

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 74/88

### URTEIL

Verkündet am:  
16. Juni 1989  
B a r t h  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ludwig H [REDACTED] jun., D [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Heinz D [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

2. Cornelia und Peter H [REDACTED],

3. Helma und Helmut De [REDACTED],

4. Hans L [REDACTED],

5. Ulrich E [REDACTED],

6. Wolf En [REDACTED],

7. Dolores Eng [REDACTED],

8. Helmut R [REDACTED],

zu 2 bis 8 wohnhaft L [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juni 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Grundurteil des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 2. März 1988 aufgehoben, soweit es Ansprüche der Kläger wegen Durchfeuchtungen unterhalb der Balkonplatte und im Grundmauerwerk dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt hat.

Insoweit wird die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 14. März 1986 zurückgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des gesamten Revisionsverfahrens bleibt dem Landgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Der Kläger zu 1 kaufte vom Beklagten, dieser vertreten durch seinen Vater, mit notariellem Vertrag vom 26. April 1984 einen 154,073tausendstel Miteigentumsanteil

- 3 -

an dem Grundstück D[REDACTED], L[REDACTED]straße [REDACTED] verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Hintergebäude des Anwesens, zum Preise von 120.000 DM. Die Kläger zu 2 bis 8 haben Wohnungen im Vorderhaus des Anwesens gekauft, in dem sich neun Eigentumswohnungen befinden. Es ist kurz nach der Jahrhundertwende erstellt worden. Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Hintergebäude ist wesentlich älter. Es wies am Mauerwerk unterhalb des Balkons ebenso wie am Mauerwerk des Erdgeschosses Feuchtigkeitsschäden auf; in mehreren Räumen war es feucht, und es hatten sich Schwärzepilze gebildet. Im Kaufvertrag heißt es:

...

- "5. Das Grundstück wird so verkauft, wie es vor jedermanns Augen darliegt; für Sachmängel, gleichgültig ob offen oder verdeckt, wird nicht gehaftet.

Der Käufer erklärt, den Zustand des Grundstücks zu kennen und damit zufrieden zu sein.

...

Der Käufer ist berechtigt, schon vor dem Übergabezeitpunkt im Hause Instandsetzungsarbeiten auf seine Kosten vorzunehmen."

In einem nach Aufnahme der Sanierungsarbeiten durch den Kläger zu 1 eingeleiteten Beweissicherungsverfahren stellte der Sachverständige erhebliche Mängel an dem Gebäude fest.

Die Kläger als Käufer und Miteigentümer begehren vom Beklagten Ersatz der Kosten für die Sanierungsarbeiten wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Fehlens zugesicherter Eigenschaften und arglistigen Verschweigens von Mängeln. Sie haben zunächst 203.823 DM nebst Zinsen gefordert. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug haben die Kläger die Klage auf Zahlung von 248.623,47 DM an alle Kläger sowie von 3.555 DM an den Kläger zu 1, jeweils nebst Zinsen, erweitert und mehrere Hilfsanträge gestellt. Das Oberlandesgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, soweit sie darauf gestützt ist, daß das Hintergebäude des Anwesens L[REDACTED]straße D[REDACTED], nicht um 1910, sondern viel früher errichtet worden ist und daß das Mauerwerk im Bereich unterhalb der Balkonplatte und des Grundmauerwerks durchfeuchtet ist. Es hat den Rechtsstreit zur Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Die Revision der Kläger, mit der diese die Ersatzpflicht des Beklagten wegen der übrigen behaupteten Mängel weiterverfolgt haben, hat der Senat nicht angenommen. Die Revision des Beklagten hat er nur angenommen, soweit es um die Durchfeuchtungen in den Bereichen unterhalb der Balkonplatte und des Grundmauerwerkes geht. Der Beklagte beantragt, im Umfang der Revisionsannahme das Grundurteil aufzuheben und die Berufung der Kläger zurückzuweisen. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

#### Entscheidungsgründe

##### I.

Das Berufungsgericht bejaht die Aktivlegitimation der Kläger als Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich Ersatz der Schäden an den "konstruktiven Teilen" des Hinterhauses verlangen. Da der Gewährleistungsausschluß wirksam

vereinbart sei, hafte der Beklagte nur, soweit er Zusicherungen gemacht oder Fehler arglistig verschwiegen habe. Daß er die Abwesenheit von Fehlern vorgetäuscht oder nicht vorhandene Eigenschaften zugesichert habe, lasse sich nicht feststellen. Er habe aber seine Aufklärungspflicht verletzt, indem er die Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoß und unterhalb der Balkonplatte verschwiege. Das Berufungsgericht sei überzeugt, daß der für den Beklagten handelnde Zeuge H. sein Vater, wenn auch nichts vom Hausschwamm, so doch von den starken Durchfeuchtungen gewußt habe. Es habe trotz Bekämpfung in allen Räumen Kellerrasseln gegeben und es habe sich im "Keller" Pilz und Schimmel an den Wänden sowie den Holzleitern der Mieterin gebildet. Die Durchfeuchtungen seien zwar erkennbar gewesen, der Kläger zu 1 habe die Räume vor Vertragsschluß jedoch nur einmal kurz besichtigt, zudem sei der Keller nur schwach beleuchtet und die Wände seien zum Teil zugestellt gewesen.

## II.

Die Revision hat Erfolg.

Im Umfange der Annahme der Revision des Beklagten geht es nur noch um das arglistige Verschweigen von Durchfeuchtungen im Bereich unter der Balkonplatte und des Mauerwerks im Erdgeschoß.

Insoweit kann das Grundurteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben.

