



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 84/07

vom

14. Februar 2008

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 14. Februar 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 19. April 2007 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über Ansprüche der Kläger wegen Mängel der Entwässerung im Keller entschieden worden ist. Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Verfahrens der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die weitergehende Nichtzulassungsbeschwerde wird zurückgewiesen. Insoweit wirft die Rechtssache keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Eine Entscheidung ist auch nicht zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 543 Abs. 2 ZPO).

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt insgesamt 67.566,58 €. Davon entfallen 62.566,58 € auf den erfolglosen Teil der Nichtzulassungsbeschwerde (§ 3 ZPO).

Gründe:

I.

1 Mit notariellem Vertrag vom 25. Februar 1999 erwarben die Kläger von
der Beklagten und dem zwischenzeitlich verstorbenen Beklagten zu 2 ein mit
einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zum Preis von 495.000 DM. Die
Gewährleistung für Sachmängel wurde ausgeschlossen.

2 Mit der Behauptung, die Beklagten hätten unter anderem die Gefahr des
Überlaufens des Sickerschachts im Keller wegen Fehlens einer ausreichenden
Pumpe arglistig verschwiegen, verlangen die Kläger Schadensersatz bzw. die
Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten.

3 Die Klage ist in erster Instanz teilweise erfolgreich gewesen. Auf die Be-
rufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht sie insgesamt abgewiesen und
die Revision nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Beschwerde der Kläger.

II.

4 Das angefochtene Urteil ist nach § 544 Abs. 7 ZPO aufzuheben, soweit
es Ansprüche wegen Mängel der Entwässerung im Keller (Gefahr eines Über-
laufens des Sickerschachts wegen Fehlens einer ausreichenden Pumpe) be-
trifft, da das Berufungsgericht den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtli-
ches Gehör in entscheidungserheblicher Weise verletzt hat.

5 Das Berufungsgericht hat das Vorbringen der Kläger in der Klageschrift,
in den ihnen übergebenen Bauzeichnungen sei ein Rückstauventil eingezeich-
net gewesen, unter Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG nicht zur Kenntnis ge-

nommen. Andernfalls hätte es nicht unter Hinweis auf eben diesen Vortrag zu dem Schluss gelangen können, den Klägern sei aufgrund der ihnen überlassenen Bauzeichnungen das Fehlen eines Rückstauventils bekannt gewesen.

6 Das angefochtene Urteil beruht auf diesem Fehler. Das Berufungsgericht ist nach Würdigung mehrerer Umstände des Falls zu dem Ergebnis gelangt, dass die Verkäufer nicht über die Schwächen der Pumpeneinrichtung im Keller aufklären mussten. Da es dabei auch dem Umstand Bedeutung beigemessen hat, die Kläger hätten von dem Fehlen eines Rückstauventils gewusst, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Würdigung bei Berücksichtigung des Vortrags der Kläger anders ausgefallen wäre.

7 Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht im Ergebnis als richtig dar. Zwar führt eine Verletzung von Art. 103 Abs. 1 GG im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, wenn bei richtiger Rechtsanwendung unter Berücksichtigung des übergangenen Vorbringens keine andere Entscheidung hätte ergehen können (vgl. Senat, Urt. v. 18. Juli 2003, V ZR 187/02, NJW 2003, 3205, 3206). So liegt es hier indessen nicht, denn die Würdigung des Berufungsgerichts berücksichtigt nicht alle Aspekte des Sachverhalts.

8 Das Berufungsgericht geht im Ausgangspunkt zutreffend davon aus, dass die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, die Kläger auch ungefragt über Besonderheiten der Pumpeneinrichtung im Keller aufzuklären, wenn diese die Gefahr von Überschwemmungen begründeten. Es setzt sich allerdings nicht mit der für das Landgericht offenbar entscheidungserheblichen Einschätzung des Sachverständigen Gerhards im Rahmen der Erläuterung seines Gutachtens auseinander, dass Überflutungen des Kellers bei stärkeren Regenfällen nur zu vermeiden gewesen wären, wenn jemand an der Pumpe "Wache geschoben"

und diese etwa alle zwei Stunden bedient hätte, was – so der Sachverständige – insbesondere in Zeiten der Abwesenheit unvorstellbar sei.

9 Verhielt es sich so, hätten die Verkäufer hierüber ungefragt aufklären müssen, und zwar auch dann, wenn sie es in der Vergangenheit geschafft haben sollten, Überschwemmungen im Keller zu vermeiden. Ein Käufer muss nämlich nicht damit rechnen, dass er sein Haus nicht unbeaufsichtigt lassen kann, weil der Keller bei starkem Regen überflutet, sofern nicht die Entwässerungsanlage alle zwei Stunden per Hand in Betrieb gesetzt wird. Etwas anderes folgt nicht aus der von dem Berufungsgericht für erheblich gehaltenen Mitteilung der Beklagten, bereits eine Waschmaschinenfüllung mache den Betrieb der Pumpe erforderlich. Dem konnten die Kläger zwar entnehmen, dass eine vergleichbare Menge Regenwasser ebenfalls den Einsatz der Pumpe erforderte. Mangels Kenntnis, von wo aus und in welcher Menge Regenwasser in den Sickerschacht geleitet wurde, vermochten sie aber nicht zu erkennen, dass sich darin bei stärkerem Regen alle zwei Stunden die einer Waschmaschinenfüllung entsprechende Menge an Niederschlagswasser sammelte.

10 Durch die teilweise Aufhebung des Urteils und die Zurückverweisung erhält das Berufungsgericht Gelegenheit, die ausstehenden Feststellungen zu der von dem Sickerschacht ausgehenden Gefahr von Überflutungen des Kellers bei

Regen nachzuholen und den diesbezüglichen Sachverhalt – auch unter Berücksichtigung des übergangenen Vortrags der Kläger – neu zu würdigen.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

LG Aachen, Entscheidung vom 06.06.2006 - 4 O 357/03 -

OLG Köln, Entscheidung vom 19.04.2007 - 18 U 130/06 -