



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 20/99

Verkündet am:
19. Mai 2000
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Mai 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 14. Dezember 1998 aufgehoben.

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

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger kauften mit notariell beurkundetem Vertrag vom 30. Dezember 1996 von dem Beklagten das Erbbaurecht an dem im Erdgeschoß eines Drei-Familienhauses gelegenen Wohnung zum Preise von 260.800 DM. Im Vertrag verpflichtete sich der Beklagte, für Schäden eines 1996 erfolgten Bruches eines Wasserrohres einzutreten, soweit die Versicherung den Schaden nicht begleiche. In dem Haus waren zuvor schon in den Jahren 1991 bis 1994

drei Wasserschäden aufgetreten: 1991 war im Erdgeschoß ein Wasserrohr undicht geworden, 1993 gab es eine Leckage im Abflußrohr einer Toilette im Untergeschoß und 1994 einen Defekt an einem Rohr der Heizungsanlage. Die Schäden konnten nur mit Hilfe einer Spezialfirma aufgefunden werden, sind aber jeweils mit Erfolg von einer Fachfirma behoben worden.

Die Kläger haben geltend gemacht, der Beklagte habe sie über die durch ein korrodiertes Rohrleitungsnetz hervorgerufenen Schäden aufklären müssen, ebenso über sonstige Durchfeuchtungsschäden; er habe sie außerdem über das Baujahr des Hauses getäuscht. Mit der Behauptung, sie hätten bei Kenntnis dieser Umstände die Wohnung nicht, jedenfalls nicht zu dem vereinbarten Preis gekauft, haben die Kläger beantragt, den Beklagten zum Schadenersatz in Höhe von 324.297,71 DM Zug um Zug gegen Rückübertragung des Wohnungserbbaurechtes zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Berufungsgericht hat sie dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und wegen der Höhe des Anspruchs zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Mit seiner Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Kläger sind im Revisionsrechtszug nicht vertreten.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht läßt offen, ob das Leitungssystem mit einem Fehler im Sinne des § 459 BGB behaftet war. Denn den Klägern stehe jedenfalls

ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages aus culpa in contrahendo zu, weil der Beklagte vorsätzlich seine Pflicht verletzt habe, die früheren Leckagen an der Wasser- bzw. Heizungsleitung zu offenbaren, auch wenn unklar geblieben sei, ob es sich um eine zufällige Häufung von gleichartigen Schadensereignissen gehandelt habe oder die Schäden auf eine gemeinsame Ursache zurückzuführen seien. Denn arglistig handle nicht nur, wer einen wesentlichen Umstand wahrheitswidrig behaupte, sondern auch, wer einen möglichen wesentlichen Mangel verschweige, weil er ihn für harmlos halte, obwohl ihm für diese Beurteilung die Sachkunde fehle. Durch das Verschweigen habe der Beklagte den Klägern die Möglichkeit genommen, das Risiko eines solchen Kaufes selbst abzuwägen.

II.

Das hält revisionsrechtlicher Überprüfung nicht stand.

1. Die Kläger waren trotz ordnungsgemäßer Ladung im Verhandlungstermin nicht vertreten. Deshalb ist über die Revision durch Versäumnisurteil zu entscheiden; inhaltlich beruht das Urteil allerdings nicht auf der Säumnisfolge (vgl. Senat, BGHZ 37, 79 81 ff; Senatsurt. v. 6. Juni 1986, V ZR 96/85, NJW 1986, 3086; BGH, Urt. v. 4. Oktober 1995, IV ZR 73/94, NJW-RR 1996, 113).

2. a) Richtig geht das Berufungsgericht davon aus, daß bei Verletzung der Aufklärungspflicht eine Haftung aus culpa in contrahendo nicht durch die Sachgewährleistungsvorschriften ausgeschlossen wird, wenn dem Verkäufer

Arglist zur Last fällt (vgl. die Nachweise zur st. Rspr. des Senats bei Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl. Rdn. 179).

b) Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht jedoch bei seiner Wertung, daß es sich bei den drei verschwiegenen Leckagen an der Wasser- und Heizungsleitung um einen offenbarungspflichtigen Umstand gehandelt habe. Denn es liegt keine Häufung von Leckagen vor, die irgendwelche Rückschlüsse auf einen Fehler des Hauses zuließen. Der Schaden an dem Abwasserrohr der Toilette muß unberücksichtigt bleiben, weil er mit dem "Rohrleitungssystem aus Kupfer" und dessen möglicher Schadensanfälligkeit nichts zu tun hat; gleiches gilt für den Schaden an dem Heizungssystem, da es sich dort ebenfalls um ein anderes Rohrleitungssystem handelt. Danach bleiben als gleichartig nur die beiden Wasserschäden übrig, von denen der eine 1991, der andere fünf Jahre später, nämlich 1996, eingetreten sind. Diese Schäden hat ein Fachbetrieb ordnungsgemäß beseitigt, ohne daß dabei der Verdacht einer "Leckage im System" oder einer Schadensanfälligkeit des Leitungssystems aufgetreten wäre. Über ordnungsgemäß beseitigte Schäden, muß aber in der Regel nicht aufgeklärt werden, da sie weder geeignet sind, den Vertragszweck des anderen zu vereiteln, noch eine Aufklärung über alle früheren, gelungenen, Reparaturen, die einen weitergehenden Fehlerverdacht nicht haben aufkommen lassen, erwartet werden kann oder auch nur erwartet wird. Letzteres muß selbst dann gelten, wenn, wie hier, im Verlauf von fünf Jahren zweimal eine Reparatur an einem Rohrsystem anfällt. Denn dies allein muß - anders als z.B. bei möglichen Altlasten auf einer Deponie (vgl. insoweit z.B. BGHZ 106, 323, 327; 132, 30, 34) - noch keinen konkreten Verdacht aufkommen lassen. Es würde vielmehr die gesetzliche Gewährleistung und einen vereinbarten Haf-

tungsausschluß nahezu in das Gegenteil verkehren, bei jedem auch nur denkbaren Indiz für eine Schadensanfälligkeit eine Aufklärungspflicht zu bejahen.

c) Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil danach nicht bestehenbleiben, ohne daß es noch darauf ankommt, ob die Erwägungen des Berufungsgerichts zum arglistigen Verschweigen bei fehlender Sachkunde zur Beurteilung einer rechtlichen Überprüfung standhalten würden.

3. Der Rechtsstreit ist jedoch nicht zur Endentscheidung reif. Das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus zu Recht, nicht geklärt, ob der Beklagte arglistig ein falsches Baujahr vorgespiegelt oder auf anderen Ursachen beruhende Wasserschäden verschwiegen hat, insbesondere mögliche durch die Hanglage verursachte Schäden. Da es für die Entscheidung hierauf ankommt, ist das Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens vorbehalten bleibt.

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Klein

Lemke