

auf dessen Grundlage der Kaufpreis vereinbart worden sei, den Bauzustand des Wohnhauses entsprechend der bisherigen Nutzungsdauer und der baulichen Unterhaltung als gut beurteilt. Im Jahre 1969 sei das Dach neu eingedeckt worden. Arglistiges Verschweigen eines Mangels läge nur dann vor, wenn sie trotz gegenteiliger Kenntnis die einwandfreie Beschaffenheit des Wohnhauses behauptet hätte. Das sei nicht geschehen; sie sei in keiner Weise tätig geworden, um der Klägerin die Kenntnis des Mangels vorzuenthalten. Die bloße Kenntnis des Mangels begründe noch kein arglistiges Verhalten.

Das Kreisgericht hat die Verklagte antragsgemäß verurteilt. Eis hat nach Vernehmung von Zeugen als erwiesen angesehen, daß die Verklagte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses den Anobienbefall der Dachkonstruktion kannte. Sie hätte deshalb der Klägerin diesen Mangel offenbaren müssen, zumal sie auch hätte annehmen müssen, daß er für den Vertragsabschluß bedeutsam sein könnte.

Auf die Berufung der Verklagten, mit der sie vortrug, zu keiner Zeit angenommen zu haben, daß der Käferbefall für den Vertragsabschluß bedeutsam wäre, hat das Bezirksgericht das angefochtene Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Es hat festgestellt, daß die erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der am Hausdach vorhandenen Mängel einen Kostenaufwand von etwa 6 500 M erfordern. Im Hinblick auf den Gesamtwert des Grundstückes sei deshalb der Anobienbefall als ein sehr erheblicher Mangel zu beurteilen. Dem Wandlungsbegehren der Klägerin sei jedoch nicht stattzugeben gewesen, weil die Verklagte nicht arglistig gehandelt habe. Eis habe nicht mit hinreichender Sicherheit bewiesen werden können, daß die Verklagte die Mängel an der Dachkonstruktion als für den Vertragsabschluß erheblich angesehen habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Die Instanzgerichte haben festgestellt, daß die Dachkonstruktion des strittigen Wohngebäudes bereits zur Zeit des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags durch Anobienbefall schwere Schäden aufgewiesen hat, die nach Art und Umfang als erheblicher Mangel des Grundstückes zu beurteilen sind. Davon ist auszugehen.

Richtig erkannt hat das Bezirksgericht, daß der Erfolg des Wandlungsbegehrens der Klägerin von der Prüfung der Frage abhängt, ob die Verklagte den vorhandenen Mangel bei Vertragsabschluß arglistig verschwiegen hat oder nicht. Eis kam daher entscheidend darauf an, unter welchen Voraussetzungen ein arglistiges Verschweigen zu bejahen ist. Die Rechtsauffassung des Bezirksgerichts geht dahin, daß selbst positive Kenntnis des Verkäufers vom Mangel nicht genüge, sondern hinzukommen müsse, daß er damit rechne, die Kenntnis des Käufers vom Mangel könnte dessen Entschließung bezüglich des Grundstückserwerbs wesentlich beeinflussen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Anobienbefall ist ebenso wie Schwambefall geeignet, die Substanz eines Gebäudes oder wesentlicher Gebäudeteile schwerwiegend anzugreifen und sogar zu zerstören, so daß deren Gebrauchswert erheblich sinkt. Der Verkäufer eines Grundstückes ist verpflichtet, dem Käufer einen derartigen ihm bekannt gewordenen Mangel zu offenbaren; er hat sogar bereits den eigenen Verdacht auf das Vorliegen eines solchen Mangels mitzuteilen. Die in den unveröffentlichten Entscheidungen des Obersten Gerichts vom 13. August 1959 — 1 Zz 46/59 — und vom 5. Februar 1964 — 2 Zz 24/63 — zum Problem des Schwambefalls entwickelten Grundsätze über die Offenbarungspflicht des Verkäufers sind auch auf die durch Anobienbefall bewirkten oder ähnlichen den Bestand und Wert eines Grundstückes wesentlich beeinflussende Mängel anzuwenden.

Zwar ist es nach geltendem Recht zulässig, vertraglich die dem Käufer zustehenden Gewährleistungsrechte auszuschließen (§ 476 BGB). Die Vertragspartner haben

sich jedoch bei Vorbereitung und Abschluß eines Vertrags stets von den Grundsätzen der sozialistischen Moral leiten zu lassen (§ 242 BGB). Der Verkäufer eines Grundstückes ist deshalb verpflichtet, den Käufer über die Beschaffenheit des Grundstückes, insbesondere über den tatsächlichen Zustand der Gebäude, nach bestem Wissen zu unterrichten. Er hat den Zustand der Gebäude so darzulegen, wie er ihm bekannt ist. Unterläßt er dies, obwohl ihm erhebliche Mängel bekannt sind oder er deren Vorhandensein vermutet, so handelt er nicht nur vorsätzlich, sondern zugleich arglistig i. S. des § 476 BGB. Der Begriff „arglistiges Verschweigen“ erfordert im Gegensatz zu der von der Verklagten dargelegten Auffassung nicht, daß noch ein besonderes Tätigwerden hinzukommen müsse, um dem Käufer die Kenntnis des Mangels vorzuenthalten.

Unter Beachtung der dargelegten Grundsätze war daher festzustellen, ob die Verklagte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Kenntnis vom Anobienbefall der Dachkonstruktion hatte oder diesen zumindest vermutete. Dazu hat das Bezirksgericht infolge seiner fehlerhaften Rechtsauffassung keine ausreichenden Feststellungen getroffen. Während es das Kreisgericht auf der Grundlage der Beweisaufnahme für erwiesen angesehen hat, daß die Verklagte damals Kenntnis vom Anobienbefall der Dachkonstruktion hatte, führte das Bezirksgericht lediglich aus, es habe nicht mit hinreichender Sicherheit bewiesen werden können, daß die Verklagte die Mängel an der Dachkonstruktion des Grundstückes als für den Vertragsabschluß erheblich ansah. Daraus könnte geschlossen werden, daß auch das Bezirksgericht der Auffassung war, die Verklagte habe den Mangel gekannt. Es hat jedoch offengelassen, wann ein Schaden vom Verkäufer des Grundstückes als erheblich anzusehen und folglich dem Käufer mitzuteilen ist. Vor allem entspricht die Auseinandersetzung des Bezirksgerichts mit den erhobenen Beweisen nicht den Erfordernissen, weil nicht das gesamte Ergebnis der bisherigen Beweisaufnahme in die Beurteilung einbezogen und gewürdigt worden ist und zu den entscheidenden Fragen keine exakten Feststellungen getroffen worden sind (§ 286 ZPO).

Da es allein auf die Kenntnis oder Vermutung des Anobienbefalls der Dachkonstruktion zur Zeit des Vertragsabschlusses ankommt, wird das Bezirksgericht das Beweisergebnis unter den dargelegten Gesichtspunkten neu zu würdigen haben. Dabei wird es sich erneut mit der Behauptung der Verklagten auseinanderzusetzen haben, sie habe in dem Bewußtsein gehandelt, daß alle Mängel beseitigt seien, weil sie im Jahre 1969 das Dach neu eindecken lassen. Dem stehen die Aussagen der von der Klägerin benannten Zeugen gegenüber, die in den wesentlichen Punkten die Behauptung der Klägerin, daß die Verklagte zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vom Anobienbefall der Dachkonstruktion wußte, bestätigen, (*wird ausgeführt*)

Bei Berücksichtigung dieser Zeugenaussagen wird selbst die Auffassung des Bezirksgerichts, daß die Verklagte die Mängel an der Dachkonstruktion als für den Vertragsabschluß unerheblich angesehen haben könne, vom Beweisergebnis nicht getragen. Es kommt jedoch allein darauf an, ob die Verklagte den genannten Mangel, nämlich den Anobienbefall, kannte oder vermutete. Dabei ist nicht entscheidend, ob sie dessen genauen Umfang kannte oder einen besonders erheblichen Befall vermutete. Es ist allgemein bekannt, daß starker Anobienbefall eine Holzkonstruktion innerhalb einer relativ kurzen Zeit völlig zerstören und wertlos machen kann.

Auch die Tatsache, daß weder der Zeuge R. bei der Wertermittlung noch die Klägerin bei der Hausbesichtigung die Dachkonstruktion angesehen haben, enthebt die Verklagte nicht der Pflicht, einen ihr bekannten oder von ihr vermuteten Anobienbefall des Dachgebälks der Klägerin rechtzeitig vor Vertragsabschluß mitzuteilen. Der Zeuge R. bekundete, daß er den Dachboden deshalb nicht besichtigt habe, weil ihm die Verklagte eine Rechnung von der PGH Dachdecker vorgelegt hat, aus der er entnahm, daß das Dach erst neu gedeckt und umgelattet worden war. Die Klägerin und ihr Ehemann