

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_23/65

URTEIL

Verkündet am

10. April 1968
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Albert B [REDACTED] ,
 2. seiner Ehefrau Margarete B [REDACTED] geb.
G [REDACTED] ,
- beide wohnhaft in M [REDACTED] Krs. G [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Offsetmeister Hans F [REDACTED] ,
 2. seine Ehefrau Elfriede F [REDACTED] geb. M [REDACTED] ,
- beide wohnhaft in G [REDACTED] Nr. [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 17. Dezember 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten verkauften auf Grund notariellen Vertrags vom 3. November 1961 ein ihnen gehöriges Hausgrundstück in Grassel zum Kaufpreise von 58 000 DM an die Kläger. Diese sind inzwischen als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen worden und haben das Haus bezogen.

Die Kläger verlangen Minderung des Kaufpreises um 8 000 DM. Sie leiten diesen Anspruch daraus her, daß der Keller des Hauses Nässeschäden aufweise. Grundwasser dringe in so erheblicher Menge ein, daß der Keller mindestens zweimal am Tage ausgepumpt werden müsse. Der Boden sei fast ständig naß, die Mauern seien durchfeuchtet. Der Keller sei deshalb zum üblichen Gebrauch nicht geeignet.

- 3 -

Die Beklagten räumen ein, daß nach lange anhaltenden Regenfällen infolge des hohen Grundwasserstandes gelegentlich Wasser in einem die Benutzbarkeit des Kellers nicht beeinträchtigenden geringfügigen Ausmaß eingedrungen sei. Davon hätten die Kläger bei mehreren Besichtigungen vor Vertragsabschluß Kenntnis erhalten. Sie hätten entsprechende Rückschlüsse damals schon daraus ziehen können, daß im Keller ein Isolierputz angebracht und eine Pumpe vorhanden gewesen sei; deshalb müßten sie sich entgegenhalten lassen, daß sie nach § 1 Abs. 4 des Vertrags das Grundstück "im augenscheinlichen Zustande" gekauft hätten. Wenn jetzt Wasser in größerer Menge in den Keller eindringe, so müsse das an unsachgemäß durchgeführten, von den Klägern veranlaßten Handwerkerarbeiten liegen.

Das Landgericht hat den auf Minderung gestützten Zahlungsanspruch durch Teilurteil abgewiesen; über einen Feststellungsantrag, der angebliche Mängel der Ölheizung betrifft, hat es noch nicht entschieden. Das Oberlandesgericht hat das Teilurteil auf Berufung der Kläger hin abgeändert und deren Zahlungsanspruch für dem Grunde nach gerechtfertigt erklärt. Mit der dagegen eingelegten Revision verfolgen die Beklagten ihr Begehren auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht sieht als erwiesen an, daß das Haus schon zur Zeit des Gefahrübergangs im Jahr 1962 mit tauglichkeitsmindernden Fehlern behaftet gewesen sei.



Es stellt auf Grund eines Sachverständigengutachtens fest, für die Kellerwände seien jedenfalls zum Teil alte Ziegelsteine verwendet worden, die Nitrate und Sulfate enthielten. Der Grundwasserstand, der - für die Kläger als Ortsfremde nicht erkennbar - auf dem Grundstück überdurchschnittlich hoch sei, steige bei stärkerem oder länger anhaltendem Regen sehr schnell an und durchfeuchte die Kellerwände. Dies führe dazu, daß die bezeichneten Salze ihr Volumen vergrößerten und den Isolierputz stellenweise absprengten mit der Folge, daß dieser weithin nicht mehr fest auf seinem Untergrund hafte. Der Isolierputz sei auch nicht hoch genug geführt worden, was wiederholt zum Überlaufen des Wassers in den Keller geführt habe. Ferner habe der nicht hinreichend starke Unterboden sich aufgewölbt. Durch die dabei im Isolierestrich entstandenen Risse sei Grundwasser eingedrungen. Schließlich habe die unsachgemäß angebrachte Drainage den Wasserdruck bei stärkerem Wasseranfall noch erhöht und dadurch die genannten Nachteile verstärkt. Die Tauglichkeit des Kellers zum gewöhnlichen Gebrauch - wie etwa zum Aufbewahren von Vorräten und zur sonstigen Benutzung - sei durch alle diese bei der Übergabe vorhandenen Fehler und die durch sie verursachten weiteren Schäden erheblich beeinträchtigt.

