte im Jahre 1952 neu errichtet. Sie waren am 1. Dezember 1952 bezogen worden. Nach den Bauplänen sollten die Häuser ein Erdgeschoß und zwei Obergeschosse enthalten, doch hatte der Beklagte auch die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, während laut Baugenehmigung dort nur Kammern und Abstellräume eingerichtet werden durften.

Der vorliegende Rechtsstreit bezieht sich auf die Kanalisation der beiden Häuser. Hierzu hatte der Beklagte unter dem 2. Dezember 1952 der Baubehörde einen Antrag auf Genehmigung der Entwässerungsanlagen beider Häuser vorgelegt. Nach dem Antrag sollten die Falleitungen aus 5 Zoll starken Gußrohren bestehen. Die Baubehörde hatte den Plan am 18. Dezember 1952 mit geringen Änderungen genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Beklagte aber die Entwässerungsanlage selbst längst fertiggestellt. In Abweichung von dem Plan hatte er für die Falleitungen Tonrohre verwendet. Die Falleitungen mündeten in unter dem Kellerfußboden beider Häuser verlaufende Grundleitungen. Diese wurden von dem Hause

Nr. 12 aus in einen hinter den beiden Häusern verlaufenden Hofkanal entwässert.

Nachdem in den folgenden Jahren die Stadt Dorsten die Straßenkanalisation auf der Bee[REDACTED]straße an der Vorderseite der Häuser fertiggestellt hatte, änderte der Beklagte die Entwässerungsanlage des Hauses Nr. 10 in der Weise, daß er zwei Falleitungen unter der Kellerdecke abfing und durch neu eingebaute Steinzeugrohre in den vorderen Straßenkanal einführte. Die restlichen Falleitungen des Hauses Nr. 10 und alle Leitungen des Hauses Nr. 12 werden jedoch noch bis heute in den rückwärtigen Kanal entwässert.

Der Kläger hat behauptet, der Beklagte habe ihm bei Kaufabschluß arglistig verschwiegen, daß die Entwässerungsanlage beider Häuser vollkommen unzulänglich sei. Es habe sich herausgestellt, daß die Keller häufig überflutet seien. Die Leitungen seien verstopft, so daß die Abwässer aus den Badewannen, Spülsteinen und Aborten der Wohnungen hervorgequollen seien. Der Schaden könne nur durch Erneuerung der Entwässerungsanlage behoben werden. Der Sachverständige Wolf beziffere die Kosten dafür auf rund 17 500 DM.

Der Kläger hat einen Teilbetrag hiervon mit der Klage gefordert und beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an ihn 4 418,75 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 3. September 1964 zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat insbesondere behauptet, der Kläger habe die angeblichen Mängel des Entwässerungssystems gekannt. Er hat ferner bestritten, dem Kläger jene Mängel arglistig verschwiegen zu haben.

Das Landgericht hat der Klage nach Beweiserhebung stattgegeben. Hiergegen hat sich der Beklagte mit der Berufung gewandt. Der Kläger hat Anschlußberufung eingelegt und beantragt,

unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils den Beklagten zu verurteilen, an ihn insgesamt 19 400 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 3. September 1964 zu zahlen.

Beide Parteien haben ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und ergänzt. Nach Erhebung von Beweisen hat das Oberlandesgericht das Rechtsmittel des Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers den weitergehenden Klageanspruch über den vom Landgericht zugesprochenen Betrag einschließlich Zinsen hinaus bis zu einem Betrage von insgesamt 19 400 DM nebst 4 v.H. Zinsen seit dem 3. September 1964 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Es hat die Sache über die Höhe des mit der Anschlußberufung geltend gemachten Anspruchs sowie über die Kosten der Berufungsinstanz und des weiteren Rechtsstreits an das Landgericht zurückverwiesen.