1. Die Ansicht der Revisionserwiderung, der vereinbarte Gewährleistungsausschluß sei hier als Formularklausel

unwirksam, übersieht, daß die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wirksamkeit von Gewährleistungsausschlüssen in Veräußerungsverträgen über neuerrichtete, im Bau befindliche oder noch zu errichtende Häuser oder Eigentumswohnungen nicht auf die Vereinbarung eines Gewährleistungsausschlusses in Verträgen über die Veräußerung von Grundstücken mit Altbauten ohne Herstellungsverpflichtung des Veräußerers übertragen werden kann (BGHZ 98, 100).

2. Der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt läßt jedoch die Folgerung nicht zu, der Beklagte oder sein Vater, der ihn beim Vertragsschluß vertreten hat, habe die Durchfeuchtungen arglistig verschwiegen:

a) Das Berufungsgericht befaßt sich mit den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruches wegen Verschweigens von Mängeln am Kaufobjekt nur, soweit es den Kläger zu 1 angeht. Richtig geht es dabei zwar davon aus, daß auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, für jeden Vertragspartner die Pflicht besteht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des anderen vereiteln können und daher für dessen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern dieser die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (st.Rspr. des BGH vgl. Senatsurt. v. 10. Januar 1988, V ZR 125/87, WM 1988, 1449 m.N.).

Für den Kauf eines Hausgrundstückes wird eine Pflicht zur Offenbarung regelmäßig aber nur wegen verborgener, nicht unerheblicher Mängel oder solcher nicht erkennbarer Umstände zu bejahen sein, die nach der Erfahrung auf das Entstehen

bestimmter Mängel schließen lassen (Senatsurt. v. 7. Juni 1978, V ZR 46/75, WM 1978, 1073, 1074 re. Sp.).

b) Danach bestand hier keine Aufklärungspflicht des Verkäufers, denn die Mängel waren erkennbar:

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Wasserschaden über dem Fenster deutlich erkennbar; die Außenwände des sogenannten Kellers waren mindestens seit 1982 stets erheblich durchfeuchtet, es breitete sich innen ein Pilz aus, und es bildete sich Schimmel an den Wänden und an den von der Mieterin aufgestellten Holzleitern. Waren, wovon das Berufungsgericht ausgeht, die Wände "zum Teil" zugestellt, steht damit zugleich fest, daß sie teilweise zugänglich waren und besichtigt werden konnten. Der Schimmel an den Leitern war ohnehin ohne weiteres erkennbar, weil sie frei an den Wänden lehnten. Selbst wenn der Keller nur schwach beleuchtet war, konnten diese Mängel einem interessierten und sorgfältigen Beobachter ebensowenig verborgen bleiben wie der deutlich erkennbare Wasserschaden über dem Fenster. Waren die Mängel aber bei genauer Besichtigung ohne weiteres erkennbar, bestand hier schon deshalb keine Aufklärungspflicht, weil nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts angesichts des Alters des Gebäudes Kaufinteressenten ohnehin mit einem gewissen Maß an Feuchtigkeit rechnen mußten, was im eigenen Interesse eine gründliche Inaugenscheinnahme nahelegte.

Ob der Kläger zu 1 die Mängel infolge nur oberflächlicher Besichtigung nicht erkannt hat, ist demgegenüber für die Frage einer Aufklärungspflicht des Verkäufers bedeutungslos.

3. Bestand danach keine Pflicht des Beklagten, über die Wasserschäden aufzuklären, kann die Verurteilung zum Ersatz der auf Feuchtigkeit beruhenden Schäden dem Grunde nach nicht bestehen bleiben.

Denn da es sich um Mängel des Kaufgegenstandes handelt, kommt eine Haftung des Beklagten wegen fahrlässigen Verhaltens (culpa in contrahendo) - anders als die Revisionserwiderung meint - nicht in Betracht; diese Haftung wird durch die Mängelhaftungsvorschriften ausgeschlossen (BGHZ 60, 319, 322; 88, 130, 134).

Eine Haftung des Beklagten besteht danach wegen der Mauerdurchfeuchtungen nicht.

4. Dies gilt gleichermaßen für Ansprüche der Kläger zu 2 bis 8, so daß dahinstehen kann, ob diese Ansprüche überhaupt hinreichend substantiiert worden sind.

5. Der Höhe nach machen die Kläger wegen der Durchfeuchtungen Ansprüche nach dem vorgelegten Kostenvoranschlag mit 13.510 DM für den Balkon, 89.208 DM sowie für unvorhergesehene Arbeiten auch bei der Kellertrockenlegung 13.187 DM, jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer, geltend. Wegen des letzteren Betrages läßt sich nicht sicher feststellen, ob er allein der Mauertrockenlegung zuzuordnen wäre. Der Senat geht deshalb nur davon aus, daß diese Forderung zur Hälfte, mithin in Höhe von 6.593,50 DM, schon jetzt unbegründet ist. Ebenso steht fest, daß der Kläger zu 1 nicht anderweite Mietzahlungen geltend machen kann. In Höhe dieser Beträge von zusammen 128.170,11 DM (davon entfallen 15.303,61 DM auf die Mehrwertsteuer) steht danach schon

jetzt fest, daß die Klage ohne Erfolg bleibt. Es muß inso-  
weit - unter Aufhebung des Urteils des Berufungsgerichts -  
bei der Abweisung der Klage durch das Landgericht ver-  
bleiben.

6. Da die Entscheidung über die Kostentragung im Revi-  
sionsverfahren vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreites  
abhängt, ist die Kostenentscheidung dem Landgericht vorzu-  
behalten.

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel