
Datum: 09.01.2003
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 8. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 O 321/01
ECLI: ECLI:DE:LGK:2003:0109.8O321.01.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 60.647,56 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 1.12.2001 zu zahlen,

Zug um Zug gegen Herausgabe sämtlicher Schlüssel für die streitgegenständliche Wohnung (Eigentumswohnung in der Wohnanlage X-Weg in V, Wohnung mit der Nr.51 des Aufteilungsplanes, im Haus X-Weg Nr.9, Erdgeschoss rechts) und sämtlicher an die Kläger übergebenen Unterlagen (Adressliste Eigentümer,

Wirtschaftspläne, Eigentümerversammlungsprotokolle,

Jahresabrechnungen, Heizkostenabrechnungen, PkwStellplatzplan, Verwaltervertrag, Informationsbroschüre zur Wohnanlage)

sowie

Zug um Zug gegen die Bewilligung zur Löschung der zu Gunsten der Kläger im Grundbuch AG Bergheim, V, ##### in Abt. 2 (GB) GR-Nr.: ####/2001 eingetragenen Erwerbsvormerkung

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger fordern von der Beklagten Kaufpreisrückerstattung nach Anfechtung eines Vertrages über den Kauf einer Eigentumswohnung.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 20.09.2001 kauften die Kläger von der Beklagten die Eigentumswohnung Nr.51 in der Wohnungseigentumsanlage X-Weg 9 in V zum Kaufpreis von 148.500,- DM. 3

Nach dem Kaufvertrag wird der „Grundbesitz (...) verkauft ohne Gewähr (...) für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel der aufstehenden Gebäulichkeiten in dem Zustand, in dem sich diese gegenwärtig befinden und wie sie von dem Käufer vor der Beurkundung besichtigt worden sind.“ 4

Weiter enthält der Kaufvertrag eine Klausel, wonach „der Verkäufer versichert, dass außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten in diesem Wirtschaftsjahr bisher nicht angefallen sind. Es ist ihm auch nicht bekannt, dass solche Kosten bevorstehen“. 5

Vor Kaufvertragsabschluss hatten die Kläger die Wohnung am 08.08.2001 und am 13.09.2001 besichtigt und waren mit der Beklagten in Kaufvertragsverhandlungen getreten. Schon am 08.08.2001 hatten die Parteien einen Vorvertrag geschlossen. 6

Zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen befand sich an dem Haus Nr. 9 der Wohnanlage X-Weg ein Gerüst, welches im Zuge von Sanierungsarbeiten errichtet worden war. 7

Das Gerüst war bei den Besichtigungsterminen zwischen den Parteien Gesprächsthema, allerdings streitigen Inhalts. 8

Die Sanierungsarbeiten waren erforderlich geworden, da Anfang August 2000 von der 9. und 10. Etage des Hauses Nr. 9 zwei Balkonbrüstungen herabgestürzt waren. 9

Über diesen Vorfall wurde auf der Eigentümerversammlung vom 17.10.2000 beraten. Die Beklagte, die von Mai 1999 bis Januar 2001 Mitglied des Verwaltungsbeirates der Wohnungseigentümergeinschaft war, war bei der Versammlung am 17.10.2000 zugegen: Es wurde eine Sanierungsbedürftigkeit der Balkone des Hauses Nr. 9 sowie aller weiteren Balkone mit einem Gesamtkostenaufwand von ca. DM 600.000,00 festgestellt. Zur Finanzierung des Sanierungsaufwandes wurden Sonderumlagen beschlossen, und zwar in Höhe von 20,- DM pro qm Wohnfläche, zahlbar bis zum 28.2.2001 und 31.12.2001, und in Höhe von 35,- DM pro qm Wohnfläche, zahlbar bis zum 31.10.2000 und 30.04.2001. 10

Auf einer weiteren Eigentümerversammlung am 20.06.2001 zeichnete sich ab, dass im Rahmen der durchgeführten Sanierungsarbeiten die Kosten der Gesamtmaßnahme nunmehr mit ca. DM 900.000,00 veranschlagt werden müssten. Es wurde daher beschlossen, mit den zur Zeit zur Verfügung stehenden Finanzierungsmitteln in Höhe von 600.000,- DM zunächst die der Witterung ausgesetzten Balkone an der Süd-Westseite nach dem Sanierungskonzept zu bearbeiten, und zwar die jeweils oberen zwei Drittel der Gebäude. Nach Durchführung dieser Arbeiten sollte der Wohnungseigentümergeinschaft ein Zwischenbericht erstattet und sodann im Rahmen der nächsten Wohnungseigentümerversammlung über die weitere Vorgehensweise erneut Beschluss gefasst werden. 11

Die Beklagte leistete schließlich - für die Sanierung der Umlaufbalkone - im Februar, April und Juli 2001 Sonderzahlungen in Höhe von insgesamt 4.370,85 DM. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages am 20.09.2001 übergab die Beklagte den Klägern am 16.10.2001 12

die Wohnung nebst Schlüsseln und sämtlichen erforderlichen Unterlagen, u.a. den Eigentümerversammlungsprotokollen.

Ein gemeinsames Übergabeprotokoll wurde nicht erstellt. 13

Wegen angeblicher Mängel am Kaufobjekt und wegen des anstehenden weiteren Sanierungsaufwands der Wohnanlage erklärten die Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 25.10.2000 die Anfechtung des Kaufvertrages und verlangten Rückzahlung der bisher auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen in Höhe von 118.616,31 DM (60.647,56 €). 14

Die Kläger behaupten, sie hätten vor Kaufvertragsabschluss deutlich zum Ausdruck gebracht, dass zusätzliche finanzielle Belastungen durch Sonderumlagen für etwaigen Sanierungsbedarf für sie verkaufsentscheidend seien. Daher hätten sie auch ausdrücklich nach EigentümerversammlungsProtokollen gefragt, die ihnen die Beklagte aber mit immer neuen Ausreden bis zur Wohnungsübergabe vorenthalten habe. Das Gerüst habe die Beklagte damit erklärt, dass die Wohnanlage gestrichen würde. Den vorausgegangenen Absturz der Balkonbrüstungen habe sie überhaupt nicht erwähnt. 15

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte habe sie durch ihr Verhalten getäuscht. 16

Nach Teilrücknahme des weitergehenden Zinsantrages aus dem Mahnbescheid beantragen die Kläger nunmehr, 17

die Beklagte zu verurteilen, an sie EUR 60.627,56 nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 1.12.2001 zu zahlen 18

a) Zug um Zug gegen Herausgabe sämtlicher Schlüssel für die streitgegenständliche Wohnung und sämtlicher an die Kläger übergebenen Unterlagen 19

sowie 20

b) Zug um Zug gegen die Bewilligung zur Löschung der zu Gunsten der Kläger im Grundbuch AG Bergheim, V, ##### in Abt.2 (GB) GR-Nr.: ####/ 2001 eingetragenen Erwerbsvormerkung. 21

Die Beklagte beantragt, 22

die Klage abzuweisen. 23

Die Beklagte behauptet, hinsichtlich des am Haus Nr. 9 angebrachten Gerüsts habe sie den Klägern erklärt, dass die Umlaufbalkone saniert worden seien und nun nur noch der neue Anstrich erfolgen müsse. Dabei habe sie auch darauf hingewiesen, dass sie selbst die insoweit beschlossenen Sanierungskosten bereits bezahlt habe. Außerdem sei man in der Eigentümerversammlungen übereingekommen, dass der ein sich abzeichnender weiterer Sanierungsaufwand schrittweise durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt werden sollte. 24

Die Beklagte behauptet weiter, sie habe die Klausel des notariellen Kaufvertrages hinsichtlich der Instandhaltungskosten als juristische Laiin dahingehend verstanden, dass sie versichern sollte, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Zahlungen mehr offen stünden. Dies — mehr nicht -habe sie beim Beurkundungstermin versichern wollen, was sie auch ausdrücklich erklärt habe. Damit hätten die Kläger sich auch zufrieden gegeben. 25

Die von Klägerseite behaupteten Mängel in der Wohnung zum Übergabezeitpunkt bestreitet die Beklagte. Weiter beruft sie sich auf den vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Wegen der Einzelheiten wird auf ihre Klageerwiderung vom 1.3.2002, dort Seite 10 ff und 13 ff, verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und den übrigen Akteninhalt Bezug genommen. 27