2. Die Revision greift diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht an.

a) Sie macht zunächst geltend, die Verwendung von zum Teil alten Ziegelsteinen sei im Baujahr 1948 "nichts seltenes" gewesen. Ein Fehler des Hauses ergebe sich daraus nicht. - Dabei verkennt die Revision, daß das Berufungsgericht nicht auf das Alter der Steine abgestellt hat,

sondern darauf, daß sie bestimmte Salze enthielten, die zu den genannten Schäden am Isolierputz führten. Schon deshalb entbehrt dieser Revisionsangriff der Grundlage.

b) Die Revision glaubt den Feststellungen des Berufungsgerichts entnehmen zu können, daß die Salze sich erst nach der Übergabe gebildet hätten. Für Veränderungen nach der Übergabe, so führt sie in diesem Zusammenhang an, brauche der Verkäufer nicht einzustehen.

Das Berufungsgericht hat indessen festgestellt, schon die für den Bau verwendeten Ziegelsteine hätten die bezeichneten Salze enthalten. Allerdings hat das Berufungsgericht seine weitere Feststellung, daß die Salze infolge der - auf den hohen Grundwasserstand zurückzuführenden - häufigen Durchfeuchtung der Kellerwände mit der Zeit ihr Volumen vergrößert hätten, nur für die Zeit nach der Übergabe des Grundstücks, nicht ausdrücklich auch für die vorangehende Zeit getroffen. Zwar hatte der Sachverständige, auf dessen Gutachten das Berufungsgericht sich stützt, auf Seite 15 seines Gutachtens ausgeführt, nach fachlicher Erfahrung könne mit Sicherheit darauf geschlossen werden, daß die Isolierung bereits im Jahr 1961 an einigen Stellen durch die Kristallisierung zerstört gewesen sei. Doch kann dem angefochtenen Urteil nicht zweifelsfrei entnommen werden, ob das Berufungsgericht sich dem Sachverständigen auch in diesem Punkt voll angeschlossen hat.

Darauf kommt es jedoch nicht entscheidend an. Denn auch wenn die Vergrößerung des Volumens der Salze und die dadurch verursachten Schäden erst nach der Übergabe

eingetreten sind, so besagt dies nicht, daß auch der hier erörterte Sachmangel erst dann entstanden wäre. Mindestens im Keim war er nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vielmehr schon zur Zeit der Übergabe vorhanden. Entscheidend ist, daß schon damals die in den Steinen vorhandenen Salze in Verbindung mit dem hohen Grundwasserstand und der Mangelhaftigkeit der von den Beklagten gegen das Eindringen von Grundwasser getroffenen Vorkehrungen zu den später zutage getretenen Schäden zu führen geeignet waren. Das Haus war daher in dieser Hinsicht nach den Feststellungen des Berufungsgerichts schon zur Zeit der Übergabe fehlerhaft.

c) Zu Unrecht vermißt die Revision eine Grundlage für die Feststellung des Berufungsgerichts, der Isolierputz sei von den Beklagten nicht so hoch geführt worden, wie der hohe Grundwasserstand und insbesondere sein schnelles Ansteigen bei starken oder länger anhaltenden Regenfällen es erfordert hätten; wiederholt sei deshalb Wasser in den Keller übergelaufen. Die Revision übersieht, daß der Sachverständige sich zu diesem Punkt nicht nur an der von ihr angegebenen Stelle, sondern auch auf Seite 6 und 7 seines Gutachtens geäußert hat. Er hat dort ausgeführt, der Isolierputz ende "genau auf dem Grundwasserstand, wie er am Tage der Besichtigung vorgefunden" worden sei. Es könne mit Sicherheit angenommen werden, daß das Grundwasser bereits bei durchschnittlichem Regen über den Isolierputz im Inneren ansteige, so daß Wasser in den Keller eindringe. In vielen - auch in Fotos festgehaltenen - Überlaufstellen hat der Sachverständige eine Bestätigung für seine Ansicht gefunden.

