Keine Arglist bei unterlassenem Hinweis auf Unsicherheit bezüglich der Ursache eines Mangelsymptoms

Darin, dass der Verkäufer den Hinweis unterlässt, dass er sich über die Ursache der sichtbaren Symptome eines Mangels (hier: Feuchtigkeitsflecken) nicht sicher sei, liegt kein arglistiges Verschweigen eines Mangels.

BGH, Urteil vom 16.03.2012 – V ZR 18/11

Sachverhalt: Mit notariellem Vertrag vom 03.04.2004 verkaufte die Beklagte ein mit einem 1936 errichteten Wohnhaus bebautes Grundstück in Berlin-Köpenick für 575.000 € an die Klägerin und deren Ehemann. Der Vertrag enthält einen Ausschluss für die Haftung wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes mit Ausnahme vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel.

Nach dem Kauf stellte sich heraus, dass die Abdichtung des Bauwerks mangelhaft ist, weshalb Feuchtigkeit eindringt und in den Kellerwänden aufsteigt. Die Klägerin verlangt aus eigenem und aus abgetretenem Recht ihres Ehemanns von der Beklagten im Wege des Schadensersatzes die – in einem Gutachten geschätzten – Kosten für die Herstellung einer vertikalen Abdichtung der Kellerwände, die Einbringung einer Horizontalsperre und das Richten der Dachrinne in Höhe von insgesamt 132.000 € zuzüglich Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, soweit die Klägerin von der Beklagten Schadensersatz wegen der fehlenden bzw. nicht mehr wirksamen Abdichtung gegen aufsteigende Nässe (Horizontalsperre) verlangt hat, und die Berufung im Übrigen zurückgewiesen. Mit ihrer dagegen gerichteten Revision will die Beklagte erreichen, dass die Klage insgesamt abgewiesen wird; Ziel der Anschlussrevision der Klägerin ist, dass die Beklagte antragsgemäß verurteilt wird. Das Rechtsmittel der Beklagten hatte insgesamt, das der Klägerin ist überwiegend Erfolg.

Aus den Gründen: [4] I. Das Berufungsgericht bejaht wegen der fehlenden Horizontalsperre einen Schadensersatzanspruch der Klägerin nach § 437 Nr. 3 BGB i. V. mit § 281 I, II BGB.

[5] Das auf dem verkauften Grundstück befindliche Wohnhaus weise einen Mangel i. S. des § 434 I BGB auf, weil nach den gutachterlichen Feststellungen eine Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit entweder nicht vorhanden oder eine vorhandene nicht mehr wirksam sei. Dies stelle, obwohl das Kellergeschoss nicht als Wohnraum verkauft worden sei, einen Mangel der Kaufsache dar, weil die Gefahr bestehe, dass die Feuchtigkeit auch in die Wohnräume aufsteige und das gesamte Gebäude schädige.

[6] Die Beklagte könne sich nach § 444 Fall 1 BGB auf den vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss nicht berufen, weil sie den Mangel arglistig verschwiegen habe. Es könne dahinstehen, ob sie selbst von den Feuchtigkeitsschäden gewusst habe. Sie müsse sich jedenfalls die Erklärungen bzw. Nichterklärungen ihres Ehemannes zurechnen lassen, den sie als ihren Verhandlungsgehilfen eingeschaltet habe. Dieser habe deshalb arglistig gehandelt, weil er die Käufer bei den Vertragsverhandlungen nicht hinreichend darüber in Kenntnis gesetzt habe, dass die Ursache der bei der Besichtigung festgestellten feuchten Flecken unklar gewesen sei. Dass er selbst unsicher gewesen sei, zeige sich daran, dass er den Zeugen *L*, einen Bauingenieur, der für die Bausparkasse das Verkaufsexposé zu erstellen gehabt habe, nach der Ursache der sichtbaren Feuchtigkeitsflecken gefragt habe. Er habe deshalb gegenüber den Käufern nicht – für sich genommen plausible – Vermutungen zu den Ursachen der Mängel nennen dürfen, sondern deutlich machen müssen, dass deren Ursache nicht bekannt sei und nähere Untersuchungen zur Schadensursache nicht angestellt worden seien.

[7] Unbegründet sei der weitergehende Schadensersatzanspruch wegen der Kosten für die Herstellung einer vertikalen Abdichtung der Kellerwände, da die Verkäufer kein zu Wohnzwecken geeignetes Kellergeschoss geschuldet hätten. Auch nach dem Exposé, in dem das große Zimmer im Keller als zur Nutzung als Gästezimmer, Büro, Clubraum oder Bibliothek geeignet angegeben worden sei, habe ein Käufer nicht erwarten dürfen, dass der Keller als Wohnraum nutzbar sei. Unbegründet sei die Klage auch wegen der Kosten für das Richten der Dachrinne. Dies sei ein offensichtlicher Mangel, auf den die Verkäufer nicht gesondert hätten hinweisen müssen, weshalb ein arglistiges Verschweigen nicht in Betracht komme.

[8] II. Die Revision der Beklagten ist insgesamt, die Anschlussrevision der Klägerin ist überwiegend begründet.

[9] 1. Das Berufungsurteil ist allerdings nicht wegen Verletzung der Vorschriften der §§ 301, 304 ZPO aufzuheben. Das Berufungsgericht hat entgegen der Auffassung der Anschlussrevision nicht durch ein unzulässiges Teil- und Grundurteil entschieden.

[10] a) Auch wenn mit der Klage ein einheitlicher, auf verschiedene Einzelpositionen gestützter Schadensersatzanspruch geltend gemacht wird, kann das Gericht – soweit es die Klage wegen einzelner Positionen für unbegründet erachtet – durch klageabweisendes Teilurteil (§ 301 ZPO) und – soweit es andere Positionen für begründet erachtet, jedoch wegen der Höhe noch weitere Feststellungen erforderlich sind – durch ein Zwischenurteil zum Grund des Anspruchs (§ 304 ZPO) entscheiden (vgl. BGH, Urt. v. 08.06.1988 – VIII ZR 105/87, WM 1988, 1500, 1501; Urt. v. 12.07.1989 – VIII ZR 286/88, BGHZ 108, 256, 260). Voraussetzung für ein solches Urteil ist allein, dass jeweils ein quantitativer, zahlenmäßig oder auf sonstige Weise bestimmter Teil des teilbaren Streitgegenstands dem abschließend beschiedenen Teil des Klageanspruchs und der Zwischenentscheidung über den Grund zugeordnet wird (vgl. BGH, Urt. v. 12.07.1989 – VIII ZR 286/88, BGHZ 108, 256, 260).

[11] b) Dass die Vertikal- und die Horizontalabdichtung Ursachen eines einheitlichen Feuchtigkeitsschadens sind, steht einer Entscheidung durch Teilabweisung und Grundurteil nicht entgegen. An der für die Zulässigkeit des Urteils notwendigen Abgrenzung zwischen abgewiesenen und zugesprochenen Positionen, die betragsmäßig oder gegenständlich erfolgen kann (Zöller/*Vollkommer,* ZPO, 29. Aufl., § 301 Rn. 4 a. E.), fehlt es hier nicht. Abgewiesen worden ist der Teil der Klage, der mit dem in dem Gutachten auf 70.000 € netto geschätzten Aufwand für die Anbringung einer Vertikalsperre (einschließlich einer Drainage und der damit verbundenen Erdarbeiten) sowie den Kosten für das Ausrichten der Dachrinne (im Gutachten auf 500 € netto geschätzt) begründet worden ist; dem Grunde nach zuerkannt worden ist der – im Gutachten auf 30.000 € netto geschätzte – Aufwand für das Einbringen einer Horizontalsperre. Die Anschlussrevision geht im Übrigen selbst davon aus, dass das Berufungsgericht der Klage lediglich in Höhe von 30.000 € (netto) stattgegeben hat.

[12] 2. Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Unrecht einen Schadensersatzanspruch nach §§ 437 Nr. 3, 280 I, III, 281 I 1 BGB dem Grunde nach zuerkannt.

[13] a) Die Beklagte hat allerdings ihre Verpflichtung nach § 433 I 2 BGB, die Sache den Käufern frei von Rechts- und Sachmängeln zu verschaffen, teilweise nicht erfüllt. Das verkaufte Hausgrundstück weist einen Sachmangel i. S. des § 434 I 2 Nr. 2 BGB auf. Bereits die Feuchtigkeit des Kellers (und nicht erst die Gefahr von Feuchtigkeit in den Wänden der darüber liegenden Wohnräume) stellt einen Mangel des verkauften Gebäudes i. S. des § 434 BGB dar.

[14] aa) Richtig ist, dass bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel begründet, sondern es auf die Umstände des Einzelfalls ankommt (Senat, Urt. v. 07.11.2008 – V ZR 138/07, juris Rn. 13; Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 Rn. 8; *Krüger,* ZNotP 2010, 42, 43). Im Einzelnen ist von Bedeutung, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller Wohnzwecken diente, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind (Senat, Urt. v. 07.11.2008 – V ZR 138/07, juris Rn. 13; *Krüger,* ZNotP 2010, 42, 43). Der bei Altbauten übliche Standard ist dann nicht maßgebend, wenn die Parteien eine abweichende Beschaffenheit vereinbart haben (§ 434 I 1 BGB) oder wenn diese für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (Nutzung des Kellers als Aufenthaltsraum) erforderlich ist.

[15] bb) Gemessen daran ist die Feuchtigkeit im Keller, die auf das Fehlen einer dem Ausbauzustand der Kellerräume entsprechenden Isolierung zurückzuführen ist, als ein Sachmangel anzusehen. Die Kellerräume sind weder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (§ 434 I 2 Nr. 2 BGB) geeignet, noch haben sie die nach den Äußerungen im Exposé von dem Käufer zu erwartende Beschaffenheit (§ 434 I 3 BGB i. V. mit § 434 I 2 Nr. 2 BGB).

[16] (1) Vertraglich vorausgesetzt i. S. von § 434 I 2 Nr. 1 BGB ist die nicht vereinbarte, aber von beiden Parteien übereinstimmend unterstellte Verwendung der Kaufsache, die von der gewöhnlichen Verwendung (hier von der bei Altbauten üblichen Nutzung der Kellerräume als Lagerraum) abweichen kann (Lemke/*D. Schmidt,* Immobilienrecht, 2012, § 434 BGB Rn. 36; *ders.,* in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 6. Aufl., § 434 Rn. 40; NK-BGB/*Büdenbender,* 2. Aufl., § 434 Rn. 21; Palandt/*Weidenkaff,* BGB, 71. Aufl., § 434 Rn. 20; OLG Düsseldorf, Urt. v. 19.06.2006 – I-1 U 38/06, NJW 2006, 2858, 2859). Zur Sollbeschaffenheit der Kaufsache gehören nach § 434 I 3 BGB zudem die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder der von ihm beauftragten Gehilfen erwarten darf, wozu auch die Angaben zur Nutzbarkeit eines Gebäudes in einem Exposé gehören (vgl. OLG Hamm, Urt. v. 15.12.2008 – 22 U 90/08, OLGR 2009, 161).

[17] (2) Die Eignung der Kellerräume zur Nutzung als Aufenthaltsräume war danach die von dem Verkäufer geschuldete Beschaffenheit. Die vertraglich vorausgesetzte Verwendung von Kellerräumen ergibt sich – wenn nichts anderes vereinbart ist – aus ihrem Ausbauzustand und ihrer konkreten Nutzung. Ein Käufer kann nämlich grundsätzlich davon ausgehen, dass Räume zu der Verwendung geeignet sind, zu der sie hergerichtet sind und auch tatsächlich genutzt werden. Diese Beschaffenheit ergab sich zudem aus der damit übereinstimmenden Angabe im Exposé, nach der das Souterrain „nicht wirklich Keller“ und das 37 m² große Zimmer zur Nutzung als Gästezimmer, Büro, Club oder Bibliothek geeignet sein sollte.

[18] Dagegen ist es nicht entscheidend, dass das Exposé sich nicht dazu verhielt, ob die Kellerräume auch nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften Wohnräume darstellten. Es stellte lediglich einen weiteren Sachmangel dar, wenn es an der für eine der Nutzung gemäß dem Ausbauzustand erforderlichen Baugenehmigung fehlen sollte (Senat, Urt. v. 20.03.1987 – V ZR 27/86, NJW 1987, 2511, 2512; Urt. v. 26.04.1991 – V ZR 73/90, BGHZ 114, 260, 262).

[19] 3. Im Hinblick darauf, dass die Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels ausgeschlossen sind, können sie von der Klägerin gegen die Beklagte gemäß § 444 Fall 1 BGB nur dann geltend gemacht werden, wenn der Mangel von dem Verkäufer arglistig verschwiegen worden ist. Das ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht der Fall. Allein das Unterlassen eines Hinweises des Verkäufers, dass er sich über die Ursache der sichtbaren Symptome eines Mangels (Feuchtigkeitsflecken) nicht sicher sei, stellt kein arglistiges Verschweigen eines Mangels dar.

[20] a) Noch zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings eine Aufklärungspflicht der Beklagten über den Sachmangel bejaht, obwohl auf diesen hinweisende Merkmale (durch die Feuchtigkeitsflecken an den Kellerwänden) sichtbar waren, von den Käufern bei der Besichtigung wahrgenommen wurden und über die Flecken und deren mögliche Ursachen auch gesprochen wurde.

[21] aa) Bei einem Verkauf eines Gebäudegrundstücks besteht eine Pflicht nur zur Offenbarung verborgener Mängel oder von Umständen, die nach der Erfahrung auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen, wenn es sich um Umstände handelt, die für den Entschluss des Käufers von Bedeutung sind, insbesondere die beabsichtigte Nutzung erheblich zu mindern geeignet sind (Senat, Urt. v. 07.06.1978 – V ZR 46/75, WM 1978, 1073, 1074; Urt. v. 16.06.1989 – V ZR 74/88, juris Rn. 15). Bei den Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne Weiteres erkennbar sind, besteht dagegen keine Offenbarungspflicht. Der Käufer kann insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (Senat, Urt. v. 02.02.1996 – V ZR 239/94, BGHZ 132, 30, 34; Urt. v. 20.10.2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64; Urt. v. 12.04.2002 – V ZR 302/00, juris Rn. 11; Urt. v. 07.02.2003 – V ZR 25/02, NJW-RR 2003, 772, 773 – st. Rspr.).

[22] bb) Nicht ohne Weiteres erkennbar sind indes solche Mängel, von denen bei einer Besichtigung zwar Spuren zu erkennen sind, die aber keinen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang des Mangels erlauben (vgl. Senat, Urt. v. 20.10.2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64; Urt. v. 12.01.2001 – V ZR 322/99, juris Rn. 9). In diesen Fällen muss der Verkäufer gemäß seinem Kenntnisstand aufklären und darf sein konkretes Wissen nicht zurückhalten (vgl. vgl. Senat, Urt. v. 20.10.2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64; Urt. v. 12.01.2001 – V ZR 322/99, juris Rn. 9). Vermag der Verkäufer aufgrund eigener Sachkunde oder aufgrund eines von ihm eingeholten Gutachtens Schlüsse auf den Mangel und seine Ursachen zu ziehen, die sich dem Käufer bei einer Inaugenscheinnahme der Symptome nicht in gleicher Weise aufdrängen, kann der Käufer erwarten, dass ein redlicher Verkäufer ihm diese Schlussfolgerungen mitteilt (Senat, Urt. v.. 07.02.2003 – V ZR 25/02, NJW-RR 2003, 772, 773).

[23] b) Das Berufungsgericht überspannt jedoch die Anforderungen an die Offenbarungspflicht, wenn es einen Verkäufer für verpflichtet hält, den Käufer auch darüber aufzuklären, dass die Schadensursache unklar und nähere Untersuchungen dazu nicht angestellt worden sind.

[24] aa) Richtig ist zwar, dass das Tatbestandsmerkmal der Arglist in § 444 Fall 1 BGB nicht nur ein Handeln des Verkäufers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch Verhaltensweisen erfasst, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines „Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens“ reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss (vgl. Senat, Urt. v. 03.03.1995 – V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550; Urt. v. 22.11.1996 – V ZR 196/95, NJW-RR 1997, 270). Voraussetzung für ein vorsätzliches Verschweigen eines Mangels ist jedoch stets, dass der Verkäufer den konkreten Mangel kennt oder zumindest für möglich hält (vgl. Senat, Urt. v. 07.03.2003 – V ZR 437/01, NJW-RR 2003, 989, 990).

[25] bb) An den dafür erforderlichen Feststellungen fehlt es.

[26] Das Berufungsgericht hat zugunsten der Beklagten unterstellt, dass der Keller keine feststellbare erhöhte Feuchtigkeit aufgewiesen und dass die Beklagte selbst keine positive Kenntnis von den Feuchtigkeitsschäden gehabt habe. Danach kommt ein arglistiges Verschweigen nur in der Form eines bedingten Vorsatzes der Beklagten infrage. Ein bedingt vorsätzliches Verschweigen des Mangels setzt jedoch voraus, dass die Beklagte oder der für sie handelnde Ehemann nach ihren Kenntnissen und ihrer Erfahrung aus den äußerlichen Merkmalen (Feuchtigkeitsflecken) den Schluss auf das Vorhandensein des Mangels (Kellerfeuchtigkeit) und seine Ursache (schadhafte oder fehlende vertikale und horizontale Abdichtung) zu ziehen vermochten und dies den Käufern nicht offenbart haben. Das ist ebenfalls nicht festgestellt. Das Berufungsgericht geht nicht von Kenntnissen, sondern lediglich von einer Unsicherheit des Ehemanns der Beklagten über die Ursache der Feuchtigkeitsflecken aus.

[27] c) Die Entscheidung ist auch nicht unter dem rechtlichen Gesichtspunkt im Ergebnis richtig, dass ein arglistiges Vorspiegeln bestimmter Eigenschaften oder der Abwesenheit von Mängeln dem arglistigen Verschweigen von Mängeln gleichsteht. Die Beklagte hat nicht vorgespiegelt, der Keller sei trocken.

[28] aa) Der Verkäufer ist zwar verpflichtet, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten (Senat, Urt. v. 20.09.1996 – V ZR 173/95, NJW-RR 1997, 144, 155; Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 Rn. 25). Allein der Umstand, dass Fragen – hier die nach der Ursache der Feuchtigkeitsflecken – falsch beantwortet wurden, begründet jedoch noch nicht den Vorwurf der Arglist. Derjenige, der gutgläubig falsche Angaben macht, handelt nämlich grundsätzlich nicht arglistig, mag der gute Glaube auch auf Fahrlässigkeit oder selbst auf Leichtfertigkeit beruhen (BGH, Urt. v. 08.05.1980 – IVa ZR 1/80, NJW 1980, 2460, 2461; Senat, Urt. v. 12.01.2001 – V ZR 322/99, BGHReport 2001, 362, 363). Anders ist es, wenn der Verkäufer auf Fragen des Käufers falsche Angaben ohne tatsächliche Grundlage – „ins Blaue hinein“ – macht, mit deren Unrichtigkeit er rechnet. Wer so antwortet, handelt grundsätzlich bedingt vorsätzlich (Senat, Urt. v. 26.09.1997 – V ZR 29/96, NJW 1998, 302, 303; Urt. v. 12.01.2001 – V ZR 322/99, BGHReport 2001, 362, 363).

[29] bb) So liegt es hier jedoch nicht. Der Ehemann der Beklagten hat nicht versichert, bestimmte Kenntnisse von der Mangelursache zu haben, die er in Wirklichkeit nicht hatte, was den Vorwurf der Arglist begründete (vgl. BGH, Urt. v. 08.05.1980 – IVa ZR 1/80, NJW 1980, 2460, 2461; Senat, Urt. v. 11.05.2001 – V ZR 14/00, NJW 2001, 2326, 2327), sondern er hat lediglich seine Einschätzungen zu den Ursachen der sichtbaren feuchten Flecken mitgeteilt, indem er auf die Frage der Käufer – für sich genommen plausible – Vermutungen genannt hat.

[30] 4. Unbegründet ist dagegen die Anschlussrevision, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage wegen der Mängel an der Dachrinne wendet. Ansprüche wegen dieses Mangels stehen der Klägerin infolge des vereinbarten Haftungsausschluss nicht zu. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, das ein arglistiges Verschweigen des Mangels durch die beklagte Verkäuferin wegen dessen Offensichtlichkeit verneint hat, sind rechtsfehlerfrei.

[31] III. Das Grundurteil des Berufungsgerichts ist, soweit Revision und Anschlussrevision Erfolg haben, aufzuheben. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da der Rechtsstreit nach dem festgestellten Sachverhältnis nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 III ZPO). Das Berufungsgericht ist nicht der unter Sachverständigenbeweis gestellten Behauptung der Klägerin nachgegangen, dass die Beklagte von der behaupteten Durchfeuchtung der Kellerwände gewusst habe. Diesem Beweis wird nachzugehen sein, da die von der Klägerin vorgetragene Tatsache erheblich und das Beweismittel zur Beweisführung geeignet ist. Die Erkennbarkeit eines Mangels und dessen Aussagekraft stellen nämlich Fragen dar, die ein Sachverständiger mit den ihm typischerweise zu Gebote stehenden Erkenntnismöglichkeiten beantworten kann, wenn es darum geht, ob sich bestimmte Mängel dem Verkäufer eines Hauses von selbst erschließen oder ob es dazu besonderer Fähigkeiten und Anstrengungen bedarf (Senat, Beschl. v. 08.10.2009 – V ZB 84/09, NJW-RR 2010, 233 Rn. 12; Beschl. v. 22.10.2009 – V ZR 21/09, WuM 2010, 375).

Probleme beim Autokauf?

Als spezialisierter Rechtsanwalt helfe ich Ihnen gerne weiter – ganz gleich, ob Sie Käufer oder Verkäufer sind. Interessiert? Nutzen Sie das Kontaktformular auf https://autokaufrecht.info/sofortberatung/ oder rufen Sie mich unverbindlich an

(0 23 27) 8 32 59-99.