

BUNDESGERICHTSHOF

2

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 35/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
3. April 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Erwin F [REDACTED], H [REDACTED] Weg 6, N [REDACTED],

2. Herbert F [REDACTED], S [REDACTED] straÙe 17, D [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- ProzeÙbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Dr. Veit B [REDACTED], W [REDACTED] weg 5, R [REDACTED],

2. Dr. Bruno H [REDACTED], S [REDACTED] weg 106, E [REDACTED],

3. Siegfried L [REDACTED], Am P [REDACTED] 35, N [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- ProzeÙbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. April 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Zwischenurteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 12. Dezember 1985 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten waren Miteigentümer je zur Hälfte der im Grundbuch des Amtsgerichts Forchheim für Dormitz in Band ■ Blatt ■ eingetragenen Grundstücke Flur Nr. 624 und 631. Dieser Grundbesitz wurde in sieben Bauparzellen aufgeteilt. Hiervon kauften mit notariellen Verträgen vom 4. Februar 1981 der Kläger zu 1 zwei und die Kläger zu 2 und 3 je eine Parzelle. Die Kläger und ein weiterer Erwerber schlossen sich zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen, die auf jedem der Grundstücke ein Einfamilienhaus mit Garage errichten wollte.

- 3 -

In den Verträgen vom 4. Februar 1981 ist in Abschnitt XVIII unter anderem folgendes bestimmt:

"Die Grundstücke ... Nr. 631 und 624 ... werden durch eine Drainageleitung vom Oberflächenwasser entwässert ... der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt. Für den Fall, daß die Leitung durch die Vertragsfläche verläuft, ist der Käufer verpflichtet, die Leitung unbeeinträchtigt in seinem Grundstück zu belassen. Falls er aufgrund seiner eigenen Baumaßnahmen die Leitung verlegen muß, hat er dafür zu sorgen, daß die Leitung weiter funktionsfähig bleibt. ..."

Hinsichtlich der Gewährleistung ist in Abschnitt V der Kaufverträge unter anderem bestimmt:

"Der Verkäufer haftet nicht für Richtigkeit des in dieser Urkunde genannten Flächenmaßes, für die Bodenbeschaffenheit oder für die Tauglichkeit zu dem Verwendungszweck des Käufers; er haftet weiter nicht für offene oder verborgene Mängel der Vertragsfläche, erklärt aber, daß ihm keine wesentlichen Mängel bekannt sind, die dem Käufer nicht genannt wurden."

Im September 1981 wurde mit den Aushubarbeiten auf einem der vom Kläger zu 1 erworbenen Grundstücke begonnen. Dabei wurde ein mit Wasser angefüllter Schacht gefunden. Darüber hinaus wurden bei den Ausschachtungsarbeiten Rohre und Leitungen aufgerissen, woraufhin sich die Baugrube mit Wasser füllte. Im Zusammenhang mit der Erstellung eines vom Baubetreuer der Kläger in Auftrag gegebenen Baugrundgutachtens wurde festgestellt, daß die Grundstücke mit einem System von Drainrohren durchzogen waren. An der südöstlichen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Ecke des vom Kläger zu 1 erworbenen Grundstückes befand sich ein Wasserspeicher. Mit ihm verbunden war ein Füllbecken, das sich fast vollständig auf einem der Grundstücke des Klägers zu 1 befand. Zu dem Füllbecken führten mehrere Drainagerohre. Darüber hinaus wurde eine Quelleinfassung auf dem Grundstück des Klägers zu 2 gefunden. Der Wasserspeicher ist durch eine Leitung mit dem Brauereigrundstück der Beklagten verbunden.

Die Kläger haben behauptet, den Beklagten sei beim Verkauf bekannt gewesen, daß die Grundstücke außerordentlich wasserhaltig und deshalb von zahlreichen Drainagerohren, Quelleinfassungen und Wasserrohren entwässert waren, damit das Wasser nicht an der Erdoberfläche austrete. Diesen Mangel hätten die Beklagten arglistig verschwiegen. Infolge der starken Wasserhaltigkeit hätten sie, die Kläger, zusätzliche Aufwendungen für die Einholung eines Baugrundgutachtens, den Schutz der Bauwerke gegen drückendes Wasser und infolge der hierdurch bedingten Bauverzögerung gehabt. Für diese Aufwendungen müßten die Beklagten gemäß §§ 463, 476 BGB oder gemäß § 459 Abs. 1 BGB haften.

Ihre mit der Klage geltend gemachten Schadensersatzansprüche haben die Kläger wie folgt berechnet:

Kläger zu 1:

Aufwendungen für Betonwanne	88.000 DM
Preiserhöhung	<u>70.000 DM</u>
	158.000 DM.

Kläger zu 2:

Aufwendungen für Filtersteine und Bodenaustausch	5.500 DM
Preiserhöhung	<u>35.000 DM</u>
	40.500 DM.

Kläger zu 3:

Aufwendungen für Filtersteine und Bodenaustausch	5.500 DM
Preiserhöhung	35.000 DM
Gutachterkosten	<u>6.000 DM</u>
	46.500 DM.

Die Beklagten haben eine Schadensersatzpflicht mit dem Vortrag verneint, von den weiteren Drainageleitungen und Quellschächten hätten sie keine Kenntnis gehabt. Im übrigen habe zwischen der Wasserhaltigkeit des Baugrundes und den aufgefundenen Bauwerken kein Zusammenhang bestanden. Die zusätzlichen Baumaßnahmen der Kläger seien außerdem nicht im Hinblick auf das vorhandene Wasser, sondern wegen der mangelnden Tragfähigkeit des Bodens erforderlich geworden. Letztlich haben die Beklagten die geltend gemachten Forderungen auch der Höhe nach bestritten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil weder eine Zusicherung der Beklagten, außer der im Kaufvertrag erwähnten Drainageleitung seien keine weiteren vorhanden, noch ein arglistiges Verschweigen der vorhandenen Mängel bewiesen sei.

Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung u.a. ausgeführt, das Landgericht habe zwar zutreffend eine Zusicherung der Beklagten verneint, auf den Grundstücken seien außer der in den notariellen Urkunden erwähnten Drainageleitung keine weiteren Wasserbauwerke vorhanden. Die Beklagten seien jedoch gemäß § 463 Satz 2 BGB zum Schadenersatz wegen Nichterfüllung verpflichtet, weil sie den Klägern einen vorhandenen Fehler arglistig verschwiegen hätten. Die verkauften Grundstücke wiesen eine extrem hohe Wasserfeuchtigkeit auf. Diese begründe, wenn die Grundstücke als Bauland verkauft würden, einen Sachmangel. Diesen hätten die Beklagten gekannt und nicht den Klägern offenbart, obwohl sie hierzu verpflichtet gewesen seien.

Den Beklagten stehe demnach Ersatz für diejenigen Aufwendungen zu, die ihnen zum unmittelbaren Ausgleich der Mängel entstanden seien. Darüber hinaus hätten sie Anspruch auf Erstattung des durch die Bauverzögerung entstandenen Schadens. Da alle von den Klägern geltend gemachten An-

sprüche der gegebenen Anspruchsgrundlage (§ 463 Satz 2 BGB) unterfielen, sei der Streit über den Grund entscheidungsreif. Zur Entscheidung über die von den Beklagten bestrittene Höhe der Ansprüche sei der Rechtsstreit an das Landgericht zurückzuverweisen.

II.

Das angefochtene Urteil ist aufzuheben, da entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts der Streit über den Grund des Anspruchs noch nicht entscheidungsreif ist. Das Zwischenurteil durfte nicht ergehen.

1. Zu Recht rügt die Revision, daß sich das Berufungsgericht nicht mit dem Vortrag der Beklagten auseinandergesetzt habe, die zusätzlichen Baumaßnahmen der Kläger seien nicht auf vorhandenes Grundwasser, sondern auf die mangelnde Tragfähigkeit des Bodens zurückzuführen.

Sollten die darlegungs- und beweispflichtigen Kläger den Zusammenhang zwischen angeblichem Mangel und den mit der Klage geltend gemachten Aufwendungen nicht beweisen können, so wäre die Klage unbegründet. Dann würde der Kausalitätszusammenhang zwischen dem angeblich verschwiegenen Fehler, den durchgeführten zusätzlichen Baumaßnahmen, den Gutachterkosten sowie der angeblich verursachten Bauverzögerung fehlen.

2. Dem angefochtenen Urteil ist ebenfalls nicht zu entnehmen, ob das Berufungsgericht die Klärung der vorstehenden

Kausalitätsfrage dem Höheverfahren hat vorbehalten wollen. Die Ausführungen auf Seite 17 des Berufungsurteils legen vielmehr die Annahme nahe, im Nachverfahren sei nur noch über die von den Beklagten bestrittene Höhe des geforderten Schadensersatzes und nicht über dessen Verursachung durch die angenommenen Sachmängel zu entscheiden. Wenn das Berufungsgericht ausführt, die Kläger hätten Anspruch auf Erstattung des durch die Bauverzögerung entstandenen Schadens, so wird die Bauverzögerung offensichtlich auf den festgestellten Mangel zurückgeführt. Letztlich kann jedoch offen bleiben, ob das Berufungsgericht die Klärung der Kausalitätsfrage dem Betragsverfahren überlassen wollte, denn in jedem Falle würde das Zwischenurteil auf einem Rechtsfehler beruhen:

a) Sollte das Berufungsgericht der Auffassung gewesen sein, der geltend gemachte Schaden sei eine Folge des bejahten Sachmangels, so hätte es sich mit erheblichem Sachvortrag der Beklagten nicht auseinandergesetzt. Das Grundurteil hätte mithin nicht ergehen dürfen.

b) Wollte das Berufungsgericht hingegen die Klärung der Kausalitätsfrage dem Nachverfahren vorbehalten, so wäre das nicht zweifelsfrei zum Ausdruck gekommen. Dies wäre ebenfalls ein Rechtsfehler, der zur Aufhebung des Zwischenurteils führen müßte. Mit Rücksicht auf die Bindungswirkung des Zwischenurteils (vgl. §§ 318, 512, 548 i.V.m. § 304 Abs. 2 ZPO) muß sich aus ihm eindeutig ergeben, inwieweit es den Streit vorab entschieden hat und welchen Teil es dem Betragsverfahren vorbehalten wollte (vgl. BGH, Urt. v. 10. Juni 1968, II ZR 101/66, NJW 1968, 1968).

3. Das fehlerhafte Zwischenurteil ist daher aufzuheben. Die Sache ist gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die Beklagten werden bei der erneuten Verhandlung Gelegenheit haben, ihre sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil - insbesondere hinsichtlich etwaiger Mängel der Grundstücke der Kläger zu 2 und 3 - geltend zu machen.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Räfle