
Datum: 15.03.2018
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 24 U 124/17
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2018:0315.24U124.17.00

Vorinstanz: Landgericht Mönchengladbach, 6 O 62/15

Tenor:

Die Berufung der Kläger zu 1. und 2. gegen das am 20. Juli 2017 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Mönchengladbach wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.

Gründe

Die zulässige Berufung der Kläger zu 1. und 2. hat keinen Erfolg. Zur Begründung verweist der Senat auf seinen Beschluss vom 27. Februar 2018, an dem er festhält.

A.

Dort hat der Senat im Wesentlichen folgendes ausgeführt:

I.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 24. Juli 2013 (vorgelegt als Entwurf, GA 43-51) kauften die Kläger von den Beklagten zum Kaufpreis von EUR 265.000,-- einen im Jahr 1973 errichteten Winkelbungalow. Es handelte sich um das Elternhaus der Beklagten. Deren Vater ist im Jahr

1

2

3

4

5

6

2010, die Mutter im März 2013 verstorben. Der Beklagte zu 1. war im Jahr 1997, der Beklagte zu 2. bereits im Jahr 1988 aus dem elterlichen Haus ausgezogen.

Der notarielle Kaufvertrag enthält unter III. folgende Regelung: 7

„Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen eines Sachmangels des Grundstückes, des Gebäudes oder von eventuell mit verkauften beweglichen Sachen sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Veräußerer handelt vorsätzlich. Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind. Der Erwerber hat das Objekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen Zustand.“ 8

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgelegten Vertragsentwurf Bezug genommen. 9

Im Jahr 2012 hatte es im Objekt einen Wasserschaden gegeben. Die Hebepumpe im Pumpensumpf war defekt. Bei Starkregen war Wasser in den Keller eingedrungen. Die seinerzeit noch im Objekt wohnende Mutter der Beklagten meldete den Schaden der Versicherung, die eintrat. Sodann ließ sie ihn fachgerecht beheben und die Kellerräume renovieren. Bei dieser Gelegenheit erfolgte auch ein neuer Wandanstrich, der Kellerflur wurde tapeziert. 10

Nachdem die Mutter im März 2013 verstorben war, wollten die Beklagten das Haus veräußern. Im Mai 2013 fanden mehrere Besichtigungstermine unter Teilnahme der Kläger statt. Feuchtigkeitserscheinungen im Keller, der zu Wohnzwecken ausgebaut und möbliert war, fielen ihnen nicht auf. Am 24. Juli 2013 schlossen die Parteien den notariellen Kaufvertrag. Im September 2013 zogen die Kläger in das Haus ein. 11

Mit Schreiben vom ein 30. Juli 2014 (Anl. B1, GA 64-5 und 60) beriefen sich die Kläger gegenüber den Beklagten im Hinblick auf Feuchtigkeitschäden im Kellerbereich auf Gewährleistungsrechte. Sie beauftragten den Sachverständigen M.. Dieser erstellte am 15. Oktober 2014 ein Gutachten, in dem er erhöhte Kellerfeuchtigkeit aufgrund nicht vorhandener oder mangelhafter Abdichtung der Außenwände feststellte (Anl. K1, GA 5-25). Die notwendigen Sanierungskosten berechnete er mit EUR 57.700,--, die Wertverbesserung nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen schätzte er auf EUR 16.100,--. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2014 übermittelten die Kläger das Gutachten. Sie beriefen sich auf die Unwirksamkeit des Gewährleistungsausschlusses aufgrund behaupteter Angaben der Beklagten ins Blaue hinein (Anl. K3, GA 33-34). Mit Schreiben vom 4. November 2014 wiesen die Beklagten die geltend gemachten Ansprüche zurück (Anl. K4, GA 35). 12

Die Kläger haben behauptet, im Winter 2013 und Frühjahr 2014 hätten sich im Keller des Objekts erhebliche Feuchtigkeitschäden gezeigt. Im Hobbyraum habe sich großflächig der Putz von den Wänden gelöst. Die Kelleraußentreppe sei weitgehend verfault, die Stahltür im Heizungsraum korrodiert. Im Heizkeller seien Aussalungen und Auslagerungen von Mineralien als dicke Kristallisation vorhanden. Dort sei die Wand neu gestrichen worden, um die Schäden zu kaschieren. An diesen Stellen und in den anderen Kellerbereichen ließen sich erhöhte Feuchtigkeitswerte messen. Vor der Kelleraußentüre sammle sich Regenwasser, welches nicht ablaufe. Im Kellerraum zur Gartenseite seien Klinkersteine zum Kaschieren der Feuchtigkeit vorgemauert worden. Die eingedrungene Feuchtigkeit beruhe auf einer unzureichenden Außenabdichtung, die sich bereits vor dem Verkauf des Hauses gezeigt habe und von den Beklagten auch erkannt worden sei. Jedenfalls aber hätten sie wider besseres Wissen bei Abschluss des Kaufvertrages behauptet, dass ihnen versteckte 13

Mängel nicht bekannt sei. Damit hätten die Beklagten jedenfalls Angaben ins Blaue hinein getätigt.

Die Kläger haben beantragt, 14

die Beklagten in gesamtschuldnerischer Haftung zu verurteilen, an sie EUR 15
41.600,-- nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
Rechtshängigkeit (5. März 2015) zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Die Beklagten haben die Feuchtigkeitsschäden bestritten und behauptet, im Keller sei 18
jedenfalls bis zum Verkauf keine Feuchtigkeit feststellbar gewesen. Auch während der
Wohnzeit der Eltern und zuletzt der Mutter sei ihnen nichts von derartigen Problemen
berichtet worden. Die von den Klägern genannten Klinkersteine sei nicht zum Kaschieren von
Feuchtigkeit angebracht worden, sondern bereits 1985, als sich der Beklagte zu 2. dort sein
Jugendzimmer eingerichtet habe. Feuchtigkeit sei auch nicht feststellbar gewesen, als im
Jahr 2013 das Haus vom Zeugen P. zur Erstellung eines Energieausweises eingehend
besichtigt worden sei.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung der Zeugen N., P. und G. sowie 19
durch die Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dr. B. und dessen
mündlicher Erläuterung im Termin vom 28. Juni 2017. Wegen des Ergebnisses der
Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 12. August 2015 und 28. Juni 2017
sowie auf das schriftliche Gutachten vom 25. Juli 2016 (GA 233ff.) verwiesen. Zur
Durchführung von Dichtigkeitsprüfungen hat der Sachverständige Dr. B. den Dipl.-Ing. S.
hinzugezogen. Auf dessen schriftliche Ausführungen vom 18. Mai 2016 wird gleichfalls
verwiesen (GA 192-207).

Das Landgericht hat mit seinem am 26. Juli 2017 verkündeten Urteil die Klage abgewiesen. 20
Wegen der Begründung wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (GA 435-444).
Das Urteil wurde den Klägern am 28. Juli 2017 zugestellt (GA 446). Hiergegen haben sie mit
einem am 11. August 2017 beim Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung
eingelegt (GA 449). Diese haben sie mit einem am 24. August 2017 beim Oberlandesgericht
eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Kläger beanstanden die landgerichtliche Beweiswürdigung. Der Sachverständige Dr. B. 21
habe bei seiner Anhörung bestätigt, dass die von ihm festgestellten Abdichtungsmängel
bereits von Anfang an vorlagen. Nur die ebenfalls festgestellten Rohrbruchschäden könnten
sich erst im Laufe der Jahre entwickelt haben. Nach den Feststellungen des Gutachters
müsste deshalb Wasser in das Objekt eingedrungen sein, was nicht hätte verborgen bleiben
können. Diese Feuchtigkeiterscheinungen müssten bereits im Jahr 1997 sichtbar gewesen
sein, als der Beklagte zu 1. ausgezogen sei. Soweit das Landgericht davon ausgegangen sei,
es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Feuchtigkeiterscheinungen erst nach
dem Auszug der Beklagten gezeigt hätten, sei dies unrichtig. Jedenfalls anlässlich der
Besuche der Beklagten bei ihren Eltern hätten sie von den Feuchtigkeiterscheinungen
Kenntnis erlangt. Zumindest hätten sich den Beklagten Anhaltspunkte für eine Untersuchung
gezeigt. Den Beklagten hätte bewusst sein müssen, dass ihnen für die Angabe, ihnen seien
keine Mängel bekannt, die tatsächliche Grundlage fehle. Dies reiche für Annahme von Arglist
aus.

Die Kläger beantragen,	22
das angefochtene Urteil abzuändern und die Beklagten gesamtschuldnerisch haftend zu verurteilen, an sie EUR 41.600,-- zu zahlen.	23
Die Beklagten beantragen,	24
die Berufung zurückzuweisen.	25
Sie verteidigen das angefochtene Urteil und halten die Beweiswürdigung für zutreffend. Feuchtigkeitserscheinungen seien nicht sichtbar und ihnen auch nicht bekannt gewesen. Sie habe keine Untersuchungspflicht getroffen und sie hätten auch keine Angaben ins Blaue hinein gemacht.	26
Wegen aller Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den gesamten Akteninhalt, die gewechselten Schriftsätze nebst den vorgelegten Anlagen Bezug genommen.	27
II.	28
Die Berufung der Kläger hat nach einstimmiger Auffassung des Senats offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Die Sache hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung; auch erfordert weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung durch Urteil des Berufungsgerichts. Schließlich ist nach den Umständen des Falls auch sonst keine mündliche Verhandlung geboten (§ 522 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 ZPO).	29
Die Berufung kann gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder nach § 529 ZPO zu Grunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Solche Umstände zeigt die Berufungsbegründung nicht in verfahrensrechtlich erheblicher Weise auf. Vielmehr hat das Landgericht zu Recht und mit zutreffender Begründung die Klage abgewiesen.	30
Die Beklagten haften den Klägern nicht gemäß §§ 433, 434, 437, 280, 281 BGB auf Schadensersatz wegen der mangelhaften Außenisolierung des Kellers des verkauften Hauses.	31
Eine Haftung der Beklagten für den vom Sachverständigen Dr. B. festgestellten Sachmangel mangelhaften Außenabdichtung der Kellerwand scheidet bereits deshalb aus, weil sich eine Arglist der Beklagten nicht feststellen lässt und deshalb der wirksam vereinbarte Ausschluss der Sachmängelhaftung eingreift (§ 444 BGB).	32
Wie das Landgericht zutreffend ausführte setzt Arglist voraus, dass der Verkäufer den Fehler kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 2003 - V ZR 437/01). Für das Tatbestandsmerkmal der Arglist im Sinne des § 444 BGB ist nicht ein Handeln des Verkäufers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, zu verlangen. Vielmehr ist die Feststellung von Verhaltensweisen ausreichend, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines "Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens" reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2012 - V ZR 18/11, Rz. 24). Es muss jedoch beim Verkäufer zumindest ein bedingter Vorsatz/Eventualvorsatz gegeben sein; leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis rechtfertigen die Annahme von Arglist nicht (vgl. BGH, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR	33

266/11, Rz. 12). Dementsprechend ist ein arglistiges Verschweigen nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. BGH, Urteil vom 12. April 2013, a.a.O. Rz. 12; Urteil vom 7. März 2003 - V ZR 437/01). In der Entscheidung vom 12. April 2013 hat der BGH nochmals klargestellt, dass es für die Feststellung der Arglist nicht ausreicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen, weil dann die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt würde (vgl. BGH, a.a.O., Rz. 13).

So liegt der Fall auch hier. Hinreichende Anhaltspunkte für eine Arglist der Beklagten lassen sich aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme nicht feststellen. Dies geht zu Lasten der Kläger, die als Anspruchsteller für das Vorliegen der Arglist darlegungs- und beweisbelastet sind. Entgegen der von den Klägern vertretenen Auffassung lässt die Beweiswürdigung keine Fehler erkennen. 34

Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hat das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Konkreter Anhaltspunkt in diesem Sinne ist jeder objektivierbare rechtliche oder tatsächliche Einwand gegen die erstinstanzlichen Feststellungen. Voraussetzung für die Durchbrechung der Bindungswirkung ist, dass das Ersturteil nicht überzeugt. Dies ist der Fall, wenn aus der für das Berufungsgericht gebotenen Sicht eine gewisse – nicht notwendig überwiegende - Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Falle der Beweiserhebung die erstinstanzliche Feststellung keinen Bestand haben wird, sich also deren Unrichtigkeit herausstellt (BGH, Beschluss vom 8. Februar 2011 - VIII ZR 108/08, Rz. 10; BGH, Urteile vom 18. Oktober 2005 - VI ZR 270/04, Rz. 9 mwN; v. 12. März 2004 - V ZR 257/03, Rz. 7 f.; Zöller/Heßler, ZPO, 32. Auflage 2018, § 529 Rn. 2ff). Eine erneute Beweisaufnahme ist zudem immer dann notwendig, wenn die Beweiserhebung der ersten Instanz verfahrensfehlerhaft erfolgte. Hier sind die Voraussetzungen für eine erneute Beweiserhebung nicht gegeben. 35

Entgegen der Auffassung der Kläger lässt sich aus den Angaben des Sachverständigen Dr. B. nicht zweifelsfrei herleiten, dass Feuchtigkeitserscheinungen schon vor dem Auszug der Beklagten (zu 1. im Jahr 1997 und zu 2. im Jahr 1988) sichtbar gewesen sein müssen und von diesen nicht nur hätten wahrgenommen werden können, sondern auch tatsächlich wahrgenommen wurden. Das dies „nicht auszuschließen“ ist, genügt für eine Überzeugungsbildung zu Lasten der Beklagten nicht. Die Gerichte, deren Beurteilung dies obliegt, müssen vielmehr eine persönliche Gewissheit über die Wahrheit der Tatsache erlangen, welche „Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen“ (vgl. st. Rspr. BGH, Urteile vom 17. Februar 1970 - III ZR 139/67 Rz. 72; BGHZ 53, 245, 256; vom 16. April 2013 - VI ZR 44/12, Rz. 11 ff.; Zöller/Greger, aaO, § 286 Rn. 19). Nicht genügend ist, wenn der erkennende Richter eine zu beweisende Tatsache „eher für wahr als für falsch hält“. Sogar eine „überwiegende Überzeugung“ würde nicht genügen (vgl. Zöller/Greger, aaO, § 286 Rn. 18 mwN). Legt man diese Maßstäbe zugrunde und berücksichtigt weiter, dass keiner der vom Landgericht vernommenen Zeugen Feuchtigkeitserscheinungen wahrgenommen hat, so lässt sich eine Kenntnis der Beklagten hiervon nicht feststellen. Weder die Zeugen N. und P., die als Architekten derartige Anzeichen noch besser als Laien hätten erkennen können, noch der Zeuge G., der sich über viele Jahre während 36

Abwesenheitszeiten der Bewohner um das Haus gekümmert hat, haben Erscheinungen wahrgenommen, die auf Feuchtigkeit im Keller hätte hindeuten können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Angabe des Sachverständigen Dr. B., die Zustände seien spätestens in den 90iger Jahren aufgetreten und im Jahr 1997 vorhanden gewesen (Protokoll vom 28. Juni 2017, S. 5, GA 420) lediglich um eine Einschätzung und kein sicheres Wissen handelt. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass der individuelle Verlauf von äußeren Einflüssen abhängt (Starkregenereignisse, Trockenperioden) und deshalb Einschätzungen, selbst von sachkundiger Seite, mit Unwägbarkeiten behaftet sein können. Dr. B. hat weiter angegeben, dass Renovierungsmaßnahmen etwaige Erscheinungen überdecken können, so dass sie für den Bewohner nicht mehr wahrnehmbar sind. Auch hat er ausgesagt, dass es bestimmte Zustände gäbe, bei denen für einen Laien eine Durchfeuchtung nicht zu erkennen sei. In Gesamtschau mit den Aussagen der vernommenen Zeugen kann deshalb keine hinreichende Überzeugung gewonnen werden, dass den Beklagten eine Feuchtigkeit im Keller überhaupt aufgefallen ist und sie diese den Klägern verschwiegen haben. Im Übrigen mögen die Kläger bedenken, dass ihnen die Kellerfeuchtigkeit offenbar auch nicht zeitnah nach dem Besitzübergang aufgefallen ist, denn sie haben die Mängel erstmals in einem Schreiben vom 31. Juli 2014 (Anlage B1, GA 64-65) thematisiert, während sie aber bereits im September 2013 in das Objekt eingezogen waren.

Auch haben die Beklagten keine Angaben „*ins Blaue hinein*“ gemacht. Sie hatten keine Erkundungspflicht bezüglich des Objekts, in dem sie seit Jahren selbst nicht mehr gewohnt haben und mussten demgemäß nicht nach etwaigen verborgenen Mängeln suchen. Ihre Angabe, dass ihnen versteckte Mängel nicht bekannt sind, ist ihnen deshalb – hiervon muss aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme ausgegangen werden – nicht zu widerlegen. 37

B. 38

Der Schriftsatz der Kläger zu 1. und 2. vom 5. März 2018 gibt keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung, weil er gegenüber der Berufungsbegründung, die der Senat vollständig berücksichtigt hat, keine neue Gesichtspunkte enthält. 39

Entgegen der von den Klägern geäußerten Auffassung hat sich der Senat ausführlich mit der Erkennbarkeit der Feuchtigkeitsschäden auseinandergesetzt und hierzu ausgeführt. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Soweit die Kläger meinen, die Abdichtungsmängel seien „so groß“, dass sie sogar bereits im Jahr 1997 erkennbar gewesen seien, so stellt sich die Frage, warum sie diese nicht selbst bei den Besichtigungen im Jahr 2013 wahrgenommen haben. Auch sind die Kläger im September 2013 eingezogen, haben aber erst Wochen bzw. Monate später, nämlich im „Laufe des folgenden Winters und Frühjahr“ die Feuchtigkeitsschäden wahrgenommen (vgl. Klageschrift vom 2. Februar 2015, S. 2, GA 2). 40

Sofern sich die Kläger für die Bewohnerhistorie interessierten, hätten sie danach fragen können, denn ungefragt mussten die Beklagten hierauf nicht hinweisen. Die Mutter der Beklagten war im März 2013 verstorben, die Kläger haben das Haus im Juli 2013 gekauft. Die Beklagten haben als Erben das Eigentum erlangt, was sich aus dem Notarvertrag (von den Klägern allerdings lediglich im Entwurf vorgelegt, GA 44ff.) ergibt. Bereits daraus hätten die Kläger Rückschlüsse ziehen können, dass es von den Beklagten zuletzt selbst nicht mehr bewohnt worden ist. 41

C. 42

43

Die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 ZPO liegen ebenfalls vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats im Urteilsverfahren (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 ZPO). Eine mündliche Verhandlung ist ebenfalls nicht geboten (§ 522 Abs. 2 Nr. 4 ZPO).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidungen zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergehen gemäß §§ 708 Nr. 10 S. 2, 711 ZPO. 44

Dr. R. H. G. 45

(Vorsitzender Richter (Richterin am (Richterin am 46

am Oberlandesgericht) Oberlandesgericht) 47

Oberlandesgericht)