



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 89/10

vom

30. September 2010

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. September 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 23. April 2010 wird zurückgewiesen.

Die Rechtssache wirft entgegen der Auffassung der Beschwerde keine entscheidungserheblichen Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Nicht zutreffend ist allerdings der Ansatz des Berufungsgerichts, ein Sachmangel liege (erst) dann vor, wenn das Hausgrundstück gegen das dem natürlichen Geländeverlauf folgende Wasser nicht ausreichend geschützt sei und das Wasser deshalb zu Beschädigungen an Anlagen und Gebäuden des Grundstücks führen könne. Schon die regelmäßige Überschwemmung eines Hausgrundstücks begründet einen Sachmangel, wenn dadurch die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung beeinträchtigt wird. Das liegt auf der Hand und muss nicht durch eine höchstrichterliche Leitsatzentscheidung geklärt werden. Ebenso wenig bedarf es einer Entscheidung zur Rechtsfortbildung.

Die Zulassung der Revision ist im Hinblick auf den falschen rechtlichen Ansatz auch nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Der Fehler hat sich nämlich auf das Ergebnis nicht ausgewirkt. Entscheidend ist allein, ob die Beklagten den Mangel arglistig verschwiegen haben. Das hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Es hat zwar wiederum im Ansatz (wenn auch folgerichtig)

verkannt, dass sich die Arglist nur auf den Umstand beziehen muss, dass das Grundstück regelmäßig nach größeren Regenfällen oder nach einer Schneeschmelze mit Oberflächenwasser überschwemmt wird, das nicht ausreichend versickern kann. Die Frage, ob dadurch Feuchtigkeitsschäden am Gebäude entstehen können, ist ohne Belang. Darauf hat das Berufungsgericht trotz des falschen Ansatzes aber auch nicht abgestellt, sondern die Arglist schon deswegen verneint, weil es den Nachweis, dass den Beklagten das Oberflächenwasserproblem bekannt war, als nicht geführt angesehen hat. Das ergibt sich eindeutig aus der Würdigung des Sachverständigengutachtens, die zu dem Ergebnis geführt hat, dass sich nicht feststellen lasse, "dass im Bereich der früheren Schotterflächen in der Besitzzeit der Beklagten überfließende Wassermengen sichtbar waren und von den Beklagten wahrgenommen wurden". War für die Beklagten aber schon das Oberflächenwasser nicht sichtbar, so kommt es darauf, ob dieses Wasser geeignet war, Schäden herbeizuführen, nicht an.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 20.756,30 €.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Roth

Vorinstanzen:

LG Marburg, Entscheidung vom 22.05.2009 - 1 O 243/07 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 23.04.2010 - 15 U 114/09 -