Gegen das Urteil hat der Beklagte Revision eingelegt, mit der er sein auf Klagabweisung gerichtetes Begehren weiterverfolgt. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht hat dem Kläger Schadensersatz nach § 463 BGB zugesprochen. Zur Mangelhaftigkeit der verkauften Grundstücke hat es ausgeführt: Wie die Bekundungen der Zeugen und das Gutachten des Sachverständigen Althaus ergeben hätten, litten die beiden Häuser Bee[redacted]straße Nr. [redacted] und [redacted] an erheblichen Fehlern im Sinne des § 459 BGB. Die Entwässerungsanlage dieser Häuser sei mangelhaft. Der Beklagte habe die Wohngebäude im Jahre 1952 errichtet und dabei auch die Planungsarbeiten, die üblicherweise einem Architekten oblägen, selbst durchgeführt. Er habe bereits in der Planung der Abwasseranlagen bestehende Vorschriften nicht beachtet und zudem bei der Ausführung der Arbeiten weitere Fehler gemacht. Alle diese Fehler hätten dazu geführt, daß die Entwässerungsanlage der Häuser bis heute nicht ordnungsgemäß funktioniere. Es sei wiederholt zu erheblichen Störungen durch Überschwemmungen in den Kellern und Verstopfungen und Überschwemmungen in den Wohnungen gekommen. Wenn die Störungen auch nicht immer durch Verschlammlung der Grundleitungen oder durch den Rückstau aus dem Hofkanal, sondern auch dadurch verursacht worden seien, daß die Mieter den Leitungen Fremdstoffe zugeführt hätten, habe der Beklagte von vornherein mit der

Übertretung der Hausordnungsvorschriften durch Mieter rechnen und so bauen müssen, daß Fremdstoffe möglichst mit abfließen und keine Verstopfungen verursachen. Diese Pflicht hätte er umso stärker beachten müssen, als er auch die Dachgeschosse ohne Genehmigung zu Wohnungen ausgebaut habe und damit die Entwässerungsanlagen beider Häuser zusätzlich belastet worden seien. In Wirklichkeit sei die Entwässerungsanlage in beiden Häusern aber so angelegt worden, daß in die Leitungen eingeworfene Fremdkörper besonders leicht eine Verstopfung hervorrufen könnten.

B) Die Ausführungen des Oberlandesgerichts halten den Angriffen der Revision stand.

1. Der Schadensersatzanspruch (§ 463 Satz 2 BGB) setzt voraus, daß die verkaufte Sache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses objektiv mangelhaft war. Die Frage, ob es sich hierbei um einen im Sinne von § 459 Abs. 1 Satz 1 BGB erheblichen Fehler handeln muß oder ob auch für unerhebliche Fehler haftet wird (vgl. Urteil des Senats vom 10. Juli 1963 - V ZR 66/62, LM BGB § 463 Nr. 8) braucht nicht entschieden zu werden. Das Berufungsgericht hat angenommen, daß die Minderung nicht unerheblich ist. Wie noch zu zeigen ist, erweist sich diese Würdigung als rechtlich bedenkenfrei.

Fehler einer Sache im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB ist der Mangel einer Eigenschaft, die sie haben muß, um zum gewöhnlichen Gebrauch vollkommen tauglich zu sein (RGZ 161, 330, 334). Der Eigenschaftsbegriff umschließt bei Miethäusern der hier vorliegenden Art die Ausstat-

tung mit einem ausreichenden Abwässerleitungsnetz. Arbeitet die Entwässerungsanlage nicht ordnungsgemäß, so kann darin ein Fehler der Kaufsache im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB liegen. Das Berufungsgericht hat einen solchen Mangel angenommen. Es hat für bewiesen erachtet, daß in den Häusern Beethovenstraße Nr. 10 und 12 die Entwässerungsanlage zur Zeit des Kaufabschlusses vor allem insofern "nicht richtig funktioniert" hat, als sie zufolge des geringen Gefälles der Grundleitungen beider Häuser in sich und im Verhältnis zum Hofkanal Verstopfungen und Überschwemmungen in den Kellern beider Häuser ermöglichte. Nach der Beweiswürdigung des Oberlandesgerichts hat die Anlage von Anfang an nicht richtig gearbeitet. Eine grundlegende Besserung ist auch nach dem Umbau der Grundleitung des Hauses Nr. 10 im Jahre 1955 nicht eingetreten. Es ist weiterhin oft zu Überschwemmungen und Verstopfungen gekommen, die nach der Überzeugung des Berufungsgerichts ebenfalls in der sachwidrigen Planung und Bauausführung des Entwässerungssystems, also in der Anlage selbst ihre Ursache hatten. Angesichts der naheliegenden Gefahr, daß sich die vom Tatrichter bei solchen Störungen festgestellten Mißstände in Zukunft wiederholen werden, hat das Oberlandesgericht angenommen, daß die Mangelhaftigkeit der Entwässerungsanlage den Wert und die Tauglichkeit der Häuser zum gewöhnlichen Gebrauch nicht unerheblich mindert. Es hat sich bei dieser Beurteilung offenbar auch auf die Meinung des Sachverständigen Althaus gestützt, daß sich aus den Undichtigkeiten der Entwässerungsleitungen und dem Eindringen von Abwasser in die Decken und Wände der Gebäude nach und nach größte Unzuträglichkeiten für

die Hauseinwohner und Gefahren für den Bestand der durchfeuchteten und der angrenzenden Bauteile, insbesondere der Holzkonstruktion ergäben und die Durchfeuchtungen sowie das Eindringen von Abwasser in die Räume der Häuser zu erheblichen Luftverunreinigungen führten, die sich in der warmen Jahreszeit bis zum Gestank steigerten.

2. Im einzelnen ist zu den hiergegen gerichteten Revisionsangriffen zu bemerken:

Zunächst spielt in diesem Zusammenhang die Frage keine Rolle, ob dem Kläger bei der Hausbesichtigung ohne weiteres erkennbar war, daß Tonrohre und keine Gußrohre verlegt waren. Das Fehlen einer ordnungsmäßig funktionierenden Entwässerungsanlage stellt den Mangel im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB dar. Das Material der Rohre ist nach Auffassung des Berufungsgerichts nur eine der für die Mangelhaftigkeit in Betracht kommenden Ursachen.

Ob die vom Oberlandesgericht bei der Planung und Ausführung der Bauarbeiten festgestellten Fehler keine "wesentlichen Baumängel" ergeben, wie die Revision meint, kann dahingestellt bleiben. Die Baumängel sind nach Auffassung des Berufungsgerichts die Ursachen dafür, daß die Entwässerungsanlage nicht ordnungsmäßig funktioniert. Auf den Gesichtspunkt der mangelnden Funktionsfähigkeit der Anlage im Zeitpunkt des Verkaufs kommt es aber hier allein an.

Entgegen der Darstellung der Revision hat das Berufungsgericht die Folgen des Umbaues der Grundleitungen des Hauses Nr. 10 im Jahre 1955 berücksichtigt, eine grundlegende Besserung der Entwässerungsverhältnisse aber verneint und damit die Erheblichkeit des Fehlers auch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bejaht. Wenn der Beklagte auf Grund der Bekundungen des Zeugen Symne versucht, den Sachverhalt insoweit anders zu würdigen als der Tatrichter, überschreitet er die ihm in der Revisionsinstanz verfahrensrechtlich gezogenen Grenzen.

