

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 21/71

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
15. März 1974

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Eheleute Willi August G[REDACTED] und Gerda G[REDACTED]
geb. R[REDACTED], S[REDACTED], Am W[REDACTED] B[REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

g e g e n

Ursula O[REDACTED], D[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED]-

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. November 1970, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt ist, aufgehoben und die Sache im Umfang der Aufhebung zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verkaufte in notariell beurkundetem Vertrag vom 17. März 1967 ihr an der Diemel gelegenes und über einen Privatweg zugängliches Hausgrundstück Am W [REDACTED] B [REDACTED] Nr. [REDACTED] in S [REDACTED] um 90 000 DM an die Beklagten. An den ihrem Inhalt nach bestrittenen Vertragsverhandlungen war der Vater der Klägerin, der das Haus im Jahr 1951 erstellt hat, beteiligt. Nach § 2 des Vertrags wurde der Grundbesitz verkauft wie er steht und liegt ohne Gewähr für die katastermäßige Größe und Beschaffenheit und ohne Gewähr für

- 3 -

Mängel und Fehler, jedoch frei von eingetragenen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs. Am 1. April 1967 wurde das Haus übergeben; die Beklagten wurden im Oktober 1967 als Eigentümer eingetragen. Den mit dem Tag der Umschreibung fälligen Restkaufpreis in Höhe von 30 000 DM verlangt die Klägerin mit der vorliegenden Klage neben 70 DM für Heizöl und einen Handwagen, sowie 30,07 DM anteilige Versicherungsprämie und Zinsen. Die Beklagten verweigern den Restkaufpreis unter Berufung auf ihre Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung, hilfsweise wegen Gewährleistungsansprüchen (Wandelung, Aufrechnung mit Ersatzansprüchen). Sie seien, bringen die Beklagten vor, durch die Angaben des Vaters der Klägerin über die Höhenlage des Hauses im Verhältnis zur Diemel irregeführt worden; verschwiegen habe er die Lage des Hauses im Überschwemmungsgebiet der Diemel und die darauf fußenden deichpolizeilichen Auflagen im Bauschein vom Jahre 1951; getäuscht habe er ferner über die Beschaffenheit des als bestens angepriesenen Baumaterials, über die Unterhaltung des Privatwegs und über die wahren Wertverhältnisse; letztlich habe er die Einwirkungen (Lärm und Erschütterungen) der 100 bis 200 m entfernten Steinbrüche verschwiegen.

Die Klage hatte in beiden Vorinstanzen Erfolg.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

Die Beklagten verweigern den Restkaufpreis in erster Linie auf Grund ihrer Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung im Sinn des § 123 BGB in verschiedener Hinsicht.

I. Was die Gewässerverhältnisse (Einfluß des Grundwassers und die Hochwassergefährdung) anlangt, zieht das Berufungsgericht als Gründe für eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung zwei Möglichkeiten in Betracht: Täuschung über die Höhenlage des Hauses im Verhältnis zum Flußlauf durch falsche Höhenangaben und Täuschung über seine Lage in einem Überschwemmungsgebiet.

1. Eine Täuschungshandlung hält das Berufungsgericht in beiderlei Hinsicht nicht für erwiesen. Die Angabe des Zeugen O [REDACTED], des Vaters der Klägerin, über den Höhenunterschied von 3 bis 4 m, gemessen von der Flußsohle an, entspreche im wesentlichen den tatsächlichen Verhältnissen nach den beiderseits vorgelegten Meßergebnissen. Als oberes Niveau legt das Berufungsgericht dabei offensichtlich die Oberkante der Kellerdecke zugrunde. Alle anderslautenden Behauptungen der Beklagten seien unbewiesen, d.h. - wie aus dem Zusammenhang der Gründe zu entnehmen ist - u.a. sowohl eine Frage der Beklagten nach dem Niveauunterschied zwischen mittlerem Wasserstand der Diemel und Kellerfußboden, wie auch die Erkenntnis des Zeugen, daß den Beklagten etwa nur der Unterschied dieser

beiden Höhen und nicht dagegen diejenige bis zur Flußsohle interessant gewesen sei.

Der Nachweis dafür, daß der Zeuge die Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet arglistig verschwiegen habe, scheitere an der Äußerung des Sachverständigen, die Festlegung des Grundstücks als Überschwemmungsgebiet im Sinn des § 32 WHG sei nicht eindeutig; angesichts der damit verbundenen objektiv bestehenden Zweifel über die Bedeutung der Überschwemmungsgefahr für das Grundstück habe sich die Offenbarungspflicht der Verkäuferin darauf beschränkt, die Beklagten auf die realen Hochwassereinwirkungen in der Vergangenheit und auf die tatsächlichen Einwirkungen des Wasserstands der Diemel hinzuweisen. Dieser Pflicht habe der Zeuge genügt, indem er erwiesenermaßen mitgeteilt habe, daß das Haus selbst von Überschwemmungswasser in 16 Jahren nicht erreicht worden sei und daß nur zweimal bei außergewöhnlichem Hochwasser Grundwasser in den Keller eingedrungen sei.

2. a) Unbegründet sind die Revisionsrügen, soweit sie eine Täuschung hinsichtlich des Höhenunterschieds zwischen dem Gewässer und dem Hause und der damit verbundenen Gefahren des Eindringens von Grundwasser in den Keller oder von Hochwasser über die Geländeoberfläche betreffen. Allerdings ist der mittlere Normalwasserstand und nicht die Flußsohle für den Grundwasserspiegel bedeutsam, von dem wiederum das Eindringen von Grundwasser in den Keller bestimmt sein kann. Dieser Umstand brauchte die Verkäuferin oder ihren Vater aber zu keiner Überlegung darüber zu veranlassen, aus welchem Grund nach

dem Höhenabstand der Flußsohle gefragt wurde. Entgegen der Meinung der Revision ist auch eine Frage nach dem Höhenverhältnis der Flußsohle - und so konnte der Zeuge O[REDACTED] die Frage der Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts verstanden haben - für einen wassertechnischen Laien nicht derart unverständlich, daß daraus auf die Erkenntnis des Befragten geschlossen werden müßte, seine richtigen Angaben über dieses Verhältnis erzeuge beim Kaufinteressenten einen Irrtum über andere, bedeutsame Höhenverhältnisse, deren Kenntnis den Kaufinteressenten vom Kauf abhalten könnte. Dies gilt umso mehr, wenn jener - abgesehen von zwei Fällen unter ganz außergewöhnlichen Umständen - nie das Eindringen von Grundwasser in den Keller festgestellt hat. Ob der Niveauunterschied zwischen dem mittleren Wasserstand und dem Kellerfußboden leicht feststellbar gewesen wäre und ob der Fluß vom Haus der Verkäuferin überhaupt einsehbar war, ist unerheblich. Auf der im Berufungsgericht bemerkten Offenkundigkeit des Niveauunterschieds beruht das angefochtene Urteil in diesem Punkt nicht.

Eine Feststellung darüber, daß eine Hochwassergefährdung erfragt worden sei, hat das Berufungsgericht nicht getroffen und dies auch nicht unter Verfahrensverstoß unterlassen. Die in dieser Richtung erhobenen Verfahrensrügen sind unbegründet.

b) Nach dem derzeitigen Verfahrensstand ist zu unterstellen, daß das Kaufgrundstück innerhalb des nach dem preußischen Gesetz zur Verhütung von Hochwasser vom

16. August 1905 (GS S. 342) festgestellten Überschwemmungsgebiets der Diemel liegt. Diese Feststellung ist nach § 286 Abs. 4 PrWassG und weiter nach § 75 Abs. 2 des Wasser-
gesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - LWG - vom 22. Mai 1962 (NRW GVBl S. 235) übergeleitet worden. Das
Berufungsgericht verneint eine Offenbarungspflicht der
Verkäuferin über die Einbeziehung des Kaufgrundstücks
in das Überschwemmungsgebiet. Dies kann aber entgegen
seinen Ausführungen jedenfalls nicht damit begründet
werden, daß objektive Zweifel über die Bedeutung der
Überschwemmungsgefahr für das Grundstück deshalb bestün-
den, weil bei der seinerzeitigen Festlegung der Über-
schwemmungsgebiete im Diemeltal abweichend von § 32 WHG
nicht unterschieden worden sei, zwischen Hochwasser-
gebieten mit und ohne Überflutungsgefahr. Das Beru-
fungsgericht stützt sich bei dieser Feststellung auf die
nicht näher begründeten Ausführungen des Sachverständigen
Meyer-Schellenberg in seinem Gutachten vom 1. Mai 1970
unter 1 auf S. 2. Demgegenüber bestimmt nämlich § 75
Abs. 2 NRW LWG, daß die auf Grund bisherigen Rechts fest-
gestellten Überschwemmungsgebiete als solche im Sinn
des § 32 WHG gelten; für diese Gebiete gelten im Inte-
resse der Sicherung des schadlosen Abflusses von Hoch-
wasser (§ 32 Satz 2 WHG) jetzt die in §§ 76, 77 NRW LWG
(früher in §§ 85 Abs. 2, 288 PrWassG) beschriebenen
Nutzungsbeschränkungen. Die Nutzungsbeschränkungen im
Sinn des § 76 NRW LWG, wie sie zum Teil in Nr. 1 bis 3
der deichpolizeilichen Auflagen zur Baugenehmigung im
Jahre 1951 niedergelegt worden sind, lasten dem Grundstück
an kraft Aufnahme in das Verzeichnis samt den dazuge-
hörigen Plänen (vgl. Verfügung betreffend das Gesetz
zur Verhütung von Hochwassergefahren vom 16. August 1905

und Anleitung für die Aufstellung der Verzeichnisse und der Ermittlung der Überschwemmungsgebiete, PrLdwMBL 1906 S. 65, 70 ff) und der Überleitung gemäß § 75 Abs. 2 LWG, und zwar entgegen der Meinung des Berufungsgerichts, ohne daß im Einzelfall vom Zivilgericht zu prüfen wäre, ob es sich bei den einzelnen Grundstücken tatsächlich um ein Gebiet handelt, das bei Hochwasser (noch) überschwemmt wird.

Ob die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung begründet ist, hängt davon ab, ob dem Vertreter der Verkäuferin die aus dem Bauschein vom 4. April 1951 ersichtlichen Hinweise und die in der deichpolizeilichen Auflage teilweise erwähnten Nutzungsbeschränkungen im Zeitpunkt des Kaufvertrags bewußt waren, ob einem redlichen Verkäufer unter den gegebenen Umständen eine Pflicht zur Offenbarung der Einbeziehung in das Überschwemmungsgebiet oblag und ob wenigstens hier dem Zeugen O. [REDACTED] auf Grund der Fragen des Beklagten erkennbar war, daß dieser als Kaufinteressent auf die Kenntnis auch von Umständen dieser Art Wert legte und unter den hier gegebenen Umständen bei Kenntnis der Beschränkungen den Kaufvertrag jedenfalls nicht zu den vereinbarten Bedingungen abschließen würde. Über die erwähnten entscheidungserheblichen Tatsachen fehlen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil. Es kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden, und die Sache ist zur Prüfung dieser Fragen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der Beurteilung dieser Fragen ist zu berücksichtigen, daß die Einbeziehung des Grundstücks in

das Überschwemmungsgebiet nach den seinerzeit gegebenen Verhältnissen unmittelbar nur etwas über die damit verbundene und noch bestehende Nutzungsbeschränkung, nicht dagegen auch über die im Zeitpunkt des Kaufs etwa noch vorhandene Gefahr einer Überschwemmung der Grundstücksoberfläche oder gar des Kellers und des übrigen Hauses bei Hochwasser der Diemel aussagt. In diesem Zusammenhang wird der Vortrag der Klägerin über die Bedeutungslosigkeit der Nutzungsbeschränkung, über die entsprechende Einschätzung durch ihren Vater bei den Vertragsverhandlungen und über das Entschwinden der mit dem Bauschein verbundenen deichpolizeilichen Auflagen aus seinem Gedächtnis (vgl. Bl. 33, 191, 234/5, 292 GA) zu würdigen sein. Sollte der Vater der Klägerin von der Nutzungsbeschränkung noch gewußt haben, so ist weiter zu prüfen, welche Bedeutung er in diesem Zusammenhang der Frage des Beklagten über den Höhenunterschied beigemessen hat, insbesondere ob er etwa erkannt hat, daß die Beklagten möglicherweise auch von einer Nutzungsbeschränkung dieser Art den Abschluß des Kaufvertrags oder die näheren Bedingungen abhängig gemacht hätten.

c) Dem Hinweis auf S. 2 des Bauscheins vom 4. April 1951 unter Nr. 1 b, wonach die Bebauung ohne Verantwortung der öffentlichen Hand geschehe, kommt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, keine selbständige Bedeutung zu. Es handelt sich dabei nur um die Klarstellung, mit der Baugenehmigung im Überschwemmungsgebiet werde keine Verantwortung dafür übernommen, daß das Bauwerk durch Wassereinflüsse nicht

beeinträchtigt werden könne. Im übrigen werden die Beklagten Gelegenheit haben, ihre Behauptungen über die unterbliebene Überlassung der Hausakten erneut vorzubringen.

II. Das Berufungsgericht stellt fest, daß bereits beim Einbau der Hölzer Fäulnisstellen vorhanden waren, die der Zeuge O [REDACTED] gesehen hat und durch laienhafte Vorkehrungen dauerhaft zu isolieren glaubte. Im übrigen unterstellt es nach den weiteren Ausführungen, daß im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die von den Beklagten unter Beweis gestellten Mängel (Trockenfäule und Kellerschwamm) vorhanden waren; die Rügen der Revision, daß entsprechende Beweise nicht erhoben seien, sind daher unbegründet.

Jedenfalls, führt das Berufungsgericht weiter aus, fehle der Nachweis dafür, daß der Zeuge O [REDACTED] in diesem Zeitpunkt solche Mängel gekannt habe. Denn in seiner beeidigten Aussage habe er die Kenntnis von Holzerkrankungen in Abrede gestellt. Gegenteilige Feststellungen rechtfertige sein Interesse am Ausgang des Rechtsstreits nicht, denn es fehle auch an überzeugenden Indizien dafür, daß er zu dem genannten Zeitpunkt die später erst erkennbar gewordenen und festgestellten Mängel gekannt habe; trotz seiner Ausbildung im Baugewerbe sei er kein Holzfachmann, um auf Grund von Veränderungen des Holzes Erkrankungen feststellen zu können. Grob auffällige, nicht zu übersehende Veränderungen des Holzes hätten damals aber offensichtlich noch nicht vorgelegen.

Zur Verneinung der subjektiven Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung genügt jedoch nicht die Feststellung, daß der Zeuge mangels einer besonderen Ausbildung als Holzfachmann Erkrankungen des Holzes nicht erkennen konnte (vgl. dazu auch das Senatsurteil LM BGB § 463 Nr. 8; Urt. v. 10. Juli 1963 - V ZR 66/62, unter 2) oder daß für einen Laien im Holzfachbau Veränderungen des Holzes nicht grob auffällig oder von einem solchen Laien nicht zu übersehen waren. Entscheidend ist, ob dem Verkäufer oder seinem Vertreter bei den Kaufvertragsverhandlungen (§ 166 Abs. 2 BGB) im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erkennbar war, daß der Kaufinteressent die Bildung seines rechtsgeschäftlichen Willens von den dem Verkäufer bekannten Umständen, hier bestimmten Holzschäden, abhängig macht und die Mitteilung dieser Umstände nach Treu und Glauben im Rechtsverkehr geboten ist. In diesem Zusammenhang kann eine Rolle spielen, daß der Zeuge sich in seinem Schreiben vom 31. Januar 1967 selbst als Architekt bezeichnet und darauf hingewiesen hat, daß das Haus unter seiner ständigen Aufsicht bestens fachgerecht erstellt worden sei; dadurch konnte, auch ihm erkennbar, unter Umständen ein Vertrauen in seine Fachkenntnisse erweckt worden sein. Unter diesen Gesichtspunkten ist die Kenntnis des Zeugen über den Fäulnisbefall von 6 oder 7 der beim Hausbau verwendeten Hölzer und die feuchten Fäulnisstellen im Gebälk des Abstellraums neben der Küche, die er auf Einwirkungen des Regenwassers zurückführte, zu würdigen.

III. Die weiteren Rügen der Revision, die sie gegen die Verneinung von Täuschungen über den Anteil

an der Unterhaltung des Privatwegs, über die Geräusch-
einwirkungen und Erschütterungen sowie über den Wert
des Hauses anhand der Versicherungssumme erhebt, be-
dürfen keiner Prüfung, da das Urteil aus anderen
Gründen aufzuheben ist.

IV. Die Entscheidung über die Kosten der Revision
war, da vom Ausgang des Rechtsstreits abhängig, dem
Berufungsgericht zu übertragen.

Hill

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell