

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

II.ZK.Nr. 139 Z/79  
rb

Mitwirkend: die Oberrichter Dr. Frank, Vorsitzender,  
Dr. Bachtler und Dr. Peter Meyer sowie ao. Obergerichts-  
sekretär Huber.

Vorurteil vom 15. April 1980

in Sachen

Kass.Ger.  
28.11.80  
teilw. Guth.  
Abw.

BuG  
2.6.81  
Guth.

s. Beschluss der  
II.ZK v. 7.10.81  
betr. Kosten- u.  
Entsch.folgen

A. \_\_\_\_\_ AG,  
Klägerin und Appellantin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X1. \_\_\_\_\_ ,  
\_\_\_\_\_ , dieser durch Rechtsan-  
walt Dr. X2. \_\_\_\_\_ , daselbst,

gegen

1. Erbengemeinschaft B. \_\_\_\_\_ ,  
nämlich:

a) C. \_\_\_\_\_ ,

b) D. \_\_\_\_\_ ,

c) E. \_\_\_\_\_ ,

2. F. \_\_\_\_\_ ,

Beklagte und Appellaten,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Y. \_\_\_\_\_ ,

betreffend Sachgewährleistung, Schadenersatz

- Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes  
Meilen, II. Abteilung, vom 8. März 1979 -

Rechtsbegehren:

"Es seien die Beklagten zu verpflichten, der Klä-  
gerin Fr. 369'238.70 zuzüglich Zins zu 5 % seit  
Einleitung der Klage zu bezahlen, unter aus-  
drücklichem Vorbehalt der Nachklage;  
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu-  
lasten der Beklagten."

Entscheid der Vorinstanz:

Das Gericht erkennt:

- "1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf  
Fr. 8'000.--.
3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, den Beklag-  
ten eine Prozessentschädigung von Fr. 18'000.--  
(Weisungskosten inbegriffen) zu bezahlen" (act.  
36 S. 17 f.).

Berufungsanträge:

1. der Klägerin und Appellantin:

"Es sei die Klage der Klägerin unter Aufhebung des Urteils des Bezirksgerichts Meilen vom 8. März 1979 gutzuheissen um die Beklagten solidarisch zu verpflichten, der Klägerin Fr. 164'233.55 zuzüglich Zinsen zu 5 % seit Einleitung der Klage sowie Fr. 138'627.95 zuzüglich Zinsen zu 5 % seit dem 8. September 1978 sowie Fr. 66'377.20 zuzüglich Zinsen zu 5 % seit dem 31. Januar 1979 zu bezahlen.

Es seien die Kosten und Entschädigungsfolgen in Abänderung von Ziff. 3 und 4 des Dispositivs des Urteils vom 8. März 1979 vollumfänglich den Beklagten aufzuerlegen" (act. 44 S. 2);

2. der Beklagten und Appellaten:

"Es sei die Berufung abzuweisen, alles unter K. u. EF. zu Lasten der Berufungsklägerin" (act. 49 S. 2).

Das Gericht zieht in Erwägung:

I.

Mit Kaufvertrag vom 23. Januar 1976 kaufte die Klägerin zwecks Ausführung der bewilligten Arealüberbauung "G. \_\_\_\_\_" in H. \_\_\_\_\_ ZH von den Beklagten die Parzellen Grundbuchblatt 1 Kat. Nr. 2 und Grundbuchblatt 3 Kat. Nr. 4 mit insgesamt 10'607 m2 Fläche zum pauschalen Preis von Fr. 3'000'000.--. Zusätzlich übernahm die Klägerin die Vorleistungen der Beklagten für die Ueberbauung. In den gemeinsamen weiteren Bestimmungen des Kaufvertrags in Ziffer 5 wird die Ge-

währspflicht der Verkäufer für Sachmängel an den Kaufobjekten aufgehoben. Die Eigentumsübertragung ist am 16. September 1976 vollzogen worden, und auf diesen Termin ging auch der Besitz mit allen Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr über (act. 5/3). Gleichzeitig händigte man der Klägerin ein geologisches Gutachten Dr. I. \_\_\_\_\_ vom 21. November 1973 aus.

Anlässlich der Aushubarbeiten wurde am 18. März 1977 im Aushubmaterial Heizöl entdeckt. Die behördlichen Abklärungen ergaben, im Verlauf von mehreren Jahren seien mehrere tausend Liter Heizöl aus einer defekten, unterirdischen Leitung zwischen dem Haupttank beim Wohnhaus Kat. Nr. 5 und einem Tagestank bei vier Gewächshäusern im Boden versickert (act. 5/6, 5/10 und 11). Nach Angabe der Beklagten ist maximal ein Fünftel des Kaufobjekts von der Verunreinigung betroffen, mithin also eine Fläche von rund 2000 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich in der Gewässerschutzzone "B" (VO zum Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung durch wassergefährdende Flüssigkeiten vom 19. Juni 1972, SR 814.226.21, Art. 11; Verfügung des Eidg. Departements des Innern über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 27. Dezember 1967, SR 814.226.211, Art. 42 ff. und 63 ff.). Das Kantonale Amt für Gewässerschutz und die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich ordneten darum zunächst die Abfuhr des Aushubmaterials in eine staatliche Oelerde-Deponie und später die Erstellung eines speziellen Entwässerungssystems an (act. 5/10 und 11). Die Klägerin berief sich den Beklagten gegenüber sofort auf deren Haftung, da die Heizanlage für die Gewächshäuser zwar 1966 ausser Betrieb gesetzt, die fragliche defekte Leitung aber bis 1973 vom Haupttank her noch unter Druck gestanden war. Mit vorliegender Klage

verlangte sie zunächst Fr. 164'263.55 als Minderwert und Schadenersatz unter Vorbehalt des Nachklagerechts. In der Folge erhöhte sie diese Forderung in zwei Schritten auf Fr. 369'238.70 (act. 16 S. 3, 27). Mit Urteil vom 8. März 1979 wies das Bezirksgericht Meilen die Klage ab, weil die Kaufsgewährleistung vertraglich wegbedungen sei, und weil für eine ausservertragliche Haftung nach Art. 58 OR kein Raum bleibe; zudem habe die Klägerin die Sache durch Unterlassung rechtzeitiger Prüfung genehmigt. Im Berufungsverfahren beharren beide Parteien auf ihrem Standpunkt.

II.