Entscheidungsgründe 28

Die Klage hat in vollem Umfang Erfolg. 29

Den Klägern steht aus §§ 812 Abs.1 S.2 1. Alt., 818 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Rückabwicklung des am 20.9.2001 abgeschlossenen Kaufvertrages zu, denn sie haben den Vertrag durch Erklärung vom 25.10.2001 nach § 123 BGB wirksam angefochten, so dass der Rechtsgrund für die bisher an die Beklagte auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen in Höhe von 60.647,56 € nachträglich entfallen ist. 30

Die Anfechtung des Kaufvertrages nach § 123 BGB ist - auch nach Übergabe der Kaufsache - nicht durch die Regelungen des Kaufmängelgewährleistungsrechts der §§ 459 ff BGB ausgeschlossen. Vielmehr kommen beide nebeneinander zur Anwendung, so dass der Käufer zwischen dem Rechtsinstitut der Anfechtung und der Wandelung die Wahl hat, solange er nicht eine Erklärung abgegeben und diese bereits zum erstrebten Erfolg geführt hat (vgl. Palandt, BGB, 61. Auflage, Vorbem. v. § 459 Rn.8). 31

Mit Anwaltsschreiben vom 25.10.2001 haben die Kläger durch ihre Anwältin die Anfechtung erklären lassen, § 143 Abs. 1 BGB. Die Erklärung erfolgte innerhalb der Anfechtungsfrist aus § 124 Abs. 1 BGB. 32

Auch hatten die Kläger einen Anfechtungsgrund i.S.d. § 123 Abs. 1 BGB, denn die Beklagte hat die Kläger durch vorsätzliches Verschweigen der drohenden umfangreichen und kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage X-Weg zum Abschluss des Kaufvertrages veranlasst. 33

Eine Anfechtung nach § 123 BGB setzt voraus, dass der Anfechtungsgegner denAnfechtenden durch arglistige Täuschung oder widerrechtliche Drohung zurAbgabe einer Willenserklärung bestimmt hat. Als Täuschungshandlung kommt 34

dabei jedes widerrechtliche Verhalten in Betracht, durch das Tatsachen vorgespiegelt, entstellt oder unterdrückt werden. Auch das Verschweigen von Tatsachen kann eine Täuschung darstellen, wenn hinsichtlich der verschwiegenen Tatsache eine Aufklärungspflicht bestand. 35

Vorliegend kann dahingestellt bleiben, ob in der kaufvertraglichen Klausel „Der Verkäufer versichert, dass außergewöhnliche, durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckte Kosten in diesem Wirtschaftsjahr bisher nicht angefallen sind. Es ist ihm auch nicht bekannt, dass solche Kosten bevorstehen" eine *aktive Täuschung* seitens der Beklagten zu sehen ist. Angesichts des eindeutigen Wortlauts der Klausel erscheint allerdings zumindest zweifelhaft, ob die Beklagte sich hier auf ein inhaltliches Missverständnis berufen kann. 36

Denn jedenfalls hat die Beklagte die Kläger über die anstehenden Sanierungsmaßnahmen nicht positiv informiert. Diese Tatsachen hat sie den Klägern *verschwiegen*. 37

Insoweit kann weiter dahingestellt bleiben, ob die Kläger nach etwaigem Sanierungsbedarf der Wohnanlage und eventuell anstehenden Sonderumlagen explizit gefragt haben - was von Beklagtenseite bestritten ist -, und die Beklagte auf die entsprechenden Fragen unvollständig und unzutreffend geantwortet hat, wodurch sie die sich aus Treu und Glauben ergebende Rechtspflicht, auf Fragen umfassend zu antworten, verletzt haben könnte.

Denn auch ohne konkrete Nachfragen der Kläger war vorliegend eine *Aufklärungspflicht* der 39
Beklagten wegen besonders wichtiger Umstände anzunehmen. Bei besonders
schwerwiegenden Mängeln wird nämlich schon bei bloßem Verdacht eine
Offenbarungspflicht des Verkäufers angenommen. Auch drohende zukünftige
Verschlechterungen der Kaufsache müssen offengelegt werden (Palandt, BGB, 61. Auflage,
§ 123 Rn. 5b).

Nach diesen Grundsätzen ist im vorliegenden Fall eine Aufklärungspflicht der Beklagten 40
anzunehmen:

Im August 2000 waren an zwei Balkonen des Hauses Nr. 9 der Wohnanlage X-Weg die 41
Balkonbrüstungen herabgestürzt, woraufhin das Bauaufsichtsamt alle ebenerdigen Zugänge,
Hauseingänge, Terrassenausgänge und Balkone dieses Hauses hatte absperren lassen. In
der auf den Vorfall hin einberufenen Eigentümerversammlung vom 17.10.2002 wurde die
Sanierungsbedürftigkeit der Balkone des Hauses Nr. 9 mit einem Kostenaufwand

von 350.000,- DM festgestellt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten einer generellen 42
Sanierung aller Balkone wurden auf etwa 600.000,- DM geschätzt. Auf der nächsten
Eigentümerversammlung am 20.6.2001 wurde die Gefahr einer erheblichen Kostensteigerung
angekündigt, die bis zu einem Gesamtaufwand von etwa 900.000,- DM führen würde. Für die
begonnenen Sanierungsarbeiten leistete die Beklagte selbst noch im Januar, April und Juli
2001 Sonderzahlungen in Höhe von insgesamt 4.370,85 DM, beide noch in der
Eigentümerversammlung vom 17.10.2000 beschlossen. Aus der Art des Vorfalls, dem
Einschreiten der Baubehörde, den im Raum stehenden Zahlen - zunächst nur für die
unbedingt notwendige Sanierung, dann für die ebenfalls anstehende generelle Sanierung -
wird der bedenkliche Bauzustand der Wohnanlage deutlich erkennbar. Für die konkret
anstehenden Sanierungsarbeiten wurde mit einem ohnehin hohen Kostenaufwand gerechnet.
Seit der Eigentümerversammlung vom 20.6.2001 war zudem klar, dass die Gefahr bestand,
dass die ersten Kalkulationen nicht eingehalten werden und der Aufwand weiter ansteigen
würde. Ein Teil der Kosten wurde bereits in Form von Sonderumlagen auf die
Wohnungseigentümer abgewälzt, die Finanzierung der zusätzlich drohenden Kosten war
noch ungeklärt. Da der Beklagten ausweislich des als Anlage K5 eingereichten Schreibens
der J Verwaltungsgesellschaft vom 10.7.2001 jedenfalls die Protokolle der Versammlung vom
20.6.2001 übersandt worden waren, war ihr diese neuere Entwicklung auch bekannt.

Damit ist die Angelegenheit nach Auffassung der Kammer insgesamt als so bedeutend und 43
von so großem, vor allem finanziellen, Interesse für einen jeden Wohnungseigentümer in der
Wohnanlage X-Weg einzustufen, dass eine dahingehende Aufklärungspflicht beim
Wohnungsverkauf angenommen werden muss.

Dies muss umso mehr gelten, als die Beklagte im Notarvertrag eine Erklärung zu den 44
Instandhaltungskosten abgeben musste, und spätestens dadurch von der Bedeutung dieses
Umstands für die Kläger Kenntnis erlangt hat.

Diese Aufklärungspflicht hat die Beklagte verletzt, denn schon nach eigenem Vorbringen ist 45
sie ihrer Offenbarungspflicht nicht in ausreichendem Umfang nachgekommen.

Grundsätzlich sind zwar die Kläger - als Anfechtende - darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass die Beklagte sie getäuscht hat und durch unrichtige Angaben zum Abschluss des Vertrages hat bestimmen wollen. Wird die Anfechtung aber auf ein Verschweigen gestützt wird, muss der Gegner, also die Beklagte, hinreichend konkret darlegen, wann und wie sie die erforderlichen Aufklärung gegeben haben will. Erst dann wäre es wieder an der Reihe des Anfechtenden, diesen Vortrag zu widerlegen (Palandt, BGB 61. Auflage, § 123 Rn.30). 46

Nach dem Beklagtenvortrag in der Klageerwiderung vom 1.3.2002 - dort Seite 3 -soll das Gerüst an der Außenseite des Hauses X-Weg 9 zwischen den Parteien anlässlich der beiden Besichtigungstermine am 8.8.01 und 13.9.01 Gesprächsthema gewesen sein. Die Beklagte habe dabei den Klägern erläutert, dass die Umlaufbalkone saniert werden müssten. Die insoweit beschlossenen Sanierungskosten seien allerdings von ihr bereits gezahlt worden. Derzeit fehle nur noch der Anstrich. Auf Seite 5 der Klageerwiderung wird weiter ausgeführt, dass konkrete Nachfragen hinsichtlich darüber hinausgehenden Sanierungsbedarfes von Klägerseite nicht gestellt worden und entsprechende Zusicherungen ihrerseits folglich auch nicht gemacht worden seien. Dasselbe Vorbringen findet sich auch im nachgelassenen Schriftsatz der Beklagten vom 21.11.2002, dort insbesondere Seiten 5, 7 und 10. 47

Konkret gesprochen wurde danach nur über den Sanierungsbedarf der Umlaufbalkone am Haus Nr.9. Selbst wenn die Beklagte in diesem Zusammenhang die Kläger auch darüber aufgeklärt haben sollte - wie der Vortrag auf Seite 8 der Klageerwiderung und Seite 5 des nachgelassenen Schriftsatzes vom 21.11.2002 erahnen lässt -, dass Anlass für die Sanierungsarbeiten das Herabstürzen zweier Balkonbrüstungen war - was von Klägerseite bestritten wird -, so hat sie doch schon nach eigenem Vortrag jedenfalls keinerlei Angaben dazu gemacht, dass außer diesen Arbeiten weitere bevorstehen, die zudem mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden sein werden. Sie hat vielmehr, sogar nach eigenem Vorbringen, ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die mit den Sanierungsarbeiten verbundenen Kosten von ihr bereits bezahlt seien und damit zudem den Eindruck vermittelt, die Arbeiten seien insgesamt abgeschlossen. 48

Demgegenüber kann die Beklagte sich nicht - wie auf Seite 9 ihrer Klageerwiderung und Seite 2 des Schriftsatzes vom 5.9.2002 ausgeführt - darauf berufen, in der Eigentümerversammlung vom 20.6.2001 hätte sich abgezeichnet, dass aller weiterer Sanierungsaufwand allein durch die normale Instandhaltungsrücklage abgedeckt werden sollte. Genauso unerheblich ist ihr Vorbringen - auf Seite 13 der Klageerwiderung -, dass in dieser letzten Eigentümerversammlung vom 20.6.2001 gerade keine weiteren Kosten in Form von Sonderumlagen beschlossen bzw. fällig gestellt worden seien, weswegen konkrete Kosten tatsächlich nicht bevorgestanden hätten und ihre Angaben demzufolge alle zutreffend gewesen seien. Schließlich kann sie auch nicht - wie auf Seite 4 des nachgelassenen Schriftsatzes vom 21.11.2002 - geltend machen, mit dem Anstehen weiterer Sanierungskosten schon deshalb nicht sicher gerechnet zu haben bzw. habe rechnen können, da im Zeitpunkt 9/01 noch nicht einmal der von der Eigentümergemeinschaft ursprünglich beauftragte Sachverständige L in der Lage gewesen sei, konkrete und zutreffende Angaben zum erforderlichen Sanierungsaufwand zu machen. 49

Darauf, ob konkrete Sonderumlagen bereits beschlossen waren, oder nicht, kommt es nicht an. Auch darauf, ob zusätzlich anfallender Sanierungsaufwand dem Grunde und der Höhe nach als sicher bevorstehend angesehen oder erkannt wurde, kommt es nicht an. 50

Es genügt, dass angesichts der in den Eigentümerversammlungen geführten Diskussionen erkennbar und nicht völlig fernliegend war, dass weiterer Sanierungsaufwand auf die Eigentümergemeinschaft zukommen würde, so dass zumindest die Gefahr einer weiteren 51

Inanspruchnahme eines jeden Eigentümers konkret drohte. Diese Gefahr ist schon daran erkennbar, dass im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 20.6.2001 - Protokoll Seite 10 - ausführlich darüber diskutiert wurde, mit welcher Priorität der bislang finanzierte Betrag von 600.000,-DM im Rahmen der Sanierungsarbeiten eingesetzt werden sollte: etwa für die Sanierung der Süd- / West- Fassaden oder zunächst für die oberen Etagen. Klar bleibt, dass auf die übrigen Arbeiten nicht etwa verzichtet, sondern deren Finanzierung und Ausführung lediglich aufgeschoben werden sollte. In diesem Zusammenhang können auch die von der Klägerseite aus den Protokollen zitierten Aussagen der Herren C und H gewürdigt werden. Sie stellen zwar - wie von der Beklagten im nachgelassenen Schriftsatz vom 22.11.2002 eingewendet - tatsächlich nur deren persönliche, nicht sachverständige, Ansichten dar, die nicht unmittelbar für oder gegen die Beklagte verwertet werden können. Sie spiegeln aber die Brisanz des Themas bei den Eigentümerversammlungen wieder und verdeutlichen das tatsächliche Bestehen einer für alle Wohnungseigentümer drohenden Gefahr zusätzlichen Kostenanfalls.

Über diese drohende Gefahr hätte die Beklagte die Kläger aufklären müssen. 52

Die Aufklärungspflicht entfällt auch nicht etwa - rückwirkend - dadurch, dass in der ersten auf den Wohnungsverkauf hin folgenden Eigentümerversammlung vom 21.3.2002 keine weitere Sonderumlage beschlossen wurde. Allein aus dem Umstand, dass nicht sofort nach dem Verkauf weitere Sonderumlagen beschlossen wurden, lässt sich noch nicht schließen, dass sich der Zustand der Wohnanlage schließlich doch als weniger bedenklich herausgestellt haben sollte als zunächst befürchtet - wie offensichtlich von Beklagtenseite in deren Schriftsatz vom 5.9.2002, Seite 3, angenommen. Das zeigt sich schon daran, dass auf der nächsten Eigentümerversammlung vom 29.10.2002 nun doch weitere Sonderumlagen beschlossen wurden, und zwar in Höhe von unstreitig 5.327,69 €, zahlbar in 2 gleich hohen Beträgen. 53

Vor allem aber kommt es auf eine nachträgliche Betrachtung nicht an. Die Beklagte hatte über alle Umstände aufzuklären, die im Zeitpunkt des Verkaufs als wesentlicher Mangel erschienen bzw. die eine drohende Verschlechterung der Kaufsache befürchten ließen. 54

Eine Aufklärung über die Sanierungsbedürftigkeit der Umlaufbalkone bzw. den damit voraussichtlich verbundenen immensen Kostenaufwand hätte nach alledem zwingend erfolgen müssen, ist aber tatsächlich nicht geschehen. 55

Eine Täuschungshandlung seitens der Beklagten durch Nichtaufklärung über den Sanierungsbedarf liegt damit vor. 56

Durch diese Täuschungshandlung ist bei den Klägern der Irrtum erregt worden, dass auf sie keine Sonderumlagen zukommen würden. Diese Vorstellung hatte auch Einfluss auf die abgegebene Willenserklärung, nämlich auf die Abgabe des Kaufangebotes. 57

Auch die subjektiven Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung sind gegeben. 58

Die Beklagte kann sich nicht darauf berufen, dass sie nichts über die finanzielle Situation und das dadurch bedingt gesteigerte Interesse der Kläger an einem eventuellen Sanierungsbedarf gewusst habe. Es versteht sich von selbst, dass Sanierungsbedürftigkeit größeren Umfangs, auch wenn sie Schritt für Schritt durch die Instandsetzungsrücklage erbracht werden sollte, für einen Wohnungskauf von großer - finanzieller - Bedeutung ist. Das gilt auch, wenn auf eine prekäre finanzielle Situation nicht gesondert hingewiesen wird. Bedingter Vorsatz genügt insoweit (Palandt, BGB, 60. Auflage, § 123 Rn.11), so dass von 59

einem arglistigen Verschweigen durch die Beklagte auszugehen ist.

Der Kaufvertrag vom 20.9.2001 ist damit durch Anfechtung nach § 142 Abs. 1 BGB rückwirkend erloschen. Die Kläger haben folglich einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen geleisteten Anzahlung in Höhe von 60.647,56 €. 60

Darauf, ob die Wohnung ferner - wie von Klägerseite behauptet - verschiedene Mängel aufweist, wie Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, undichte Fenster oder Risse in den Fliesen, ob die Beklagte diese Mängel gekannt und sie den Klägern vorsätzlich verheimlicht hat, kommt es nicht mehr an. 61

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 284 Abs.1 S.2, 288 Abs.1 BGB a.F. 62

Die Entscheidung zu den Kosten beruht auf § 91 ZPO. 63

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO. 64

Streitwert: 60.647,56 € 65