Das Berufungsgericht hat ferner nicht übersehen, daß nach den Aussagen der Zeugen die Kellerfeuchtigkeit zum Teil nach stärkerem Regen aufgetreten ist und die Zeugen Verstopfungen im Zusammenhang mit dem Vorhandensein von Fremdstoffen bemerkt haben. Daß aber Mieter der dem Kläger verkauften Häuser Blechdosen und Oberhemden in die Abflußleitungen eingeführt hätten, hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsverstoß nicht festgestellt. Daß es nach stärkerem Regen zu Überschwemmungen der Keller gekommen ist und kommt, steht der Beurteilung dieses Zustandes als erheblicher Mangel nicht entgegen. Stärkere Regenfälle ereignen sich oft und währen mitunter längere Zeit. Dann dringt nach der Beurteilung des Berufungsgerichts von außen im Wege des Rückstaus Wasser in die Häuser und führt dort zu Überschwemmungen, die durch in den Häusern anfallende Abwässer noch vergrößert werden. In der Revisionsbeantwortung bemerkt der Kläger zu Recht, in diesen Fällen scheide also die Möglichkeit aus, daß Überschwemmungen dadurch verursacht werden, daß Hausabwässer wegen der durch Fremd-

körper eingeführten Verstopfung der Rohre nicht abfließen können.

Aus der Tatsache, daß die Mieter wegen der Mängel den Mietzins nicht gemindert haben, hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsirrtum nicht den - von der Revision abgeleiteten - Schluß gezogen, die Mängel seien geringfügig. Es hätte seiner sich hierauf beziehenden Begründung noch hinzufügen können, daß der Kläger, dem es von vornherein auf die Erzielung eines günstigen Mietertrags ankam, ohne die notwendigen Änderungen der Entwässerungsanlage offenbar jetzt und in Zukunft die Mietzinsen nicht in einem solchen Umfang erhöhen kann, wie es möglich wäre, wenn die Anlage richtig funktionierte.

Als erfolgloser Angriff auf die tatrichterliche Würdigung erweist sich schließlich das Vorbringen des Revisionsklägers, für die Unerheblichkeit der Mängel spreche der Umstand, daß seit 1955 an der Abflußleitung keine Veränderungen vorgenommen worden seien, um Verstopfungen und das Aufsteigen von Wasser zu verhindern. Das Oberlandesgericht hat insoweit bemerkt, der Beklagte habe es sich deshalb leisten können, nach den im Jahre 1955 getroffenen Maßnahmen (Umleitung von zwei Fallsträngen) nichts Durchgreifendes mehr zu unternehmen, weil preiswerte Mietwohnungen knapp waren. Diese Beurteilung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

II.

A) Das Oberlandesgericht hat weiterhin als erwiesen erachtet, daß der Beklagte die Mängel arglistig verschwiegen hat. Es hat zur Begründung im wesentlichen angeführt: Der Beklagte habe die Mängel beim Kaufabschluß gekannt. Er habe von Anfang an gewußt, daß den beiden Häusern Mängel anhafteten, und die von ihm vorausgesehenen Störungen bewußt in Kauf genommen. Der Beklagte habe den Kläger nicht vor Abschluß der Verträge vom 10. und 21. Januar 1963 auf die Mängel der Entwässerungsanlage hingewiesen. Er sei nach den besonderen Umständen des Falles verpflichtet gewesen, den Kläger über die - schwerwiegenden - Fehler der Entwässerungsanlage aufzuklären. Es sei nicht bewiesen, daß der Kläger die Mängel vor Vertragsschluß gekannt habe.

B) Die gegen diese Ausführungen gerichteten Rügen der Revision haben ebenfalls keinen Erfolg.

Arglist setzt voraus, daß der Verkäufer den Mangel gekannt oder mit dessen Vorhandensein gerechnet hat; er muß weiterhin gewußt oder damit gerechnet haben, daß der Fehler dem Käufer unbekannt war, und er muß sich dessen bewußt gewesen sein, daß der Käufer bei Kenntnis der Sachlage den Vertrag überhaupt nicht oder doch nicht zu den vereinbarten Bedingungen, wenn auch nur möglicherweise nicht, schließen würde (RG JW 1933, 1387, 1389; Soergel/Siebert, BGB 9. Aufl. § 460 Randn. 12 mit weiteren Nachweisen). Von dieser Rechtsauffassung ist ersichtlich auch das Oberlandesgericht ausgegangen.

1. Es hat unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme (§ 286 ZPO) festgestellt, daß der Beklagte die Mangelhaftigkeit der Entwässerungsanlage bei den Häusern gekannt hat. Das Oberlandesgericht hat diese Überzeugung aus dem Verhalten des Beklagten von der Planung und dem Bau der Häuser bis zum Verkauf an den Kläger gewonnen. Es ist entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht nicht denkgesetzwidrig, aus der Kenntnis von Mängeln beim Bau im Jahre 1952 in Verbindung mit den zahlreichen dem Beklagten bis 1963 bekannt gewordenen Störungen der Entwässerungsanlage zu schließen, daß er die Fehlerhaftigkeit der Anlage beim Verkauf gekannt hat.

Erfolglos weist die Revision ferner darauf hin, daß die Baupolizei den vom Beklagten erstellten Neubau abgenommen habe und die Baupolizeiwidrigkeiten deshalb gedeckt seien. Die baupolizeiliche Abnahme steht der tatrichterlichen Würdigung nicht entgegen, die Entwässerungsanlage habe im Zeitpunkt des Kaufabschlusses nicht funktioniert und der Beklagte habe dies gewußt. Zutreffend bemerkt der Kläger in der Revisionsbeantwortung insoweit, daß "nicht auf die vom Beklagten begangenen Bausünden mit ihren technischen Einzelheiten abzustellen" sei, "sondern ... auf deren Auswirkungen, nämlich das Nichtfunktionieren der Entwässerungsleitungen mit allen damit zusammenhängenden unangenehmen Folgen".

Wenn die Revision meint, aus dem Umstand, daß man den Beklagten auf Unrat in den Abflußleitungen

hingewiesen habe, sei weder auf seine Kenntnis von erheblichen Baumängeln noch darauf zu schließen, daß er gewußt habe, Konstruktionsmängel der Leitungen wirkten sich auf das normale Abfließen schädlich aus, so läßt dieser Angriff außer acht, daß sich das Oberlandesgericht nicht allein auf Grund jener Hinweise, sondern unter Beachtung der gesamten Umstände des Falles die Überzeugung verschafft hat, der Beklagte habe beim Kaufabschluß darum gewußt, daß die Entwässerungsanlage nicht funktioniert.

Soweit die Revision beanstandet, daß das Oberlandesgericht auch die nach Anfang 1963 aufgetretenen Störungen dem Beklagten zur Last gelegt hat, übersieht sie, daß das Berufungsgericht diesen Folgen Beachtung geschenkt hat, um angesichts des Bestrebens des Beklagten, die Störungen zu bagatellisieren, die Erheblichkeit der Fehler zu unterstreichen. Diese Würdigung begegnet ebensowenig rechtlichen Bedenken wie die Ansicht des Berufungsgerichts, der Beklagte, der die Ursachen der Störungen bewußt selbst gesetzt hat, habe vermöge seiner Fachkenntnisse vorausgesehen, daß es zu ständigen, mehr oder weniger schweren Störungen, auch solchen wie sie nach Anfang 1963 aufgetreten sind, kommen könne, und diese Folgen bewußt in Kauf genommen. Entgegen der von der Revision vertretenen Meinung hat das Berufungsgericht jedenfalls nicht unmittelbar und allein die nach Anfang 1963 und später aufgetretenen Mängel "für den Beweis der Kenntnis des Beklagten von der Fehlerhaftigkeit der Häuser im Januar 1963 herangezogen" und infolgedessen nicht gegen Denkgesetze verstoßen.

2. Der Revision ist zuzugeben, daß ein Verkäufer nicht verpflichtet ist, alle diejenigen Umstände zu offenbaren, die irgendwie für den Käufer erheblich sein können (vgl. insbesondere BGH Urteile vom 9. Oktober 1964 - V ZR 109/62, LM BGB § 463 Nr. 10 = NJW 1965, 34 und vom 8. Februar 1967 - VIII ZR 205/64, Betrieb 1967, 1758). Unter die Offenbarungspflicht fallen nur Fehler, die den Käufer von einem Kauf des vereinbarten Inhalts mutmaßlich abgehalten haben würden. Das kann, wie auch das Berufungsgericht angenommen hat, nur nach den Verhältnissen des einzelnen Falles beurteilt werden. Die Ansicht des Oberlandesgerichts, daß der Beklagte zur Aufklärung des Klägers verpflichtet gewesen sei, erweist sich als rechtsirrtumsfrei. Durch die bereitwillige Gestattung der Besichtigung beider Häuser wurde nach der zutreffenden Auffassung des Tatrichters die arglistige Verschweigung nicht ausgeschlossen (vgl. RG Recht 1913 Nr. 1583). Im Gegensatz zur Revision liegen hier nach den einwandfreien Feststellungen des Berufungsgerichts s c h w e r w i e g e n d e Mängel an den verkauften Häusern Beethovenstraße Nr. 10 und 12 vor. Nach der Beweiswürdigung des Oberlandesgerichts wußte der Beklagte das, während der Kläger die Mängel nicht kannte. Nach der dem Zusammenhang der Urteilsgründe zu entnehmenden weiteren Feststellungen rechnete der Beklagte jedenfalls mit dieser Unkenntnis des Klägers. Aus dem von der Zeugin Oberschachtsiek bekundeten Gespräch hat der Beklagte nach der Überzeugung des Tatrichters schließlich ersehen, daß der Kläger den verschwiegenen Umstand für bedeutsam hielt und den Kauf bei Kenntnis der Sachlage - möglicherweise - nicht zu den vereinbarten Bedingungen abschließen würde. Er hätte sonst nicht vor dem Kaufabschluß zum Beklagten gesagt, er investiere seine gesamten Ersparnisse in

den Häuserkauf und möchte wissen, ob Reparaturen zu erwarten seien. Hiernach hat das Berufungsgericht entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht alles festgestellt, was zur Annahme arglistigen Verschweigens durch den Beklagten notwendig ist. Das Oberlandesgericht hat es ohne Rechtsirrtum nicht für erforderlich erachtet, daß der verschweigende Verkäufer beabsichtigen muß, den Käufer zu täuschen (vgl. Erman, BGB 4. Aufl. § 460 Anm. 3 b).

3. Die Ausführungen des Oberlandesgerichts darüber, daß die Ansprüche des Klägers nicht durch § 460 BGB ausgeschlossen werden, greift die Revision nicht an. Sie enthalten auch keinen Rechtsfehler.

III.

Da nach der nicht zu beanstandenden Feststellung des Tatrichters die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlage nur hergestellt werden kann, wenn sie insgesamt erneuert wird, ist das Oberlandesgericht hinsichtlich der Berechnung der Schadenshöhe ohne Rechtsirrtum von dem Grundsatz ausgegangen, daß der zu leistende Schadensersatz nach der Höhe der Kosten zu bemessen ist, die erforderlich sind, um die Häuser Beethovenstraße 10 und 12 in einen mangelfreien Zustand zu versetzen (vgl. BGH Urteil vom 9. Oktober 1964 - V ZR 109/62 aaO). Wenn es im Wege der Schätzung (§ 287 ZPO) angenommen hat, die Beseitigung der Mängel koste jedenfalls 4 418,75 DM, so tritt hierin kein Rechtsfehler zutage. Auch die Vorabentscheidung über den Grund des mit der Anschlußberufung geltend gemachten Zahlungsverlangens, begegnet keinen Bedenken.

IV.

Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, ist sein Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell