

---

**Datum:** 20.01.2000  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 22. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 22 U 122/99  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2000:0120.22U122.99.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Dortmund, 5 O 484/98

---

**Tenor:**

Die Berufung der Klägerin gegen das am 31. März 1999 verkündete Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstrecken-den Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Dem Beklagten wird nachgelassen, die Sicherheit auch durch unbedingte, unbefristete oder selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

Die Beschwer der Klägerin übersteigt 60.000,00 DM.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Die Klägerin erwarb durch notariellen Vertrag vom 16.07.1998 von dem Beklagten lastenfrei ein Hausgrundstück in der Größe von 1.535 qm in I zum Preise von 660.000,00 DM. Das 1956 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung war 1982/1983 und 1997 renoviert worden. Das Wohnhaus hat eine Fläche von 221 qm. Im Untergeschoß befinden sich Whirlpool und Sauna. Das Haus hat Bodenbeläge aus Marmor. Ein Bad mit WC ist vorhanden. Im Erdgeschoß ist ein WC installiert. Im Kellergeschoß befinden sich ein WC und eine Dusche. Das Haus verfügt über einen Kamin. Im Bereich der Außenanlagen stehen zwei Carports, ein Schwimmbad und ein Gartenhaus. Gemäß § 2 des Kaufvertrages ist die Gewährleistung ausgeschlossen. In § 3 hat sich der Käufer wegen seiner Zahlungsverpflichtung aus dem Verträge der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein Vermögen unterworfen. Auf den Vertrag vom 16.07.1998, Kopie Blatt 31 ff. wird Bezug genommen. Die zum 15.10.1998 vorgesehene Übergabe des Hauses scheiterte, weil die Klägerin die Zahlung mit der Begründung verweigerte, das Hausgrundstück sei mit einem erheblichen Mangel behaftet. | 2  |
| Die Klägerin hat behauptet, im Haus sei ein sogenannter Partnertreff ("Swinger-Club") mit bordellhaften Zügen bis 1996 betrieben worden. Interessenten seien aus der gesamten Bundesrepublik angereist und hätten sich bis in die frühen Morgenstunden hinein in dem Haus aufgehalten. Dieser Swinger-Club sei von dem Mieter Q zur Kenntnis des Beklagten betrieben worden. Q sei erst am 30.04.1996 ausgezogen. Der Partnertreff habe in der Nachbarschaft großes Aufsehen erregt. Ihre, der Klägerin Kinder, seien auf die Vorgeschichte des Hauses in der Schule angesprochen worden. Deshalb sei das Haus mit dem Mangel des schlechten Rufes bemakelt. Der Beklagte habe ihr diese Umstände verschwiegen. Sie habe diesen Mangel nicht gekannt. Wenn sie den Mangel gekannt hätte, hätte sie das Haus als gläubige Muslimin nicht erworben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3  |
| Die Klägerin stützt ihr Klagebegehren in erster Linie auf Wandlung; hilfsweise leitet sie Ansprüche aus Anfechtung wegen arglistiger Täuschung her.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4  |
| Die Klägerin hat beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5  |
| die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde Nr. ##### vom 16.07.1998 des Notar U in N für unzulässig zu erklären.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6  |
| Der Beklagte hat beantragt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7  |
| die Klage abzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| Der Beklagte hat das Vorhandensein eines Swinger-Clubs bestritten. Eine solche Nutzung sei ihm jedenfalls nicht bekannt gewesen. Das Mietvertragsverhältnis mit dem Zeugen Q habe am 15.03.1996 geendet. Seit der Zeit habe er, der Beklagte, bis zum Verkauf des Hauses dieses als Ferienhaus genutzt. Während dieser Zeit hätten er oder seine Ehefrau das Anfahren von potentiellen "Kunden" nicht bemerkt. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht hat die Klägerin vorgetragen, es werde nicht mehr behauptet, daß der Beklagte in der Zeit von April 1996 bis Juli 1998 einen Betrieb der Art in dem Haus unterhalten habe, wie es der Mieter Q zuvor getan habe. Die Klägerin hatte erklärt, man sehe dem Haus nichts davon an, daß es früher als Swinger-Club benutzt worden sei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 9  |
| Durch am 31.03.1999 verkündeten Urteil hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund die Klage abgewiesen. Der Vertrag sei zum einen nicht gemäß §§ 123, 142 BGB nichtig, da nicht ersichtlich sei, daß der Beklagte oder die Makler bewußt oder jedenfalls billigend in Kauf genommen hätten, daß es der Klägerin auf die frühere, mehr als zwei Jahre zurückliegende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 10 |

Nutzung angekommen sei oder daß der Marktwert des Grundstückes auf Grund der früheren Nutzung deutlich reduziert sein würde. Das Grundstück liege in einem "normalen" Wohnviertel. Von außen weise nichts auf die von der Klägerin behauptete frühere Nutzung hin. Diese bedeute keine andauernde "Bemaklung". Ein Verkäufer müsse nicht damit rechnen, daß es einem Käufer auf die hier in Rede stehende frühere Nutzung ankommen könnte. Dieses gelte auch dann, wenn es für die Verkäuferseite erkennbar gewesen sein sollte, daß die Klägerin Muslimin ist. Aus denselben Gründen scheide auch eine Wandlung aus. Ein Fehler im Sinne des § 459 BGB liege im übrigen ohnehin nicht vor. Die frühere Nutzung sei kein Umstand, welcher in der tatsächlichen Beschaffenheit ihren Grund habe und ihr anhafte.

Gegen dieses Urteil hat die Klägerin form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese begründet. Die Klägerin verfolgt ihr rechtliches Begehren, in erster Linie Wandlung, hilfsweise Anfechtung, weiter. Sie behauptet, der dem Grundstück aus der früheren Nutzung als Swinger-Club unmittelbar anhaftende schlechte Ruf sei ein Mangel. Das ergebe sich bereits daraus, daß ihr Sohn am 1. Schultag nach den Sommerferien 1998 von einem seiner Mitschüler angesprochen und über den wahren Charakter des Hauses informiert worden sei. Das Grundstück habe seine Bemaklung auch nicht verloren. Die Grundstücksnachbarn könnten sich an den sehr lebhaften Klubbetrieb erinnern, der durchaus bordellartige Züge angenommen habe. Der Klubbetrieb sei oftmals so stark ausgeartet, daß sogar die Polizei eingreifen mußte, um Streitigkeiten zwischen Klubgästen zu schlichten oder ruhestörendem Lärm Einhalt zu gebieten. Dem Beklagten sei die Mangelhaftigkeit des Grundstückes bekannt gewesen. Sie, die Klägerin, habe hiervon keine Kenntnis gehabt. Hilfsweise hat sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der Beklagte bzw. die Maklerinnen hätten die Vorgeschichte des Grundstückes gekannt, aber trotz ihrer Wesentlichkeit der Klägerin verschwiegen. Die Eigenschaft des Swinger-Clubs werte den Wert des Grundstücks erheblich, d.h. um mindestens 20 %, ab. Deshalb habe eine Offenbarungspflicht bestanden, zumal sie, die Klägerin, als gläubige Muslimin dann vom Abschluß des Kaufvertrages abgesehen hätte.

Die Klägerin beantragt, 12

das angefochtene Urteil abzuändern und die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde Nr. ##### vom 16.07.1998 des Notars Dr. U in N für unzulässig zu erklären. 13

Der Beklagte beantragt, 14

1. die gegnerische Berufung zurückzuweisen. 15

2. Ihm nachzulassen, zur Abwendung der Zwangs- 16

vollstreckung Sicherheit auch durch Bank- 17

oder Sparkassenbürgschaft zu erbringen. 18

Der Beklagte bestreitet, daß das Grundstück mangelhaft sei. Der Betrieb eines Swinger-Clubs wirke sich auf die Wertschätzung eines Hausgrundstückes nicht nachteilig aus, zumal er bereits im Frühjahr 1996 aufgegeben worden sei. Stelle man auf den Zeitpunkt der Übergabe ab, würden bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat seit dem Auszug des Mieters fast vier Jahre vergangen seien. Darüber hinaus ergebe sich aus dem Schreiben des Mieters vom 29.10.1995, Blatt 208 der Akte, daß der Mieter das Haus ab Februar 1995 nicht mehr gewerblich als Swinger-Club genutzt habe. Stelle man hierauf ab, dürften bis zum 19

Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Senat seit Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Hauses bis auf einen Monat fünf Jahre vergangen sein. Der Beklagte bestreitet, daß die Grundstücksnachbarn durch den Betrieb des Swinger-Clubs in der Vergangenheit gestört worden seien. Auch sei nicht richtig, daß die Polizei habe eingreifen müssen, weil es zu ruhestörendem Lärm gekommen sei. Er, der Beklagte, habe die Art des Etablissements nicht gekannt. Gleiches gelte für die Maklerinnen. Auch die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung sei unwirksam. Er, der Beklagte und die Maklerinnen hätten weder gewußt noch billigend in Kauf genommen, daß es der Klägerin auf die Vorgeschichte des Grundstückes, die sie nicht kannten, ankomme oder daß der Marktwert des Grundstückes erheblich reduziert sei. Die Klägerin habe nämlich das Hausgrundstück erheblich unter seinem Verkehrswert gekauft. In diesem Zusammenhang überreicht der Beklagte die Kopie eines Privatgutachtens des Sachverständigen L vom 20.04.1994, aus welchem sich für den damaligen Zeitpunkt ein Verkehrswert von 900.000,00 DM ergibt. In diesem Zusammenhang bestreitet der Beklagte, daß der vorübergehende Betrieb des Swinger-Clubs, der von Nachbarn nicht einmal bemerkt worden sei, den Wert des Grundstückes um 20 % gemindert habe.

Wegen des Vortrags der Parteien im einzelnen wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen. 20

### **Entscheidungsgründe** 21

Die Berufung der Kläger hat keinen Erfolg. 22

Die Klage ist gemäß §§ 767, 794 Abs. 1 Ziffer 5, 797 ZPO zulässig. Ein 23  
Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin ist gegeben, da die Zwangsvollstreckung ernstlich droht. In § 3 des Kaufvertrages hat sich die Klägerin der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen unterworfen und den Notar ermächtigt, dem Beklagten eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu erteilen, wenn der Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt werde. Da im vorliegenden Fall der Kaufpreis nicht fristgerecht gezahlt wurde, liege die Voraussetzungen für die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung nach dem Wortlaut des Vertrages vor. Der Notar hat mit Schreiben vom 10.11.1998 im übrigen mitgeteilt, daß er vom Beklagten aufgefordert worden sei, die vollstreckbare Ausfertigung des Kaufvertrages zu erteilen und daß er die Voraussetzungen dafür als gegeben erachtet. Aus dem Schreiben vom 06.01.1999 des Beklagten ergibt sich nur, daß der Beklagte zunächst keine Zwangsvollstreckung beabsichtigt. Nach einer rechtskräftigen Abweisung der Klage dürfte aber mit dem Betreiben der Zwangsvollstreckung mit Sicherheit gerechnet werden.

Die Klage ist unbegründet, weil der Klägerin gegen den Kaufpreisanspruch, dessen 24  
vollstreckbare Ausfertigung der Notar erteilen soll, keine rechtsvernichtende Einwendung zusteht. In erster Linie beruft sich die Klägerin auf die Wandlung des Kaufvertrages. Angesichts des Gewährleistungsausschlusses und des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft kommt ein Gewährleistungsanspruch lediglich unter dem Gesichtspunkt des arglistigen Verschweigens eines Fehlers gemäß § 463 Satz 2 BGB in Betracht. Dem kann der Beklagte nicht entgegenhalten, daß ein Gefahrübergang noch nicht stattgefunden hat. Auch wenn der Verkäufer den Sachmangel nicht beheben kann - was die Klägerin hier behauptet -, stehen dem Käufer vor Gefahrübergang Gewährleistungsrechte zu (vgl. BGH NJW 1995, 1737). Aber auch im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages lag ein Fehler nicht vor. Das veräußerte Wohngrundstück weicht nicht von dem Zustand ab, den die Vertragsparteien bei Vertragsschluß gemeinsam vorausgesetzt haben. Wie der Inhalt des Kaufvertrages ergibt, ist ein bebautes Wohngrundstück verkauft worden. Diese Eigenschaft ist gegeben. Daß das Wohngrundstück bis 15.03.1996, nach der von der Klägerin unbestritten

gebliebenen Darstellung des Beklagten im Schriftsatz vom 07.09.1999 sogar nur bis einschließlich Februar 1995 zum Betreiben eines bordellähnlichen Swinger-Clubs genutzt wurde, stellt keine Abweichung von der Beschaffenheit eines Wohngrundstückes, als was das Objekt veräußert wurde, dar. Denn diese vergangene Nutzung beeinträchtigt die Wohneignung des von außen durchaus unauffälligen Objektes nicht mehr. Selbst wenn man anerkennt, daß auch der schlechte Ruf eines Objektes als Beziehung des Hauses zur Umgebung und Umwelt nach der Verkehrsauffassung den Wert oder die Brauchbarkeit beeinflussen kann (vgl. BGH NJW 1992, 2564; RGZ 67, 86; Soergel-Huber, BGB, 11. Aufl., § 459 Rdn. 13), so kann diese Rechtsprechung für den vorliegenden Fall nicht herangezogen werden. Die genannten Rechtsprechungsbeispiele sind nämlich Käufe von gewerblichen Objekten wie Gaststätten und Fremdenpensionen, die weiter betrieben werden sollen, in denen aber der bisher bestehende Betrieb als Stundenhotel bekannt war. In diesen Fällen geht es um die Rendite/Ertragsfähigkeit des Objektes, die durch den schlechten Ruf auf Grund der unmittelbar zuvor stattgefundenen Nutzung sich ungünstiger gestaltet, als der Käufer bei Einschätzung aller ihm bekannten Umstände erwarten konnte. Der schlechte Ruf des hier veräußerten Objektes hat aber über 2 Jahre nach Nutzungsende keine Auswirkungen mehr auf die Verkehrswerteinschätzung des Objektes, die sich allein an den Kriterien der Wohnnutzungseignung zum jetzigen Zeitpunkt orientiert. Daß diese Eignung zur Wohnnutzung dadurch beeinträchtigt ist, daß immer noch Interessenten aus dem gesamten Bundesgebiet anrufen oder das Objekt aufsuchen, behauptet auch die Klägerin nicht. Weiter behauptet sie auch nicht, daß der Beklagte nach dem 01.04.1996 das Haus zu bordellähnlichen Zwecken benutzt habe. Daß andere Personen wegen der ihnen offenbarten Vorgeschichte des Objekts vom Kauf Abstand genommen haben, wie die Klägerin behauptet, belegt, dieses unterstellt, keinen Mangel. Dieses ist Ausdruck einer subjektiven Entscheidung; die subjektive Anschauung des Käufers bleibt bei der Bewertung eines Mangels jedoch außer Betracht (Palandt-Putzo, BGB, 58. Aufl., § 459 Rdn. 10). Beispielsweise würde auch nicht jeder Kaufinteressent ein Wohnobjekt mit tragischer Vorgeschichte (Tötungs- oder Mordfall) erwerben, auf die ebenfalls die Klägerin oder ihre Angehörigen durch die Nachbarschaft oder in der Schule angesprochen werden kann. Das bedeutet aber nicht, daß sich der Verkehrswert des Objektes durch einen solchen Umstand verringert. Daß das Grundstück durch eine über zwei Jahre, bei jetzt erst stattfindender Übergabe nahezu vier bis fünf Jahre zurückliegende Nutzung trotz uneingeschränkter Wohneignung im Verkehrswert beeinträchtigt ist, ist, worauf der Senat in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat, nicht dargelegt, sondern ohne konkrete Anhaltspunkte, etwa die Vorlage von den Kaufpreis deutlich unterschreitende Kaufangebote, ins Blaue hinein behauptet. Es ist jedoch unzulässig, Behauptungen aufzustellen, für deren Richtigkeit keine Wahrscheinlichkeit spricht, die nicht im erforderlichen Maße substantiiert sind, die vielmehr eine Substantiierung erst ermöglichen sollen (Baumbach/Lauterbach, ZPO, 58. Aufl., Einführung vor § 284 Rdn. 27). Die von der Klägerin behauptete Wertminderung von zumindest 20 % ist pauschal und nicht nachvollziehbar, weil sie sich nicht aus einer konkreten Bewertung des Objektes ableitet. Jedenfalls ist davon auszugehen, daß der Beklagte nicht damit rechnen mußte, der Klägerin werde es auf die hier in Rede stehende frühere Nutzung ankommen, weist doch das Aussehen des Objektes in keiner Weise auf die von der Klägerin behauptete frühere Nutzung hin. Ähnlich wie der Verkäufer, der den Mangel eines Hauses saniert hat, während des Verkaufsgespräches nicht auf diese Beseitigung hinweisen muß, trifft den Beklagten keine Offenbarungsverpflichtung bezüglich der jahrelang zurückliegenden und abgeschlossenen Nutzung des Hauses als Swinger-Club.

Auch der Hilfsvortrag der Klägerin führt nicht zum Erfolg. Ihr steht ein Anfechtungsrecht aus arglistiger Täuschung nicht zur Seite. Mangels unrichtiger Tatsachenangabe kommt nur eine Täuschung durch arglistiges Verschweigen in Betracht. Das setzt eine Aufklärungspflicht

hinsichtlich der verschwiegenen Tatsache voraus. Nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung durfte aber die Klägerin redlicherweise nicht Aufklärung über die über zwei Jahre zurückliegende und abgeschlossene Vorgeschichte erwarten, wenn sie nicht nach der Vorgeschichte des Hauses gefragt hatte. Auch brauchte der Beklagte nicht davon auszugehen, daß diese ungefragt zu offenbaren ist. Es besteht keine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Teils von Bedeutung sein können (Soergel-Huber, BGB, 11. Aufl., § 123 Rdn. 6). Die Offenbarungspflicht bezieht sich nur auf die diejenigen entscheidungserheblichen Umstände, über die eine Aufklärung nach Treu und Glauben redlicherweise im Rechtsverkehr gefordert werden kann. Eine regelmäßige Pflicht, von sich aus ungefragt über die abgeschlossene Vorgeschichte des Hauses zu informieren, besteht nicht. Es ist nicht Aufgabe des Vertragspartners, Nachteile zu verdeutlichen (vgl. BGH NJW 1997, 3230), bezüglich denen eine Aufklärungspflicht nicht besteht. Dieses gilt auch in Ansehung der Tatsache, daß die Klägerin Muslimin ist, denn die gerügte Nutzung des Hauses lag im Zeitpunkt des Kaufes deutlich über zwei Jahre zurück und wirkte auf die Eignung zur Wohnnutzung nicht mehr ein. Wenn Ereignisse in der früheren Nutzung des Hauses für die Willensbildung der Klägerin von entscheidender Bedeutung waren, so hätte die Klägerin sich auch nach der Vorgeschichte des Hauses erkundigen müssen. Ohne eine solche Erkundigung brauchte der Beklagte selbst in Ansehung der religiösen Zugehörigkeit der Klägerin nicht mit der Erheblichkeit dieser abgeschlossenen und zurückliegenden Vergangenheit rechnen. Aus demselben Grunde kommt auch eine Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß nicht in Betracht.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Ziffer 10, 711 ZPO.

26