1. Im Berufungsverfahren anerkennen die Beklagten den Grundsachverhalt in den wichtigsten Punkten und bestreiten nur eine über einen Fünftel hinausgehende Verunreinigung des Areals und die versickerte Menge von Tausenden von Litern Heizöl (act. 49 S. 2 f.). Ein Beweisverfahren über diese beiden Punkte erübrigt sich. Ob die Verunreinigung "nur" 2000 m<sup>2</sup> oder aber mehr betroffen hat, ist für die Beurteilung der Klage unwesentlich. Immerhin mag darauf verwiesen werden, dass wegen des Waldabstandes (Plan act. 5/4) nur rund 7000 m<sup>2</sup> überbaubar sind, was die Bedeutung der Verunreinigung in wirtschaftlicher Hinsicht entsprechend erhöht. Hinsichtlich der versickerten Heizölmenge kann auf die Feststellungen des Gewässerschutzamtes und des Wissenschaftlichen Dienstes der Kantonspolizei verwiesen werden (act. 5/5 - 11). Solange diesen sachverständigen und neutralen Beamten nicht konkret bestimmte Fehler vorgeworfen werden können, bilden deren Feststellungen auch für den vorliegenden Prozess Beweis. Es geht eben um einen Sachverhalt, welcher der Natur der Sache nach gar nicht mehr strikt nachweis-

bar ist. Wesentlich ist nicht die genaue Menge des versickerten Heizöls, sondern die unbestrittene bedeutende Gefährdung des Grundwassers durch verunreinigtes Erdreich. Im übrigen kann auf die zutreffenden Feststellungen der Vorinstanz verwiesen werden (Urteil, Begründung II).

2. Eine in der geschilderten Art eingegrenzte Verunreinigung des Erdreichs mit Heizöl im Bereich der Gewässerschutzzone B stellt zweifellos einen Mangel im Sinn von Art. 197 OR dar. Im Zusammenhang mit der Haftung aus Werkmangel erklären die Beklagten selber (act. 49 S. 13 Mitte), das Grundstück sei durch die Verunreinigung "minderwertig" geworden. Eine Verunreinigung des Bodens mit Heizöl löst in der Schutzzone B für den Grundeigentümer und für das Gewässerschutzamt die gesetzliche Pflicht aus, die latente Gefährdung des Grundwassers durch vorbeugende Massnahmen aus der Welt zu schaffen. Solche Massnahmen sind vor allem die hier bekannten wie Abfuhr der verunreinigten Erde und Erstellung eines Entwässerungssystems mit Oelabscheider. Als Begründung für die zweite Massnahme wurde behördlich angeführt, der Umfang der Verunreinigung sei zu gross, als dass die Erde noch auf wirtschaftliche Weise durch gesunde ausgewechselt werden könnte. Damit ist die wirtschaftliche Bedeutung des Mangels zur Genüge dargetan. Die von beiden Vertragsparteien im Vertrag ausdrücklich vorgesehene Verwendung des Landes für die geplante Ueberbauung wurde erheblich durch Zeitaufwand und Sanierungskosten erschwert und belastet. Auf die Relation zum Kaufpreis kommt es dabei entgegen der Auffassung der Beklagten nicht an (Kommentar Giger, N. 68 zu Art. 197 OR). Wesentlich ist allein, dass nach der Verkehrsauffassung eine solche Verunreinigung des Bodens offensichtlich den Entschluss zum Kauf oder die Höhe des Preises beeinflussen muss.

Die Beklagten machen freilich geltend, die Klägerin habe wegen der Arealüberbaumungsmöglichkeit und wegen der gesuchten Wohnlage ein derart grosses Interesse am Kauf gehabt, dass sie auch in Kenntnis des Mangels das Land zum gleichen Preis erworben hätte. Da die Beklagten indessen keine Beweismittel dafür nennen, bleibt diese Behauptung nach § 267 ZPO beweislos und unbeachtlich. Der von der Klägerin für das Gegenteil angetragene Zeugenbeweis braucht nicht abgenommen zu werden, weil er im Ergebnis mit der dargelegten allgemeinen Lebensauffassung und Verkehrsübung übereinstimmt.

3. Der Mangel ist der Natur der Sache nach ein verdeckter und geheimer, nachdem er bei einer verkehrsbüchlichen Prüfung im Zeitpunkt des Besitzantrittes nicht erkannt werden konnte. Der Mangel blieb selbst dem Geologen verborgen, obwohl dieser nicht weniger als sieben Rammsondierungen an verschiedenen Orten des Grundstücks vornahm, überprüfte und auswertete (act. 5/4 in Verbindung mit act. 5/4a), und obwohl damals, im Jahre 1973, die Verunreinigung zweifellos bereits im heutigen Umfang bestanden haben muss. Welche übliche Prüfungsmethode der Klägerin die Entdeckung des Mangels ermöglicht hätte, vermögen die Beklagten selber nicht darzulegen. Die erwähnten Sondierschlitzte sind für jedermann klar weder übliche Prüfungsmethode, noch waren sie für die Klägerin geboten und zumutbar. Der Geologe empfahl sie nicht einem Landkäufer, sondern dem Bauingenieur, der die Konstruktion der Häuser zu bestimmen hatte. Liegt aber ein verdeckter Mangel vor, dann kann entgegen der Meinung der Vorinstanz der Klägerin eine angebliche Unterlassung der Prüfung des Kaufsobjektes nicht entgegengehalten werden.

Die Klägerin erhob wiederholt im April und im August 1977 Mängelrüge (act. 5/13 und 14). Da das Er-

gebnis der behördlichen Abklärungen über die Ursache der Verunreinigung der Klägerin erst am 22. Juni 1977 (act. 5/7) mitgeteilt wurde, hat diese die Frist des Art. 201 Abs. 3 OR eingehalten. Unrichtig ist, wie die Vorinstanz angenommen hat (Urteil S. 15), dass der für die Jahresfrist massgebliche Ablieferungstermin auf den 23. Januar 1976 falle, weil die Klägerin nach Ziffer 2 der "Weiteren Bestimmungen" des Vertrags von da an berechtigt gewesen sei, Vorkehrungen für das Bauvorhaben zu treffen und die Gebäude "auf eigene Rechnung und Gefahr" zu erstellen. Damit wurde nur gesagt, die Verkäuferschaft toleriere gewisse Vorkehren der Klägerin; gleichzeitig wurde betont, die Klägerin tue das aber auf eigene Gefahr. Massgeblicher Uebergang des Besitzes fällt somit auf den in Ziffer 1 der "Weiteren Bestimmungen" mit dem Eigentumsübergang verbundenen Besitzantritt, d.h. auf den 16. September 1976. Erst in diesem Zeitpunkt war der Vorgang der Ablieferung beendet (Kommentar Giger, N. 34 zu Art. 201 OR).

4. Die Beklagten berufen sich weiter auf die vertragliche Aufhebung der Sachgewährleistung. Ziffer 5 der "Weiteren Bestimmungen" sagt hierzu:

"Die Gewährspflicht der Verkäufer für Sachmängel an den Kaufobjekten wird aufgehoben. Die Parteien sind über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert."

Diese die Beklagten begünstigende Bestimmung ist unbestrittenermassen nicht von den Beklagten selber beantragt worden. Im Prozess war zunächst davon die Rede, diese Formulierung stamme von der Klägerin (act. 9 S. 7), doch machte diese innert der Frist des § 267 ZPO geltend, es sei vielmehr der Notar-Stellvertreter gewesen, der diese Bestimmung in den Vertrag aufgenommen habe (act. 44 S. 4/5). Von den Beklagten wird dies nicht bestritten (act. 49 S. 4). Dieser Werdegang bildet ein

deutliches Indiz dafür, dass im damaligen Zeitpunkt keine Partei dieser Klausel grosse praktische Bedeutung beimass. Immerhin zeigt der Nachsatz, wonach die Parteien über die Bedeutung dieser Bestimmung orientiert worden seien, dass keine, vom Parteiwillen nicht gedeckte, bloss "Floskel" vorliegt (Pra Bd. 46 S. 430). Inwieweit die Parteien und der Notar-Stellvertreter sich bei den Verhandlungen über den genauen Inhalt und die Tragweite dieser Haftungsbefreiung geäussert haben, lässt sich den Parteivorbringen nicht entnehmen. Die Klägerin erklärt nur, sie habe diese Vertragsbestimmung als bei Liegenschaftenkäufen übliche Regelung betrachtet, denn es habe niemand erklärt, sie sei so zu verstehen, dass sie auch ganz aussergewöhnliche Mängel erfasse, mit deren Möglichkeit ein Käufer auch bei gründlicher Ueberlegung nicht rechnen könne (act. 44 S. 5). Die Beklagten behaupten ihrerseits, es sei vor Vertragsschluss über die Klausel gesprochen worden, doch geben sie den genauen Wortlaut dieser Verhandlungen nicht einmal andeutungsweise wieder (act. 9 S. 9 oben). Bei ihrer Argumentation stützen sich die Beklagten ausschliesslich auf den Wortlaut, der allumfassend sei und die Verkäuferschaft jedes Risikos enthebe. Hinzugefügt wird, der innere Wille der Parteien stimme mit dem Wortlaut überein und sei der Klägerin bekannt gewesen (act. 22 S. 9, 49 S. 4). Nicht gesagt wird aber, aufgrund welchen Sachverhaltes oder welcher Willensbetätigung die Klägerin vom inneren Willen der Beklagten habe Kenntnis haben müssen. Für diese Kenntnis der Klägerin werden zudem keine Beweismittel genannt, weshalb die Behauptung wiederum nach § 267 ZPO keine Berücksichtigung finden darf. Damit ist zwingend davon auszugehen, dass die Haftungsbefreiungsklausel im Vertrag nur wegen der anerkannten Uebung im Liegenschaftenshandel aufgenommen wurde, und dass keine diese Uebung überschreitende Tragweite der Klausel konkret vereinbart wurde.

Bei der Interpretation nach dem Wortlaut legen die Beklagten Gewicht auf die Feststellung, es handle sich um eine allumfassende Ausschliessungsklausel, die keine Ausnahme zulasse (act. 49 S. 4). Das stimmt offensichtlich nicht. Nach Art. 199 OR lässt das Gesetz bei arglistigem Verschweigen von Mängeln und nach Art. 100 OR bei grober Fahrlässigkeit eine Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht nicht zu. Da der Wortlaut auch diese Fälle einschliesst, und da die Beklagten in allen ihren Rechtsschriften implizite anerkennen, dass die Aufhebung der Gewährspflicht in diesen Fällen nicht zum Zug kommen sollte, kann sich der hier gewählte, angeblich vom Notar-Stellvertreter erläuterte Wortlaut nicht mit dem wirklichen Willen der Parteien decken. Insoweit geht der Wortlaut über den übereinstimmenden Willen der Parteien hinaus. Dem Wortlaut kommt somit nicht diese absolute Bedeutung zu, wie es die Beklagten behaupten. Er ist auslegungsbedürftig, wobei hiefür das Vertrauensprinzip massgebend ist.

Die Erscheinung, dass bei Standardformeln in Verträgen ein Wortlaut gewählt wird, der seiner grammatikalischen Bedeutung nach über den wahren Sinn hinausgeht, ist im Rechtsleben nichts Aussergewöhnliches und kommt auch in andern Belangen vor: Häufig werden etwa mit einer Saldoquittung alle Ansprüche unter den Parteien als ausgeglichen erklärt, obwohl sich unter Berücksichtigung der Umstände oft ein weniger weit gehender Sinn ergibt (Kommentar Becker, N. 5 zu Art. 88 OR). So wird etwa auch regelmässig an einer Generalversammlung dem Vorstand oder dem Verwaltungsrat Décharge erteilt, wobei aber die Entlastungswirkung dann nicht eintreten soll, wenn der Vorstand Handlungen absichtlich oder fahrlässig verheimlicht hat und die Generalversammlung auch bei sorgfältiger Prüfung der Rechnung da-

von keine Kenntnis erlangen konnte (Kommentar Bürgi, N. 99 zu Art. 698 OR). Vertragsparteien pflegen diejenigen Inhalte oder Sinngehalte nicht zum sichtbaren Bestandteil einer Willenserklärung zu machen, die sie für selbstverständlich halten (Kommentar Schönenberger/Jaggi N. 147/148 zu Art. 1 OR). Hier müssen die allgemeine Lebenserfahrung und der Vertrauensschutz eingreifen.

Hinsichtlich der Haftungsbefreiungsklausel bei Liegenschaftenkäufen kann die Praxis des Bundesgerichts wie folgt dargestellt werden: Es ist unter Berücksichtigung des gesamten Verhaltens der Parteien und des wirtschaftlichen Zwecks des Rechtsgeschäfts zu ermitteln, wie die Beteiligten ihre Erklärungen nach den im Verkehr zwischen billig denkenden Menschen herrschenden allgemeinen Anschauungen zu verstehen berechtigt waren (BGE 72 II 269, 73 II 225). Der Verkäufer möchte im allgemeinen mit der Haftungsbefreiungsklausel die Haftung für ihm unbekannt Mängel wegbedingen (BGE 72 II 269 ff.). Dies gilt vornehmlich beim Verkauf von Altliegenschaften, bei denen stets bis zu einem gewissen Grad mit unliebsamen Ueberraschungen zu rechnen ist, wobei noch hinzu kommt, dass bei "Occasionen" Zweifel darüber herrschen können, was nach der Verkehrsauffassung überhaupt als Mangel und nicht einfach als Alterserscheinung zu betrachten ist. Insoweit kann der Verkäufer ein berechtigtes Interesse an der Haftungsbefreiungsklausel für sich beanspruchen. Der Käufer auf der andern Seite verfolgt mit dem Kauf einen bestimmten, offenbaren wirtschaftlichen Zweck. Unter billig denkenden Menschen muss klar sein, dass ein Käufer nie in eine Haftungsbefreiungsklausel einwilligen könnte, wenn er damit den Verzicht auf Gewährleistungsansprüche auch bei solch schweren Mängeln übernehmen würde, welche den von ihm verfolgten und offenbaren wirtschaft-

lichen Zweck des Rechtsgeschäfts in gravierendem Ausmass einschränken oder gar aufheben würde. Das Interesse des Verkäufers an der Haftungsbefreiung gebietet indessen, dass der Käufer sich beim Kauf sorgfältig und gründlich überlegt, mit welchen Mängeln allenfalls zu rechnen sei (BGE 60 II 444, 72 II 269), bevor er in die Haftungsbefreiung einwilligt. Somit ist die Haftungsbefreiung auch bei schweren Mängeln davon abhängig, dass der Käufer darzutun vermag, diese Mängel seien ganz ausserhalb dessen gestanden, womit ein vernünftiger und sorgfältiger Mann zu rechnen hatte.

Im vorliegenden Fall haben die Beklagten mit der Heizölverschmutzung des Bodens nicht gerechnet. Es wird nicht bestritten, dass sie von diesem Sachverhalt keine Kenntnis hatten, obwohl das nur schwer zu verstehen ist. Sie haben schliesslich grob fahrlässig die Oelleitung von 1966 bis 1973 unter Druck des Heizöls im Stamtank gelassen, obwohl die Heizanlage für die Gewächshäuser nicht mehr in Betrieb war. Sie haben weder die Zuleitung abgestellt noch die Leitung überwacht, wie es ihre Pflicht gewesen wäre. Bei der Entdeckung im Jahre 1973 hätte sich ein sorgfältiger Mensch fragen müssen, ob es nicht zu einer Verunreinigung des Bodens gekommen sei, und dieser Verdacht hätte beim Verkauf der Klägerin offenbart werden müssen. Nachdem aber anerkannt ist, dass sie davon weder Wissen hatten noch Verdacht hegten, muss ihr Interesse an der Haftungsbefreiung wenig akut gewesen sein. Sie haben denn auch nicht ihrerseits eine solche Haftungsbefreiung verlangt. Ein triftiger, überzeugender Grund auf Seiten der Verkäuferschaft ist nicht ersichtlich. Findlinge und archäologische Relikte, wie sie von den Beklagten angeführt werden, gehören am fraglichen Ort zur Natur der Sache, die in einer Moränenlandschaft liegt, weshalb sie nach der Verkehrsauffassung kaum als Mangel anerkannt werden könnten.

Die Klägerin rechnete offensichtlich ebenfalls nicht mit der vorgefundenen Verunreinigung durch Heizöl. Sie war im Besitz eines, auf Grund von sieben Rammsondierungen erstatteten geologischen Gutachtens und verfügte über Bauerfahrung vom benachbarten Land her. Wenn jemand wegen der Heizungsanlage für die vier Gewächshäuser einen Verdacht auf Ölverschmutzung hegen musste, dann waren es sicher am ehesten die Beklagten selber, welche die Leitung bis 1973 hatten ohne jede Kontrolle unter Druck stehen und im Jahre 1974 die Gewächshäuser hatten entfernen lassen (act. 11/2). Wenn auch die Beklagten, trotz der von ihnen behaupteten weiten Verbreitung und Häufigkeit von Ölundfällen keinerlei Verdacht gehegt haben wollen, dann ist nicht einzusehen, warum bei der Klägerin ein solcher Verdacht hätte aufkommen sollen. Auch ein vernünftiger und sorgfältiger Mensch konnte und musste unter diesen Umständen nicht mit einer Heizöl-Verunreinigung rechnen und im Hinblick darauf eine Haftungsbefreiung ablehnen.

Die wirtschaftlichen Folgen der Verunreinigung für die Klägerin können, wie bereits ausgeführt, nicht bagatellisiert werden. Die Klägerin wollte auf dem Land, wie im Vertrag ausdrücklich vermerkt, eine Gesamtüberbauung erstellen. Mit der Verunreinigung ist das Land nach eigener Zugabe der Beklagten minderwertig. Wenn auch das Quantitativ der klägerischen Forderung bestritten und noch unabgeklärt ist, erscheint doch schon jetzt ein ganz bedeutender Betrag als glaubhaft. Dieser Betrag darf weder mit dem Kaufpreis von Fr. 3'000'000.-- noch mit den Erstellungskosten der Gesamtüberbauung in Relation gesetzt werden. Das Land ist wegen des Waldabstandes und der Grenzabstände nur beschränkt überbaubar, wobei nach den vorliegenden Akten anzunehmen ist, dass die rund 2000 m<sup>2</sup> verunreinigten Landes nicht in diese Bauverbot-Zone fallen. Auf das

gekauft Land kam - soweit dies den Akten zu entnehmen ist (act. 5/4a - Beilage 1) - nur eine von vier Häuserzeilen zu stehen. Deren Erstellungskosten würden daher in einem Ausmass belastet, das kaufmännisch den anerkannten Zweck in gravierendem Ausmass einschränken muss. Die Kalkulationsbasis der Klägerin für den Landpreis wird damit wesentlich verändert. Nach der Lebenserfahrung ist es völlig unglaublich, dass die Klägerin in Kenntnis des Sachverhaltes den gleich hohen Kaufpreis hätte bezahlen wollen und können. Die Beklagten sind somit nach dem Grundsatz von Treu und Glauben im Verkehr nicht berechtigt, die Klägerin bei der Haftungsbefreiungsklausel zu behaften.

In Gutheissung der Berufung ist das vorinstanzliche Urteil aufzuheben. Das Quantitativ der klägerischen Forderung ist bestritten und noch unabgeklärt. Es wird hiefür eines recht umfangreichen Beweisverfahrens bedürfen.

5. Bei der Ermittlung dieses Quantitativs wird zu berücksichtigen sein, dass - wie die folgenden Erwägungen zeigen werden - der Klägerin auf vertraglicher Grundlage sowohl ein Anspruch auf Ersatz des Minderwertes wie auch ein Anspruch auf Ersatz "weiteren Schadens" zusteht.

a) Dass die Verunreinigung des Erdreiches mit Erdöl im vorliegenden Ausmass einen Mangel im Sinne von Art. 197 OR darstellt, wurde bereits ausgeführt (vorn 2.). Ebenso, dass die Klägerin den Mangel innert tunlicher Frist gerügt hat (vorn 3.). Damit steht der grundsätzliche Anspruch der Klägerin auf Ersatz des Minderwertes, von welcher Wahlmöglichkeit sie gestützt auf Art. 205 OR Gebrauch gemacht hatte, fest. Zwecks Festlegung des Umfangs dieses Minderwertes wird die Vorinstanz festzustellen haben, welcher Wert dem Grundstück objektiv und

in mängelfreiem Zustand zukommt; sodann, wieviel das fragliche Grundstück objektiv und in mängelbehaftetem Zustand Wert ist. Der Quotient, der sich aus der Teilung des Wertes des mangelhaften Grundstückes durch den Wert des mängelfreien Grundstückes ergibt, ist mit dem vereinbarten Kaufpreis zu multiplizieren. Die Differenz zwischen diesem letzten Resultat und dem vereinbarten Kaufpreis stellt den zu ersetzenden Minderwert dar (Giger, Komm. Kauf und Tausch, N. 20 ff. zu Art. 205 ff. OR, mit Hinweisen).

b) Der zum Ersatz des Minderwertes hinzutretende weitere Anspruch ist in Lehre und Praxis grundsätzlich unbestritten, obwohl er nur im Rahmen des Wandlungsrechtes gesetzlich ausdrücklich vorgesehen ist (Art. 208 Abs. 3 OR; Giger, a.a.O., N. 54 zu Art. 208 OR; Guhl/Merz/Kummer, S. 338; Rolf Forrer, Beitrag zur Lehre der Gewährleistung im Vertragsrecht, Diss. Zürich 1973, S. 79 bei Anm. 276; P. Cavin, Kauf, Tausch, Schenkung: in SPR VII/1, S. 112 f.; BGE 82 II 136 ff.). Diese Ersatzpflicht besteht dann, wenn

- bei der Klägerin weiterer Schaden entstanden ist (aa);
- dieser weitere Schaden auf die Verletzung einer Vertragspflicht durch die Beklagten zurückzuführen ist (bb);
- der weitere Schaden eine adäquate Folge der begangenen Vertragsverletzung darstellt (cc).

Das Verschulden der Beklagten an der Schadensverursachung ist zu vermuten, gleichgültig, ob man mit der Praxis diesen weiteren Anspruch auf die allgemeine Bestimmung von Art. 97 OR (BGE 82 II 139 Erw. 3 a) oder mit einem Teil der Lehre auf eine analoge Anwendung von Art. 208 Abs. 3 OR stützt (Guhl/Merz/Kummer, S. 338; P. Cavin, a.a.O.). Den Beklagten steht hiezu der Exkulpationsbeweis offen (dd).

aa) Unter dem Titel Schaden beansprucht die Klägerin den Ersatz derjenigen Kosten, welche durch die vom Gewässerschutzamt angeordneten Sanierungsmassnahmen erwachsen sind. Die Höhe dieser Kosten ist umstritten. Nach der Darstellung der Klägerin belaufen sie sich auf über Fr. 360'000.--. Dass diese Aufwendungen Schaden im Rechtssinne, d.h. Vermögensverminderung, darstellt, kann im vorliegenden Zusammenhang nicht zweifelhaft sein. Es ist in dieser Beziehung lediglich noch zu betonen, dass der oben erwähnte Minderwert nicht etwa in diesem weiteren Schaden aufgeht. Vielmehr tritt letzterer zum ersteren hinzu.

bb) Ebenso unzweifelhaft ergibt sich im vorliegenden Fall die Zurückführung dieses Schadens auf die Lieferung einer mangelhaften Sache durch die Beklagten; d.h. eine ungehörige Vertragserfüllung bzw. eine Vertragsverletzung ist Ausgangspunkt dieses Schadens. Da der Verkäufer grundsätzlich verpflichtet ist, mängelfreie Ware zu liefern, stellt die Uebertragung des verölten und damit eben mangelhaften Grundstückes bereits eine Vertragsverletzung dar (Giger, Komm. Kauf und Tausch, N. 17 und 19 Vorbemerkungen zu Art. 197 - 210 OR).

cc) Bei dieser Rechtslage ist weiter zu prüfen, ob und in welchem Umfang der von der Klägerin geltend gemachte Schaden durch die eben genannte Vertragsverletzung der Beklagten im Rechtssinne verursacht wurde. Ein Schaden erscheint dann und in dem Ausmasse als adäquat kausale Folge eines Verhaltens, wenn und soweit dieses nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge und der allgemeinen Erfahrung geeignet ist, die eingetretene Folge zu bewirken, so dass diese Wirkung als durch das fragliche Verhalten wesentlich begünstigt erscheint (Oftinger, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Bd. I, Zürich 1975, S. 72 f. mit Hinweisen; BGE 101 II

73 Erw. 3a). Hiebei spielt es keine Rolle, ob dieses Verhalten eine konkrete Vertragspflicht oder eine allgemeine Gesetzespflicht verletzt, d.h. ob man sich im Bereiche des vertraglichen oder ausservertraglichen Schadenersatzrechtes bewegt (Oftinger, a.a.O., S. 70 bei Anm. 1 und S. 72 bei Anm. 5; von Tuhr/Escher, S. 99 bei Anm. 42); d.h. dieser wesentlich im Recht der ausservertraglichen Schädigung entwickelte Grundsatz ist auch auf das vertragliche Schadenersatzrecht und damit auf den vorliegenden Fall anwendbar.

Bei der Prüfung dieses Problems im vorliegenden Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die Klägerin nicht nur aus eigenem Antrieb die notwendigen Sanierungsmassnahmen beschloss und durchführte. Vielmehr sah sie sich auf behördliches Geheiss hin zu diesen Schritten genötigt. Die behördlichen Anordnungen beruhen auf gesetzlicher Grundlage. Diese gesetzliche Grundlage ist daher bei der Frage, was die Lieferung eines verölten Grundstückes dem Käufer an Behebungskosten und damit an "weiterem Schaden" gewöhnlich aufzuwerfen imstande ist, im einzelnen heranzuziehen.

Zunächst besagt Art. 36 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 8. Oktober 1971 (SR 814.20), wer durch seinen Betrieb, seine Anlagen oder durch seine Handlungen oder Unterlassungen ein Gewässer verunreinigt, hafte für den dadurch entstandenen Schaden. Diese Bestimmung über eine Kausalhaftung kommt im vorliegenden Fall nicht zum Zug, weil niemand behauptet, das Grundwasser sei nicht nur bedroht, sondern verunreinigt worden. Die Klägerin ist nicht wegen einer Gewässerverunreinigung geschädigt worden. Art. 13 verpflichtet indessen jedermann, die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung der Gewässer zu vermeiden, und Art. 14 verbietet, Stoffe jeder Art, die geeignet sind, das Wasser zu verunreini-

gen, mittelbar oder unmittelbar in die Gewässer einzubringen oder abzulagern. Wer schuldhaft als Eigentümer von Einrichtungen zur Beförderung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe die notwendigen Vorrichtungen nicht erstellt oder nicht funktionsfähig erhält und dadurch Wasser verunreinigt oder die Gefahr einer Verunreinigung schafft, wird nach Art. 38 bestraft. Dies gilt grundsätzlich auch für Altanlagen (Art. 49 bis 52 der Verordnung zum Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen durch wassergefährdende Flüssigkeiten vom 19. Juni 1972). Für die Rohrleitungen gilt nach Art. 63 und 65 der Verfügung des Eidg. Departements des Innern (technische Tankvorschriften) vom 27. Dezember 1967 das Nämliche. Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes können die Gewässerschutzbehörden der Kantone notwendige Massnahmen anordnen und erzwingen, sowie nötigenfalls auf Kosten der Pflichtigen selber durchführen; die Kosten zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gewässerverunreinigung, sowie zur Feststellung und zur Behebung einer Verunreinigung, können nach Art. 8 Gewässerschutzgesetz den Verursachern überbunden werden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist dabei zu unterscheiden zwischen dem schuldlosen Zustandsstörer, der Gefahren zu beseitigen hat, die sich aus einem polizeiwidrigen Zustand der Sache ergeben, und dem schuldhaften Störer, der durch eigenes Verhalten oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter eine polizeiwidrige Gefahr schafft oder verursacht (BGE 102 Ib 207 und 211). Die öffentlich-rechtliche Anordnung für Rettungsmassnahmen kann der Natur der Sache nach nur an den Zustandsstörer gerichtet sein, weil dieser allein die dingliche Verfügungsherrschaft über die Sache hat. Muss die Behörde aber eine antizipierte Ersatzvornahme durchführen, dann hat sie alle Störer mit den Kosten zu belasten, wobei in der Regel der schuldhafte Verhaltensstörer in erster Linie zu be-

langen ist und der schuldlose Zustandsstörer erst in letzter Linie (BGE 102 Ib 211 oben). Im vorliegenden Fall heisst das, dass das Gewässerschutzamt im Fall einer antizipierten Ersatzvornahme die vollen Kosten den Beklagten hätte auferlegen müssen. Da die Behörde hier aber nicht selber Rettungsmassnahmen durchführen musste, konnte sie sich lediglich an die Klägerin als Zustandsstörerin halten. Deren öffentlich-rechtliche Verfügungen hätten nach Art. 10 Gewässerschutzgesetz angefochten werden können, doch hat die Klägerin das (soweit bekannt zu Recht) unterlassen. Die Beklagten, die von der Klägerin rechtzeitig informiert wurden (act. 5/13), haben die Klägerin auch nicht hiezu aufgefordert. Die Klägerin hatte sich somit an die rechtskräftigen Verfügungen zu halten, diese zu befolgen und die dadurch erwachsenen Kosten zunächst aus eigenen Mitteln zu begleichen. Damit aber steht fest, dass der Schaden im Sinne der der Klägerin erwachsenen Sanierungskosten im Grundsatz durch das Verhalten der Beklagten, d.h. deren ungehörige Vertragserfüllung in Form der Uebertragung eines mangelhaften, weil ölhaltigen Grundstückes, adäquat kausal verursacht wurde. Der Schaden beruht auf rechtskräftiger, behördlicher Verfügung und erweist sich, da auf breiter gesetzlicher Grundlage beruhend, durchaus als dem gewöhnlichen Lauf der Dinge entsprechend.

In bezug auf den Umfang erheben die Beklagten - erst im Prozess - den Vorwurf an die Klägerin, sie hätte mit dem Amt "verhandeln" sollen, um eine billigere Lösung zu erwirken; dieser Vorwurf geht ins Leere. Es ist glaubhaft, dass im Moment der Entdeckung der Oelverseuchung der Umfang dieser Verseuchung noch nicht überblickt werden konnte und daher die Abfuhr der verseuchten Erde das wirksamste und zweckmässigste Mittel zur Beseitigung des Gefahrenherdes zu sein schien.

Das Erdreich im Gebiete der Kellerräume musste selbstverständlich auf jeden Fall abgeführt werden. Die spätere Reduktion der Rettungsmassnahmen auf ein Entwässerungssystem mit Oelabscheider zeigt, dass die Klägerin und die Behörde die gebotene Verhältnismässigkeit bei der Kostenverursachung nicht übersehen haben. Die Kosten der Sanierungsmassnahmen haben daher auch in der Höhe, soweit sie mit der Abführung des Erdreiches bzw. mit der Einrichtung eines Entwässerungssystems mit Oelabscheider in direktem oder indirektem Zusammenhang stehen, als durch die Vertragsverletzung der Beklagten adäquat kausal verursacht zu gelten.

dd) Eine vertragliche Haftung im Umfange der klägerischen Sanierungskosten könnte bei diesen Voraussetzungen nurmehr entfallen, wenn die Beklagten erfolgreich den Exkulpationsbeweis anzutreten vermöchten. Ein solcher ist indessen im vorliegenden Fall von vorneherein auszuschliessen. Zwar ist unbestritten, dass die Beklagten vom Mangel, der zum Schaden führte, nichts gewusst haben. Indessen gereicht es ihnen zur groben Fahrlässigkeit, dass sie die Celleitung von 1966 bis 1973 unbeaufsichtigt unter dem Druck des Stamtankes haben stehen lassen, obwohl die Heizanlage für die Gewächshäuser nicht mehr in Betrieb war. Sie haben daher den Mangel des Kaufgegenstandes grob pflichtwidrig herbeigeführt; das aber genügt, um sie für den durch den besagten Mangel verursachten weiteren Schaden haftbar zu machen (Furrer, a.a.O., S. 79, besonders bei Anm. 279, mit Hinweisen).

6. Bei dieser klaren vertragsrechtlichen Grundlage für den von der Klägerin geforderten Ersatz des weiteren Schadens ist nicht mehr im einzelnen zu prüfen, ob sie sich hiefür auch auf weitere Rechtsgrundlagen zu stützen vermöchte. Immerhin ist zu den einzelnen in

Frage kommenden weiteren Rechtsbehelfen folgendes zu bemerken:

a) Im Vordergrund der Erörterung steht bei den vorliegenden Voraussetzungen Art. 41 ff. OR. In bezug auf drei Voraussetzungen dieser Haftungsgrundlage, nämlich den Schaden, den adäquaten Kausalzusammenhang und das Verschulden, kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Probleme stellen sich hinsichtlich der Widerrechtlichkeit. Widerrechtlichkeit, welche im ausservertraglichen Schadenersatzrecht die im Vertragsrecht vorausgesetzte Vertragsverletzung ersetzt, bedeutet Verstoss gegen Normen, die direkt oder indirekt Schädigungen vermeidendes Verhalten untersagen (Oftinger, a.a.O., S. 128), genauer noch: Verstoss gegen Normen, die gerade zum Schutze des verletzten Rechtsgutes dienen (Guhl/Merz/Kummer S. 175 f.; BGE 95 III 91 Erw. 6 c).

Verletztes Rechtsgut ist vorliegend das rechtlich geschützte Vermögen der Klägerin. Verletzt wurde dieses Rechtsgut im Umfange des vorstehend umschriebenen Schadens durch die pflichtwidrige Unterlassung genügender Aufsicht und genügenden Unterhalts derjenigen Oelleitungen, deren Defekt schliesslich den fatalen Schaden bewirkte. Nicht aktives Tun, sondern pflichtwidrige Unterlassung der Beklagten ist daher für die Verletzung des genannten Rechtsgutes verantwortlich. Es findet daher die gewohnheitsrechtlich begründete Norm Anwendung, wonach derjenige, der einen Gefahrenzustand schafft, alles vorzukehren hat, um Schädigungen Dritter zu vermeiden (Guhl/Merz/Kummer S. 181, mit Hinweisen). Die Verletzung dieser gewohnheitsrechtlichen Norm, d.h. die Unterlassung schadenverhindernder Vorkehren, bedeutet für sich schon Widerrechtlichkeit der sich daraus ergebenden Schädigung (Oftinger, a.a.O., S. 129 bei Anm. 9).

Es ergibt sich somit, dass sich im vorliegenden Fall alle Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 41 Abs. 1 OR verwirklicht haben und die Klägerin den Ersatz des Schadens im Umfange der durch die Oelverschmutzung verursachten Sanierungskosten auch auf ausservertraglicher Grundlage verlangen kann. Dieser ausservertragliche Anspruch konkurriert mit dem kaufvertraglichen (BGE 67 II 136).

b) Als gesetzliche Anspruchsgrundlage kommt weiterhin Art. 58 OR in Frage. Indessen ist die Anwendung dieser Norm auf den vorliegenden Sachverhalt aus folgenden Gründen abzulehnen: Die Eigentumsübertragung des verölten Grundstückes fand am 16. September 1976 statt; ausgelaufen ist das Oel im gesamten Umfange mit Sicherheit vor dieser Eigentumsübertragung; entdeckt wurde die Verölung indessen erst nach dem Uebertragungsakt, im März 1977. Betrachtet man nun als massgeblichen Zeitpunkt des Schadenseintrittes denjenigen der Grundstückverölung, so kann die Klägerin nicht Geschädigte im Sinne von Art. 58 OR sein, hatte sie doch im massgeblichen Zeitpunkt zum fraglichen Werk überhaupt keine Beziehungen. Art. 58 OR kann aber nur von Personen in Anspruch genommen werden, die durch ein Werk in diesem Sinne aufgrund einer körperlichen Beziehung, z.B. als Benützer oder Anstösser des Grundstückes, zu Schaden kommen. Diese Voraussetzung trifft auf die Klägerin nicht zu. Ihr Schaden trat nicht infolge einer körperlichen Beziehung zum Grundstück im Zeitpunkt des Schadenseintritts ein. Vielmehr wurde sie dadurch geschädigt, dass sie aufgrund eines Rechtsgeschäftes das bereits geschädigte Grundstück erwarb. Bei dieser Annahme des massgeblichen Zeitpunktes des Schadenseintritts haben die Beklagten - objektiv - zunächst nur sich selbst geschädigt.

Betrachtet man aber die Konkretisierung der gesetzlichen Pflicht, grundwassergefährdende Bodenverunreinigungen zu beseitigen, durch behördlichen Akt als für den Schadenseintritt entscheidenden Zeitpunkt, so können die Beklagten für den Schaden gestützt auf Art. 58 OR deshalb nicht in Anspruch genommen werden, weil sie in diesem Zeitpunkt nicht mehr Eigentümer des Grundstückes bzw. des Werkes waren, von dem die Schädigung ausging. Denn gestützt auf Art. 58 OR kann nur der Eigentümer des die Schädigung verursachenden Werkes belangt werden (Oftinger, Schweizerisches Haftpflichtrecht, Bd. II/1, S. 20).

c) Zu prüfen bleibt schliesslich noch, ob die Klägerin allenfalls die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag als Anspruchsgrundlage heranziehen kann (Hans-Ulrich Müller, Der privatrechtliche Schutz von Gewässerverunreinigungen und die Haftung, Diss. Zürich 1968, S. 97 f.). Nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag hat derjenige, der ein durch das Interesse eines anderen gebotenes Geschäft führt, ohne von diesem anderen dazu beauftragt zu sein, grundsätzlich Anspruch auf Verwendungsersatz samt Zinsen sowie Anspruch auf Ersatz des durch die Geschäftsführung erlittenen Schadens (Art. 419 OR in Verbindung mit 422 OR). Vorausgesetzt ist, dass der Geschäftsführer im Zeitpunkt, da er die anspruchsbegründenden Handlungen vornimmt, den Willen hat, im Interesse eines anderen, zu dessen Nutzen zu handeln (J. Hofstetter, Der Auftrag und die Geschäftsführung ohne Auftrag in SPR VII/2, S. 202). Die Anwendung der Regeln über die Geschäftsführung hängt damit nicht lediglich von objektiven Kriterien ab, es muss im Geschäftsführer ein subjektiver Geschäftsführungswillen nachgewiesen sein (BGE 99 II 134).

Ein solcher subjektiver Geschäftsführungswille ist im vorliegenden Fall nicht nachgewiesen. In der Klagebegründung (act. 2 S. 5), der Klagereplik (act. 16 S. 5) wie auch in der Berufungsbegründung (act. 44 S. 3 f.) legt die Klägerin hinreichend dar, welche Beweggründe für die in Angriff genommenen Grundstücksanierungsmassnahmen ausschlaggebend waren: einmal rechtskräftige Verfügungen der dafür zuständigen Gewässerschutzbehörden, sodann auch die Schaffung der Voraussetzungen, um die geplante Ueberbauung verwirklichen zu können. Von einer Absicht, dadurch von den Beklagten Schaden abzuwenden oder öffentlich-rechtlichen Ansprüchen zulasten der Beklagten zuvorzukommen, ist noch nirgends die Rede. Erst in der Berufungsreplik, nachdem sie vom obergerichtlichen Referenten auf die Anspruchsgrundlage von Art. 422 OR aufmerksam gemacht worden war (act. 51), führte die Klägerin das Argument des Handelns im fremden Interesse ins Recht ein (act. 52 S. 2).

Diese nachträgliche Konstruktion eines Geschäftsführungswillens ist an sich schon unglaubwürdig. Zudem ist zu beachten, dass auch in der Berufungsreplik nicht behauptet wurde, die Klägerin habe anlässlich der Anordnung der aufwendigen Sanierungsmassnahmen subjektiv die Absicht gehabt, im Interesse der Beklagten zu handeln. Vielmehr führte sie deutlich genug aus (act. 52, S. 5), dadurch, dass sie die angeordneten Sanierungsmassnahmen selbst getragen habe, sei verhindert worden, dass die Beklagten dem Staat gegenüber pflichtig würden. Das Vorgehen der Klägerin habe daher auch im Interesse der Beklagten gelegen. All das sind aber objektive Kriterien der Anwendung der Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Die Behauptung eines subjektiven, für die Anwendung dieser Regeln unabdingbar notwendigen Geschäftsführungswillens liegt darin noch nicht.

Die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag, insbesondere Art. 422 OR, fallen daher im vorliegenden Zusammenhang als Anspruchsgrundlage ausser Betracht.

III.

1. Die Beklagten haben damit der Klägerin aufgrund der vorstehenden Erwägungen sowohl den Minderwert der Kaufsache als auch den weiteren Schaden im Sinne der sich aus der Grundstückverschmutzung ergebenden Sanierungskosten zu ersetzen. Da das Quantitativ noch durch ein Beweisverfahren mit vorgängigem Beweisdekret zu ermitteln ist, rechtfertigt es sich, das Urteil der Vorinstanz aufzuheben und die Sache ansie zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten- und Entschädigungsfolgen im Endentscheid zu regeln.

2. Da die grundsätzliche Haftbarkeit der Beklagten auf einer bestimmten Beurteilung mehrerer entscheidender Rechtsfragen beruht, und eine von der hier vertretenen Beurteilung verschiedene Betrachtung dieser Rechtsfragen ein aufwendiges Beweisverfahren ersparen könnte, rechtfertigt es sich, über die grundsätzliche Haftbarkeit der Beklagten ein berufungsfähiges Vorurteil im Sinne von § 189 ZPO und von Art. 50 OG zu fällen.

Das Gericht erkennt im Sinne eines  
Vorurteils gemäss § 189 ZPO:

1. In Gutheissung der Berufung und in teilweiser Gutheissung der Klage wird das Urteil des Bezirksgerichtes Meilen, II. Abteilung, vom 8. März 1979 aufgehoben, und es wird festgestellt,

dass die Beklagten für den Minderwert der Kaufsache und für den der Klägerin aus den Rettungsmassnah-

men gegen eine Gewässerverschmutzung verursachten weiteren Schaden haften.

Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Vorurteils wird die Sache im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zur Durchführung eines Beweisverfahrens über das Quantitativ und zu neuer Entscheidung zurückgewiesen.

2. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr wird auf Fr. 3'500.-- festgesetzt; die übrigen Kosten betragen:

"	326.-- Schreibgebühren,	C 23399
"	60.-- Zustellungen und Porti,	21.8.80
"	10.-- Vorladungen.	

3. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen wird dem Endentscheid vorbehalten.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Vorurteils - unter Rücksendung der erstinstanzlichen und Ueberweisung der zweitinstanzlichen Akten - an das Bezirksgericht Meilen, II. Abteilung, je gegen Empfangsschein, an die Parteien mit dem Hinweis darauf, dass eine Minderheitsbegründung im Sinne von § 138 Abs. 4 GVG zu Protokoll erklärt wurde.

5. Gegen diesen Entscheid kann

a) innert dreissig Tagen nach dessen Empfang bei der II. Zivilkammer des Obergerichts wegen Verletzung von Bundesrecht im Sinne des Art. 43 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG) durch eine dem Art. 55 OG entsprechende Eingabe Berufung an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden;


b) innert dreissig Tagen nach dessen Empfang beim Kassationsgericht des Kantons Zürich, Postfach,

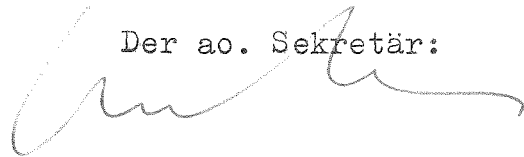
8023 Zürich, durch eine dem § 288 der Zivilprozessordnung (ZPO) entsprechende Eingabe (im Doppel) kantonale Nichtigkeitsbeschwerde im Sinne des § 281 ZPO geführt werden.

---

Im Namen der II. Zivilkammer:

Der Vorsitzende:

  
Der ao. Sekretär:



versandt:

21. Aug. 1980