Die von der Revision angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts finden in diesen Ausführungen ihre Grundlage. Das Berufungsgericht hat sich zwar, was die Revision rügt, nicht damit auseinandergesetzt, daß einige Zeugen - insbesondere die beiden Töchter der Beklagten - ausgesagt haben, sie hätten keine Feuchtigkeit bemerkt. Darin liegt jedoch kein Verfahrensverstoß. Das Berufungsgericht brauchte nicht ausdrücklich jedes einzelne Parteivorbringen, jede einzelne Zeugenaussage und jedes einzelne Beweismittel ausdrücklich zu erörtern. Es genügt, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat (BGHZ 3, 162, 175). Diese Voraussetzung ist hier ersichtlich erfüllt.

d) Das Berufungsgericht sieht die Ursache für die "spätere" Aufwölbung des Unterbodens des Kellers und die darauf zurückgehenden weiteren Schäden darin, daß der Unterboden nicht stark genug konstruiert gewesen sei. Die Revision macht demgegenüber erfolglos geltend, die spätere Aufwölbung stelle keinen schon zur Zeit der Übergabe vorhandenen Mangel dar. Sollte das Berufungsurteil so zu verstehen sein, daß die Aufwölbung erst nach der Übergabe eingetreten sei, so ist doch auch hier entscheidend, daß der diesen Schaden verursachende Mangel, nämlich die unzulängliche Stärke des Unterbodens, schon zur Zeit der Übergabe vorhanden war. Der Keller war infolgedessen in dieser Hinsicht nach den Feststellungen des Berufungsgerichts schon zur Zeit des Gefahrübergangs mit einem Fehler behaftet. Daß dieser sich erst später in der bezeichneten Weise ausgewirkt hat, ist demgegenüber rechtlich ohne Bedeutung.

e) Die Revision rügt schließlich, das Berufungsgericht habe das Vorbringen der Beklagten nicht berücksichtigt, wonach die Schäden am Isolierputz sowie die Aufwölbung und das Reißen des Unterbodens durch Handwerkerarbeiten der Kläger verursacht worden seien. Es liegt indessen kein Anhaltspunkt dafür vor, daß das Berufungsgericht diesen im Tatbestand im wesentlichen wiedergegebenen Sachvortrag der Beklagten übersehen hätte. Es hat jedoch ersichtlich die Richtigkeit der Ausführungen des Sachverständigen über die schon zur Zeit der Übergabe vorhandenen Mängel nicht als durch diesen Sachvortrag erschüttert angesehen. Darin, daß das Berufungsgericht dies nicht ausdrücklich im einzelnen dargelegt hat, liegt kein Rechtsverstoß. Das gleiche gilt, soweit das Berufungsgericht den von der Revision als übergangen gerügten Ausführungen der Beklagten über eine sachgerechte Isolierung nicht gefolgt ist. Es liegt keinerlei Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht sich auch in diesem Punkt dem Sachverständigen, der sich in der letzten Verhandlung der Berufungsinstanz auch mündlich geäußert hat, angeschlossen hat. Das Berufungsgericht hat sich auch damit in den Grenzen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung gehalten.

2. a) Das Berufungsgericht legt die in § 1 Abs. 4 des Vertrags enthaltene Vereinbarung, daß der Verkauf "im augenscheinlichen Zustand" erfolge, dahin aus, daß sie das gleiche bedeute wie die Klausel "wie besichtigt". Eine solche Klausel beschränke die Haftung der Kläger als Verkäufer auf die äußerlich erkennbaren Mängel.

Die Auslegung einer derartigen Klausel eines Individualvertrags ist nach ständiger Rechtsprechung im wesent-

lichen Sache des Tatrichters. Die Revision macht gegenüber der hier durch das Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung erfolglos geltend, dieses habe die örtlichen Gepflogenheiten berücksichtigen müssen; die Beklagten hätten sich auf eine nach § 139 ZPO gebotene Frage des Berufungsgerichts hin auf den beurkundenden Notar als Zeugen dafür bezogen, daß ein weiter Haftungsausschluß gemeint gewesen sei.

Die Revision hat dabei nicht beachtet, daß die Beklagten selbst unter Hinweis auf eine ständige Rechtsprechung (RG JW 1937, 2591; RG LZ 1933, 1249) vorgetragen hatten, die Vereinbarung bedeute, daß alle die Mängel von der Gewährleistung hätten ausgeschlossen sein sollen die erkennbar, also nicht ausgesprochen verborgen, gewesen seien (vgl. Berufungsbeantwortung vom 3. Oktober 1963 S. 7 unter III 1). Mit dieser Auslegung stimmt die des Berufungsgerichts im wesentlichen überein. Das Berufungsgericht war nicht gehalten, trotz der erwähnten Ausführungen der Beklagten nach - für die Auslegung etwa bedeutsamen - örtlichen Besonderheiten zu fragen, die möglicherweise einen weitergehenden Gewährleistungsausschluß hätten ergeben können, als die Beklagten selbst ihn für sich in Anspruch nahmen.

b) Das Berufungsgericht geht nicht ausdrücklich auf die Frage ein, ob die Mängel des Kellers im Sinne der bezeichneten Vereinbarung äußerlich erkennbar gewesen seien und welcher Maßstab bei Prüfung dieser Frage zugrunde zu legen sei. Es erörtert vielmehr im Anschluß an die Auslegung der genannten Klausel die Frage, ob die Gewährleistung der Beklagten nach § 460 BGB wegen Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis der Kläger ausgeschlossen sei.

In den Ausführungen, in denen das Berufungsgericht diese Frage verneint, kommt jedoch auch zum Ausdruck, daß es in tatrichterlicher Würdigung die Mängel des Kellers als zur Zeit des Gefahrübergangs nicht erkennbar erachtet. Es führt dazu aus, der Keller sei zur Zeit der durch die Kläger vor Vertragsabschluß vorgenommenen Besichtigung und auch danach zur Zeit des Gefahrübergangs trocken gewesen. Die erkennbaren Isolierungsmaßnahmen und das Vorhandensein einer Pumpe in der Waschküche hätten keinen Anlaß gegeben, mit Mängeln durch Feuchtigkeit zu rechnen. Denn Isolierungsmaßnahmen ließen allenfalls darauf schließen, daß sie möglicherweise wegen vorhandener oder drohender Feuchtigkeit notwendig gewesen seien, nicht aber darauf, daß sie ihren Zweck nicht erfüllten. Die Pumpe in der Waschküche habe zunächst darauf schließen lassen, daß das Waschwasser wegen fehlenden oder höherliegenden Abwässerkanals habe abgepumpt werden müssen, nicht aber auch darauf, daß sie wegen im Keller sonst anfallenden Wassers erforderlich sei.

Das Berufungsgericht befaßt sich in seinen weiteren Ausführungen mit der Aussage der als Zeugin vernommenen Frau Winkler, einer Tochter der Beklagten. Es unterstellt deren Aussage als richtig, wonach sie den Klägern bei der Besichtigung gesagt hat, die Pumpe sei "zur Beseitigung des Waschwassers und weiterhin noch zur Beseitigung von Regenwasser bestimmt, wenn solches Wasser bei längerem Regen mal anfallen würde". Dazu stellt das Berufungsgericht fest, "damit" sei der Mangel den Klägern verborgen geblieben. In seinen weiteren Ausführungen stellt das Berufungsgericht darauf ab, daß die Kläger, selbst wenn sie Verdacht geschöpft hätten, den Mangel doch jedenfalls nicht in seiner Gesamtheit hätten erkennen können.

Auch diese Ausführungen halten im Ergebnis den Angriffen der Revision stand. Entgegen der von der Revision vertretenen Ansicht kommt in dem angefochtenen Urteil nicht zum Ausdruck, daß durch die Äußerung der Zeugin "das Eindringen von Wasser überhaupt nicht berührt" worden sei. Das Berufungsgericht ist vielmehr ersichtlich der Auffassung, daß die Kenntnis der Möglichkeit, daß Regenwasser bei länger anhaltendem Regen gelegentlich in den Keller gelangen könne, nicht der Kenntnis - oder fahrlässigen Unkenntnis - von den auf Grund des Sachverständigengutachtens festgestellten, oben erörterten Mängel gleichzusetzen sei, die das Eindringen von Grundwasser mit der Folge ermöglichten, daß der Keller "nicht nur ausnahmsweise feucht" war und seine Tauglichkeit zum üblichen Gebrauch erheblich beeinträchtigten. Darin tritt kein Rechtsirrtum zutage.

3. Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war deren Revision zurückzuweisen. Nach § 97 ZPO haben die Beklagten auch die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels zu tragen.

Dr. Augustin

Hill

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger