
Datum: 18.03.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 86/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0318.22U86.00.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 1 O 504/99

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlußberufung der Kläger wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels der Beklagten im Übrigen das am 10. März 2000 verkündete Urteil der Zivilkammer I des Landgerichts Detmold abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Kläger 7.936,41 € nebst 4 % Zinsen aus 7.834,53 € seit dem 30.12.1998 und aus weiteren 101,88 € seit dem 08.11.1999 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten als Gesamtschuldner auch den weiteren Schaden zu ersetzen haben, der den Klägern daraus entsteht, dass die Grundstücksentwässerung von dem Haus O.-straße 00 in R. verlegt werden musste, insbesondere die Kosten der hierfür erforderlichen öffentlichen Straßenausbesserungsarbeiten, soweit sie den Klägern belastet werden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger zu 62 % und die Beklagten zu 38 %.

Die Kosten der Berufungsinstanz tragen die Kläger zu 57 % und die Beklagten zu 43 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO (a.F.) abgesehen.	1
Entscheidungsgründe	2
A	3
Die Beklagten waren Eigentümer eines zwischen der O.-straße und der U.-straße gelegenen Grundstücks. Aus diesem Grundstück verkauften sie durch notariellen Kaufvertrag vom 20.04.1998 eine an der O.-straße gelegene und mit einem Wohnhaus bebaute Teilfläche an die Kläger. Das Haus wurde über die im Eigentum der Kläger verbleibende Restfläche des Grundstücks zur U.-straße entwässert. Diese Restfläche verkauften die Beklagten anderweitig.	4
Mit der Behauptung, die Beklagten hätten ihnen die ungesicherte Entwässerungssituation des Hauses arglistig verschwiegen, haben die Kläger Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Herstellung eines Kanalanschlusses zur O.-straße verlangt.	5
Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung i.H.v. 40.834,88 DM nebst Zinsen verurteilt.	6
Mit ihrer Berufung begehren die Beklagten die Abweisung der Klage. Die Kläger verlangen im Wege der Anschlussberufung die Feststellung, dass die Beklagten auch zum Ersatz allen weiteren Schadens verpflichtet sind.	7
B	8
Die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung der Kläger haben im tenorierten Umfang Erfolg.	9
Den Klägern steht ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten aus § 463 S. 2 BGB (a.F.) zu, jedoch nur i.H.v. 7.936,41 € (= 15.522,26 DM), so dass das Urteil des Landgerichts auf die Berufung der Beklagten entsprechend abzuändern war.	10
1.	11
Der grundbuchlich nicht gesicherte und nicht direkt erfolgende Anschluss der verkauften Grundstücksteilfläche an das Abwasserkanalnetz stellt einen Mangel des Grundstücks i.S.d. § 459 1 BGB (a.F.) dar, da eine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Zustand vorliegt, die sowohl die Tauglichkeit zum gewöhnlichen Gebrauch als auch den Wert des Grundstücks erheblich mindert.	12
Ein Fehler i.S.d. § 459 Abs. 1 BGB liegt nach h.M. vor, wenn der tatsächliche Zustand der Kaufsache von dem Zustand abweicht, den die Vertragsparteien bei Abschluss des Kaufvertrages gemeinsam, ggf. auch stillschweigend vorausgesetzt haben und diese Abweichung den Wert der Kaufsache oder ihre Eignung zum vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch herabsetzt oder beseitigt. Der Fehler kann in körperlichen Eigenschaften oder in solchen tatsächlichen, rechtlichen sozialen und wirtschaftlichen Beziehungen zur Umwelt liegen, die nach der Verkehrsauffassung Wert und Brauchbarkeit der Kaufsache unmittelbar beeinflussen (allg. M. vgl. BGH, NJW 1991, 2556; NJW 1993,	13

Die tatsächliche Erschließung eines Grundstücks, insbesondere der freie, unbehinderte und gesicherte Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgung, ist, wenn nicht eine körperliche Eigenschaft, so doch eine tatsächliche, oder bei tatsächlich vorhandener Abwasserleitung, deren Benutzung der Nachbar aus Rechtsgründen unterbinden kann, eine rechtliche Umweltbeziehung der Sache. Sie ist von Dauer und hat ihren Grund in der Beschaffenheit der Sache selbst. Da der Käufer typischerweise ein erschlossenes Hausgrundstück erwerben will, ist der gesicherte Anschluss an das Abwassersystem auch dann als Sollbeschaffenheit vereinbart, wenn darüber keine besonderen Abreden bestehen. Auf dem Hintergrund der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (§§ 30, 34, 35 BBauG bzw. die früher insoweit gleichlautenden §§ 30, 34, 35 BauGB) kann der Käufer voraussetzen, dass ein bebautes Grundstück über eine Erschließung, d.h. einen direkten Anschluss an das öffentliche Straßennetz sowie einen direkten Anschluss an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Abwasser und ggf. Gas verfügt, die dauerhaft gesichert ist. Dauerhaft ist eine solche Erschließung gesichert, wenn das Grundstück unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt und das Grundstück an die in der Straße liegenden Versorgungsnetze direkt angeschlossen ist. Ist dies wie hier nicht der Fall, weil die Erschließung wegen des Abwassers über ein anderes Privatgrundstück erfolgt, ist die Erschließung nur gesichert, wenn sie privatrechtlich dinglich dauerhaft, etwa durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB gesichert wird (vgl. BGH NJW 1992, 2691 [2692]).

