

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 91/66

T e i l -

URTEIL

Verkündet am

30. Juni 1969

Hirth,

Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Elisabeth S [REDACTED],
 2. des Kaufmanns Gerhard S [REDACTED],
 3. der Haustochter Liesel S [REDACTED],
- sämtlich wohnhaft in St [REDACTED]-F [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Frau Elisabeth M [REDACTED] geb. D [REDACTED]
in St [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED],
2. den Journalist Hans U [REDACTED] R [REDACTED]
und dessen Ehefrau Gertrude R [REDACTED]
geb. B [REDACTED] in St [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
3. Frau Annemarie R a [REDACTED] geb. K [REDACTED]
in St [REDACTED]-Bad C [REDACTED], E [REDACTED]weg [REDACTED],
4. des Kaufmanns Willi K [REDACTED] in St [REDACTED]-N,
D [REDACTED]straße [REDACTED] und dessen Ehefrau G. K [REDACTED]
geb. D [REDACTED], ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten zu 2) und 3) gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart, anstelle der Verkündung zugestellt am 22. April 1966, wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens tragen die Beklagten zu 2) und 3) ihre eigenen außergerichtlichen Kosten sowie als Gesamtschuldner 2/3 der Gerichtskosten und die Kosten der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten verkauften in vier Kaufverträgen im Mai 1962 je etwa 1/4 eines 1297 qm großen Grundstücks in St[REDACTED]-F[REDACTED] an die Kläger zu den Kaufpreisen von 47 600 DM (Klägerin zu 1), 47 700 DM (Kläger zu 2), 41 600 DM (Klägerin zu 3) und deren in-

zwischen verstorbenen Ehemann), und 41 600 DM (Kläger zu 4) "wie besichtigt und ohne Zusicherung irgendwelcher Eigenschaften". Die Kläger erwarben die Grundstücke zwecks Errichtung von vier Häusern in Reihenubauweise durch den als "Baubetreuer" beauftragten Zeugen Sc[REDACTED]. Die Kaufpreise sind bis auf eine Restschuld der Kläger zu 4) in Höhe von 1 515,25 DM bezahlt worden; sie haben diesen Betrag zurückbehalten, da ihr Grundstück um 11 qm kleiner vermessen worden ist, als im Kaufvertrag vorgesehen war. Auf den Grundstücken hatte sich bis etwa Ende des letzten Jahrhunderts ein Schilfsandsteinbruch befunden, der vor etwa 30 Jahren aufgefüllt worden war. Nach Erstattung eines Gutachtens des Diplom-Ingenieurs Dr. T[REDACTED] über den Baugrund im Herbst 1963 wurde bei den Fundamenten und im Untergeschoß der Gebäude dementsprechend eine stärkere Bewehrung eingebaut, die nach dem Vortrag der Kläger Mehraufwendungen von mehr als 28 977,17 DM verursacht haben. Inwieweit den Vertragsparteien oder dem Vertreter der Kläger die frühere Auffüllung des Bodens bekannt war oder dieser Umstand äußerlich erkennbar war, ist unter den Parteien streitig.

Die Kläger halten die frühere Auffüllung des Baugrunds für einen erheblichen Mangel des Gesamtgrundstücks, der eine Minderung des Kaufpreises um 24 000 DM, also um 6 000 DM einer jeden der vier Kaufpreisforderungen rechtfertige. Mit der im Jahr 1962 erhobenen Klage begehren sie Zahlung von den Beklagten als Gesamtschuldner von je 6 000 DM.



Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen; hilfsweise haben sie mit der restlichen Kaufpreisforderung aufgerechnet.

Das Landgericht hat einen Minderungsanspruch in Höhe von 17 850 DM errechnet, davon den noch nicht bezahlten Kaufpreisanteil in Höhe von 1 515,25 DM abgezogen (Rest: 16 334,75 DM) und einer jeden der vier Klagparteien 4 083,68 DM zuerkannt.

Auf Berufung der Beklagten und Anschlußberufung der Kläger hat das Berufungsgericht Minderungsansprüche von je 10 % der jeweiligen Kaufpreisforderung gegen die drei Beklagten als Gesamtschuldner zuerkannt und die Aufrechnung allein gegen die Kläger zu 4) durchgreifen lassen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die völlige Abweisung der Klage. Das Verfahren hinsichtlich der Beklagten zu 1) ist nach ihrem Tod auf Antrag ihres Prozeßbevollmächtigten durch Beschluß vom 30. Juni 1968 gemäß § 246 ZPO ausgesetzt worden. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht erachtet die Auffüllung des verkauften Baugrundstücks als einen Mangel, der den Wert des Grundstücks für die von beiden Vertragsparteien vorausgesetzte Benutzung als Bauland erheblich beeinträchtigt. Da die Kläger von dem Mangel keine positive Kenntnis gehabt hätten, führt das Berufungsgericht weiter aus, der Mangel aber auch nicht äußerlich erkennbar gewesen oder etwa infolge grober Fahrlässigkeit verborgen geblieben sei, hätten die Kläger einen Anspruch auf Minderung des Kaufpreises (§§ 462, 472 BGB).

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe zur Frage der Erheblichkeit des Mangels nicht hinreichend Stellung genommen und nicht die Auffassung der Beklagten berücksichtigt, nach 30 Jahren habe sich auch aufgefüllter Boden soweit gesetzt, daß er ungefähr die gleiche Festigkeit wie ein gewachsener Boden habe. Die Rüge ist unbegründet. Ob ein Mangel der Kaufsache erheblich ist, richtet sich nach der Verkehrsauffassung und nicht nach der Ansicht der Verkäufer (RGZ 129, 280, 283). Aus Rechtsgründen ist die Feststellung des Tatrichters über die Erheblichkeit nicht zu beanstanden. Da ein Baugrund im allgemeinen auch keinen Fels oder Granit enthält, bestand für das Berufungsgericht auch kein Anlaß, zu prüfen, ob der Auffüllboden mangels solchen Gesteines etwa besondere Vorteile für die Kläger bot.

25

Die Ablehnung des beantragten Augenscheins zur Feststellung dafür, daß der Charakter des Geländes als Auffüllgrund erkennbar gewesen sei, beurteilt die Revision zu Unrecht als Vorwegnahme der Beweis- aufnahme. Allerdings kann die unmittelbare Wahrneh- mung des Gerichts nicht ohne weiteres durch den Ein- druck sachkundiger Zeugen ersetzt werden. Es ist je- doch zu berücksichtigen, daß der hier maßgebende vor der Bebauung bestehende Zustand (mit verwilderten Sträuchern und starken Bäumen bewachsen) schon wäh- rend des Prozesses nicht mehr bestanden hat und daß nach dem Vortrag der Beklagten der frühere Eindruck nur noch durch die meterhohe Böschung auf der Bergsei- te des Grundstücks und eine Verbotstafel auf dem Nach- bargrundstück ("Schutt abladen verboten") als Anzeichen für ein aufgefülltes Steinbruchgebiet vermittelt wor- den ist. Diese eindeutig beschreibbaren restlichen An- zeichen vermochte der Tatrichter auch ohne eigene Wahr- nehmung hinreichend zu würdigen.

Mit Nachdruck wendet sich die Revision gegen die Feststellung, den Klägern sei der Mangel des Grund- stücks nicht infolge grober Fahrlässigkeit verborgen geblieben (§ 460 Satz 2 BGB). Dazu führt das Berufungs- gericht aus: Der äußere Eindruck des Grundstückes und seiner näheren Umgebung hätte nicht an ein Auffüllgelän- de denken lassen. Deshalb habe auch seitens der Käufer keinerlei Veranlassung bestanden, sich vor Vertrags- abschluß bei den Beklagten, bei Nachbarn oder bei den zuständigen Ämtern der Stadt nach dem früheren Schick-

sal des Grundstücks zu erkundigen. Auch für etwaige Bodenuntersuchungen hätte kein Anlaß bestanden, denn die geplanten zweigeschossigen Reihenhäuser hätten ohne weiteres auf jedem ebenen gewachsenen Baugrund, wie er sich hier dargestellt habe, gebaut werden können. Der etwaige Hinweis der Erstbeklagten auf den Auffüllcharakter des bergseitig angrenzenden Nachbargrundstücks habe jedenfalls zu keinen weiteren Ermittlungen der Käufer Anlaß gegeben, er sei vielmehr eher geeignet gewesen, jeden Verdacht auf einen derartigen Mangel des Kaufgrundstücks zu zerstreuen.

Die Revision verweist auf RGZ 131, 343, 353. Danach erleidet der allgemeine Satz, daß der Käufer nicht die Pflicht habe, vor dem Kaufabschluß den Gegenstand auf verborgene Mängel zu untersuchen und nach dem Vorhandensein solcher Mängel Erkundigungen einzuziehen, nach zwei Richtungen Ausnahmen. Einmal dann, wenn die Umstände des Falls den Käufer zu besonderer Vorsicht mahnen müßten. Solche, ihrer Meinung nach vom Berufungsgericht nicht gewürdigte Umstände erblickt die Revision in dem Hinweis, daß das hintere, mit Böschung versehene Grundstück als Steinbruchgebiet aufgeschüttet worden sei, daß auf dem Nachbargrundstück die Verbotstafel angebracht gewesen sei und daß das ganze dortige Baugebiet als früheres Steinbruchgebiet zu erkennen gewesen sei. Das Berufungsgericht hat jedoch die beiden erstgenannten Umstände bei der ihm obliegenden tatrichterlichen Würdigung berücksichtigt, das Gegenteil des letztgenannten Umstandes ist ohne Verfahrensver-

stoß ausdrücklich festgestellt. Die andere Ausnahme des genannten Grundsatzes ist dann gegeben, wenn der Käufer besondere Sachkunde hat (RGZ aaO S. 354). Dazu ist zu bemerken, daß der Zeuge Sch., der für die Kläger mit den Beklagten die Verkaufsverhandlungen geführt hat, entgegen dem Vortrag der Revision nicht Architekt, sondern Wirtschaftsingenieur ist. Mangels einer besonderen Erkundigungspflicht über die Bodenverhältnisse des Baugrunds ist es unerheblich, daß Schiering sowohl vom Baurechtsamt als auf Frage auch von der Beklagten zu 1) etwas über die Auffüllung hätte erfahren können.

