
Datum: 22.04.1999
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 70/98
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1999:0422.22U70.98.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 5 O 91/97

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 27. Februar 1998 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des <u>Tatbestandes</u> wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO abgesehen.	1
<u>Entscheidungsgründe</u>	2
Die Berufung ist unbegründet.	3
I	4
Dem Kläger stehen Gewährleistungsansprüche (§§ 459 ff BGB) wegen der von ihm behaupteten falschen Angabe zum Baujahr des von den Beklagten erworbenen Hauses unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.	5
1. Der Kläger hat gegen die Beklagten weder einen Minderungsanspruch aus §§ 462, 459 Abs. 2 BGB noch ein Schadensersatzanspruch aus § 463 S. 1 BGB wegen des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft, weil die Beklagten das Baujahr des Hauses nicht zugesichert haben.	6

Eine Zusicherung i.S.d. § 459 Abs. 2 BGB setzt nach ständiger Rechtsprechung des BGH voraus, daß der Verkäufer in vertragsmäßig bindender Weise die Gewähr für das Vorhandensein einer Eigenschaft der Kaufsache übernimmt und damit die Bereitschaft zu erkennen gibt, für alle Folgen des Fehlens der Eigenschaft einzustehen.

Ein solcher Rechtsbindungswille der Beklagten ist nicht feststellbar. Gegen ihn spricht § 5 des notariellen Kaufvertrages vom 02.04.1996. Hier ist neben einem allgemeinen Gewährleistungsausschluß ausdrücklich erklärt, daß irgendwelche Eigenschaften seitens der Verkäufer nicht zugesichert werden. Damit haben die Beklagten eindeutig zu verstehen gegeben, daß sie sämtliche Angaben im Rahmen der Vertragsverhandlungen als Beschaffenheitsangaben verstanden wissen wollen, für die sie eine Haftung ablehnen. 8

Der Kläger hat nicht dargelegt, daß abweichend von dieser klaren Formulierung im Vertrag zwischen den Parteien bezogen auf das Baujahr etwas anderes vereinbart worden ist. Allein der Vortrag, daß nach dem Baujahr gefragt wurde und von den Beklagten die Angabe im Exposé "Baujahr ca. 1940" bestätigt worden sei, reicht nicht aus. Aus diesen Umständen läßt sich nicht erkennen, daß die Beklagten abweichend vom Vertragsinhalt eine Zusicherung i.S.v. § 459 Abs. 2 BGB mit ihren rechtlichen Folgen abgeben wollten. 9

Die Angabe zum Baujahr im Exposé selbst stellt gleichfalls keine Zusicherung dar. Das Exposé eines Maklers enthält in der Regel keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften. Es ist reine Objektbeschreibung. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn aus der Sicht des Empfängers dem Exposé die Erklärung zu entnehmen ist, daß der Verkäufer über die normale Haftung hinaus für bestimmte Umstände eintreten will (vgl. OLG Celle, MDR 97, 926). Dies ist hier nicht der Fall. Zum einen wird in dem Exposé ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine Haftung für eventuelle Irrtümer nicht übernommen wird, zum anderen steht die Regelung in § 5 des notariellen Kaufvertrages auch hier entgegen. 10

2. Ein Anspruch aus § 463 S. 2 BGB wegen arglistiger Täuschung ist ebenfalls nicht gegeben, weil es bereits an der ausreichenden Darlegung eines Sachmangels i.S.d. § 459 BGB fehlt. 11

Ein Anspruch aus § 463 S. 2 BGB kommt unter dem Gesichtspunkt des Vorspiegelns einer nicht vorhandenen Eigenschaft in Betracht. Das Vorspiegeln einer nicht vorhandenen Eigenschaft steht dem arglistigen Verschweigen eines Fehlers i.S.d. § 463 S. 2 BGB gleich (BGH NJWRR 92, 1076). 12

Eigenschaft ist nach allgemeiner Auffassung jedes der Kaufsache auf gewisse Dauer anhaftende Merkmal, das für deren Wert, ihren vertraglich vorausgesetzten Gebrauch oder aus sonstigen Gründen für den Käufer erheblich ist (vgl. Palandt - Putzo, BGB, 58. Aufl., § 459 Rn. 20). Dies trifft auf das Baujahr eines Hauses grundsätzlich zu, da es in aller Regel Indikator für die restliche Nutzungszeit und ein den Wert des Grundstücks bestimmender Faktor ist. Die Angabe eines wesentlich jüngeren Baujahres ist daher in aller Regel hinreichende Grundlage für einen Mangel i.S.d. § 459 BGB. 13

Allein aus dem Umstand, daß ein wesentlich jüngeres Baujahr angegeben wurde, kann jedoch dann nicht mehr auf einen Mangel geschlossen werden, wenn wie im vorliegenden Fall, von den Beklagten behauptet und von der Zeugin T (Voreigentümerin) im Wesentlichen bestätigt, das ursprüngliche Gebäude durch umfangreiche Erweiterungs-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten in späteren Jahren vor allem in den Jahren 1950 - 1972 "neu aufgebaut" wurde. Bei einer solchen Sachlage wird nämlich die restliche Nutzungszeit und der Wert des Grundstücks nicht mehr durch die etwa um 1900 errichtete Bausubstanz 14

bestimmt, sondern durch diejenige, die in den späteren Jahren geschaffen wurde. Aus der Angabe zum Baujahr "ca. 1940" läßt sich somit ein Mangel nur herleiten, wenn die den Wert und die restliche Nutzungszeit bestimmende Bausubstanz entgegen der Behauptung der Beklagten aus einer Zeit vor "ca. 1940" stammt.

Bei dieser Sachlage hätte der für einen Mangel i.S.d. § 459 BGB darlegungs- und beweispflichtige Kläger im einzelnen vortragen müssen, in welchem Umfang die von ihm erworbene Bausubstanz noch aus der Zeit der erstmaligen Errichtung um 1900 oder jedenfalls aus einer Zeit stammt, die vor der hier streitigen Angabe "Baujahr ca. 1940" liegt. Nur aufgrund solcher Angaben kann unter Hinzuziehung eines Sachverständigen der Beweis geführt werden, daß ein Mangel vorliegt. Nach dem Vorbringen der Beklagten soll sich nur noch 1 Kellerraum in dem ursprünglichen Zustand aus dem Jahr 1900 befinden (= 5 % der Gesamtbausubstanz).

II 16

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 I ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 17

Die Beschwer des Klägers beträgt 30.000,00 DM (§ 546 Abs. 2 ZPO). 18