14

Hier ist das Grundstück abwassermäßig weder an den Kanal in der O.-straße angeschlossen, an der es liegt, noch ist die tatsächliche Erschließung über das Nachbargrundstück zur U.-straße durch eine Grunddienstbarkeit oder Baulast dauerhaft gesichert. Ein Mangel liegt daher vor.

15

2.

16

Dieser Mangel lag bei Vertragsschluss vor. Er ist nicht erst mit der nach Vertragsschluss durchgeführten Grundstücksteilung entstanden. Der Mangel ist vielmehr mit Vertragsschluss bereits im „Keim“ angelegt und wird durch die Teilung und die fehlende Absicherung nur noch manifestiert.

17

Nach dem Vertragsinhalt erhalten die Kläger keine gesicherte Erschließung, da sich die Beklagten nur zur Grundstücksteilung und zur Besitz- und Eigentumsverschaffung an der Teilfläche verpflichtet haben, nicht aber zu einer Absicherung des Entwässerungskanals auf der verbleibenden Restfläche. Allein der Umstand, dass die Beklagten bis zum Gefahrübergang die Manifestation des Mangels durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast hätten vermeiden können, reicht zur Verneinung eines Mangels bei Vertragsschluss nicht aus.

18

3.

19

Die Beklagten haben diesen Umstand arglistig verschwiegen.

20

Wegen der Bedeutung der Erschließung für die Gebrauchstauglichkeit und den Wert des Grundstücks ist die nicht gesicherte Abwassererschließung offenbarungspflichtig. Dieser Pflicht sind die Beklagten vor oder bei Vertragsschluss nicht nachgekommen, obwohl sie Kenntnis von diesem Umstand hatten.

21

22

Der Beklagte zu 1) wusste bei Vertragsschluss, dass das Haus auf der verkauften Teilfläche zur U.-straße entwässert wurde. Dies hat er vor dem Landgericht bei seiner persönlichen Anhörung eingeräumt. Damit wusste er auch, dass bei einer Teilung des Grundstücks die Erschließung nicht mehr gesichert war. In Kenntnis dieser Umstände hielt es der Beklagte zu 1) für möglich und er nahm zumindest billigend in Kauf, dass bei Offenbarung dieses Mangels die Kläger den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vorliegenden Inhalt geschlossen hätten.	
Dieses Wissen und das Verhalten des Beklagten zu 1) muss sich der Beklagte zu 2), der dem Beklagten zu 1) die Vertragsverhandlungen überlassen hat, gem. § 166 BGB zurechnen lassen.	23
4.	24
Der Höhe nach ist ein Anspruch der Kläger nur i.H.v. insgesamt 7.936,41 € = 15.522,26 DM gegeben, der sich wie folgt zusammensetzt:	25
a)	26
Für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Abwasseranschlusses auf dem Grundstück steht den Klägern ein Betrag i.H.v. 9.787,05 DM zu. Einen höheren Betrag können sie unter Bezugnahme auf das Angebot der Fa. S. vom 08.12.1998 nicht verlangen.	27
Der von der Fa. S. angebotene Kanalanschluss ist nach den Feststellungen des Sachverständigen B. in seinem schriftlichen Gutachten vom 29.09.2001 zwar eine sach- und fachgerechte Lösung, sie ist jedoch unter weiteren vom Sachverständigen beschriebenen Lösungen nicht die kostengünstigste. Die kostengünstigste sowie sach- und fachgerechte Lösung ist nach dem Gutachten ein Abfangen der Abwasserleitungen aus den oberen Geschossen unter der Kellerdecke und Verlegen der Leitungen im freien Gefälle bis zum Hausanschlussschacht, Heben der im Kellerbereich anfallenden Abwässer über eine Hebepumpe in die Abwasserleitung unter der Kellerdecke, Versickern des Regenwassers von den gartenseitigen Dachflächen im Garten (Lösung „e“). Die hierfür anfallenden Kosten hat der Sachverständige mit insgesamt 9.787,05 DM kalkuliert.	28
Soweit die Kläger diese Lösung wegen der Nutzung des Kellerraums als Zimmer für ihren Sohn nicht akzeptieren wollen, ist dies unbeachtlich. Es ist nicht ersichtlich, dass dieser Kellerraum als Wohnraum veräußert wurde. Auch ist nicht dargelegt, dass eine Leitungsführung unter der Decke zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten führen würde.	29
b)	30
Für den Kanalanschluss im öffentlichen Straßenbereich haben die Beklagten den Klägern die Kosten i.H.v. 5.535,95 DM gemäß Heranziehungsbescheid der Stadt R. vom 06.12.1999 zu ersetzen. Die Kosten sind durch Vorlage (in Kopie) des Bescheides und einer Bestätigung über die erfolgte Zahlung nachgewiesen.	31
c)	32
Für die provisorische Reparatur der Abwasserleitung auf der nicht verkauften Teilfläche, in Folge einer Beschädigung bei Bauarbeiten, sind den Klägern die Materialkosten i.H.v. 199,26 DM, die durch Kopie eines Kassenbons nachgewiesen sind, zu ersetzen.	33

Soweit die Kläger für die Reparatur Lohnkosten i.H.v. 500,00 DM geltend machen, hat der hierzu schriftlich vernommene Zeuge D. den Erhalt eines solchen Betrages nicht bestätigt. Eine von den Klägern angeregte Schätzung nach § 287 ZPO konnte mangels zureichender Schätzgrundlagen durch den Senat nicht erfolgen.

d) 35

Ersatz der geltend gemachten Materialkosten i.H.v. 452,49 DM und der Eigenleistung i.H.v. 1.000,00 DM (40 Stunden x 25,00 DM) für den provisorischen Anschluss der Hausentwässerung steht den Klägern nicht zu. 36

Die Kläger haben bereits die Kausalität der Kosten nicht schlüssig dargelegt. Hierzu reicht es nicht aus vorzutragen, dass sie eine fachgerechte Arbeit z.Z. nicht vorfinanzieren können. Sie hätten auch darlegen müssen, dass eine Entwässerung über das Nachbargrundstück bis zu einer Klärung ihrer Schadensersatzansprüche nicht mehr möglich war. Bezüglich der Eigenleistung fehlt zudem ein konkreter Vortrag, welche Arbeiten hiervon erfasst sein sollen. 37

e) 38

Die Kosten für die Lieferung und den Einbau eines Revisionsschachtes gem. der erstmals in der Berufungsinstanz vorgelegten Rechnung vom 17.05.2001 i.H.v. 6.148,00 DM können die Kläger nicht ersetzt verlangen. 39

Unabhängig von den Zweifeln, die die Beklagten gegen diese Rechnung vorgebracht haben, steht den Klägern ein Ersatzanspruch in dieser Höhe schon deshalb nicht zu, weil die Kosten für den Revisionsschacht bereits in den oben unter a) genannten Schadensposition enthalten sind. Der Sachverständige hat in seiner Kalkulation der Anschlusskosten den dort als „Übergabeschacht“ bezeichneten Revisionsschacht mit 1.200,00 DM (netto) kalkuliert. Einwände gegen diese Kalkulation haben die Kläger nicht erhoben. 40

II 41

Der erstmals in der Berufungsinstanz bestrittene Zinsanspruch steht den Klägern 42

gem. §§ 286 I, 284 I, 288 I BGB (a.F.) nur i.H.v. 4% zu, weil die Kläger für einen höheren Zinsschaden (12,5%) keinen Nachweis erbracht haben. 43

Die vorgelegte Zinsbescheinigung vom 08.01.2001, die sich über die Finanzierungskosten für den Grundstückskauf verhält, reicht ohne weiteren Vortrag nicht aus. Die Kläger haben nicht dargelegt, dass diese Zinskosten bei rechtzeitiger Zahlung nicht entstanden wären. 44

III 45

Auf die Anschlussberufung der Kläger waren die Beklagten dem Feststellungsantrag entsprechend zu verurteilen. 46

Ein Schadensersatzanspruch ist - wie oben dargelegt - gegeben. Das Feststellungsinteresse ergibt sich daraus, dass die Schätzung des Sachverständigen mit Unwägbarkeiten verbunden ist und auch für die Wiederherstellung der Asphaltdecke auf der Straße noch Kosten anfallen können (siehe Schreiben des Abwasserwerks vom 10.10.2000). 47

IV 48

49

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 I, 97 I ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO und die Feststellung der Beschwer aus § 26 Nr. 8 EGZPO.