Zur Höhe des Anspruchs auf Minderung des Kaufpreises hat das Landgericht durch Sachverständigengutachten Beweis erhoben über den objektiven Wert, den das Grundstück im Zeitpunkt des Kaufabschlusses gehabt hat, und über den Wert, den es gehabt haben würde, wenn es gewachsenen Boden gehabt hätte und nicht aufgeschüttet worden wäre. Der Sachverständige führt dazu aus, die Grund- und Bodenverhältnisse stellten mangels eindeutiger Erkennung immer ein gewisses Risiko des Käufers dar. Bei außergewöhnlichen, ausgesprochen unnormalen Untergrundverhältnissen, bei denen ein Gebäude auf aufgefülltem Grund erstellt werden müsse, werde der Kaufinteressent einen Abschlag von dem marktüblichen Kaufpreis für Bauplätze mit normalen Verhältnissen vornehmen. Ein solcher Abschlag liege etwa in der Größenordnung der zu erwartenden Mehrkosten für die zusätzlich erforderlichen Baumaßnahmen. Der Sachverständige hat

die hier aufgewendeten Mehrkosten an Hand der ihm überlassenen Meßurkunde überprüft und als notwendige Mehrkosten 21 728,21 DM angesehen. Den Wert des vorliegenden Grundstücks schätzte er für den Fall, daß der Grund gewachsener Boden gewesen wäre, auf 150 DM je Quadratmeter (insgesamt rund 194 000 DM), den Wert bei der gegebenen Auffüllung auf 135 DM je Quadratmeter (insgesamt rund 175 000 DM). Dement-sprechend hat das Berufungsgericht jede der vier Kaufpreisforderungen um 10 % gemindert.

Die Revision rügt, der Sachverständige habe seinem Gutachten das Privatgutachten Dr. T. [REDACTED] über die Bodenverhältnisse und die Angaben des Architekten (Zeuge F. [REDACTED]) über die angeblich zusätzlichen Gründungskosten zugrunde gelegt, obwohl jenes Gutachten von den Beklagten angezweifelt und diese Angaben als unrichtig bestritten worden seien. Der Sachverständige hätte sich in die Beurteilungslage eines potentiellen Käufers versetzen müssen, dem die Beschaffenheit des Grund und Bodens des Kaufgrundstücks mehr oder weniger gleichgültig gewesen sei, also eines unbefangenen Kaufinteressenten. Das Berufungsgericht habe auf diese schon in der Tatsacheninstanz vorgebrachten Einwendungen eingehen müssen.

Auch diese Rügen sind unbegründet. Die Höhe des Minderwerts hatte der Tatrichter unter Würdigung aller Umstände nach seiner Überzeugung zu schätzen. Offensichtlich hat er die vom Sachverständigen dabei heran-

18

gezogenen Schätzungsunterlagen, nämlich die Feststellungen Dr. T. [REDACTED] über die Bodenverhältnisse und die Meßurkunde über die Fundamentierung und Aussteifung der Untergeschosse, als hinreichend gesicherte Anhaltspunkte für die Schätzung erachtet. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Der Sachverständige selbst hat bei seiner Schätzung des objektiven Werts zutreffend sich nicht einen in dem Sinn unbefangenen Interessenten vor Augen gestellt, dem die Bodenbeschaffenheit mehr oder weniger gleichgültig ist, vielmehr solche Käufer, die bei der Festlegung des Kaufpreises die infolge der Auffüllung erhöhten Gründungskosten einkalkulierten. Der tatsächliche Kaufpreis war dagegen für die Schätzung des Sachverständigen nicht entscheidend, dessen nicht richtige Benennung im Gutachten daher unschädlich.

Dem Antrag auf persönliche Anhörung des Sachverständigen zum Zwecke seiner Befragung hätte stattgegeben werden müssen, wenn ein solcher Antrag in der mündlichen Verhandlung nach Erstattung des Gutachtens gestellt worden wäre, hier also in der mündlichen Verhandlung am 5. Mai 1965. In dieser Verhandlung haben die Beklagten einen solchen Antrag nicht gestellt. Die Anhörung des Sachverständigen in der zweiten Instanz stand daher im Ermessen des Berufungsgerichts. Das Berufungsgericht hat schließlich festgestellt, daß das gesamte Grundstück unbestrittenermaßen aufgefülltes ehemaliges Steinbruchgelände war. Es bestehen daher keine Bedenken, daß es jeden der vier Bauplätze als zu je 10 % in ihrem Wert gemindert betrachtete.

Da sich die Revisionsangriffe sonach als unbegründet erweisen und auch im übrigen kein Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten zu 2) und 3) festgestellt werden konnte, war ihre Revision durch Teilurteil mit der Kostenfolge aus §§ 97, 100 Abs. 4 ZPO als unbegründet zurückzuweisen. Über die restlichen Kosten ist im Schlußurteil zu entscheiden.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell