
Datum: 10.01.2002
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 73/01
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2002:0110.22U73.01.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 9 O 469/97

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 30. Januar 2001 verkündete Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufungsinstanz trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in genannten Höhe leistet.

Die Sicherheiten können durch selbstschuldnerische, unbefristete und unbe-dingte Bürgschaft einer deutschen Großbank, Sparkasse oder Genossen-schaftsbank geleistet werden.

Tatbestand

1

Der Kläger macht gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche nach einem gescheiterten Grundstückskauf geltend. Durch Kaufvertrag vom 23.5.1997 (Urkrolle-Nr. ### / 1997 des Notars T in E) veräußerte die Beklagte an den Kläger das Grundstück S-Allee in I,

2

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts X3 von I, Blatt 1261 . § 1 des Vertrages teilt mit, daß der Notar das Grundbuch nicht eingesehen habe und gibt an, daß nach den Unterlagen des Notars und den Erklärungen der Verkäuferin das Grundbuch in Abt. III unbelastet sei. In Abt. II enthalte es als lfd. Nummer 3 ein Nießbrauchsrecht und als lfd. Nummer 4 eine bedingte Rückauflassungsvormerkung. In Wahrheit ist seit 28.6.1967 in Abt. II lfd. Nr. 2 des Grundbuchs eine Verpflichtung zur Bepflanzung und deren Unterhaltung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt I eingetragen. Der Kaufgegenstand sollte gemäß § 5 des Vertrages lastenfrei übertragen werden. Gemäß § 7 ist die Gewährleistung der Verkäuferin für sichtbare und unsichtbare Mängel ausgeschlossen. Wegen der Regelungen des Vertrages im einzelnen wird auf die überreichte Kopie Bl. 9 - 15 d.A. verwiesen. Unter Berufung auf ihm verschwiegene Feuchtigkeitsmängel im Kellergeschoß des Kaufobjekts erklärte der Kläger mit Schreiben vom 8.9.1997 an die Beklagte die Wandlung des Kaufvertrages, bat um Freigabe des inzwischen hinterlegten Kaufpreises und um Erklärung, daß aus dem Vertrag keine Rechte hergeleitet würden. Der Kläger vertrat weiter die Auffassung, eine formlose Aufhebung des Kaufvertrages dürfe ausreichen. Gleichzeitig forderte der Kläger die Beklagte unter Hinweis auf ihre Verpflichtung , das Grundstück lastenfrei zu übertragen, zur Beibringung einer Löschungsbewilligung der Stadt I bis zum 15.9.1997 auf und kündigte an, nach Fristablauf gemäß § 326 BGB die Leistung abzulehnen und vom Vertrag zurückzutreten. Mit Schreiben vom 11.9.1997 akzeptierte die Beklagte ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und eines Rechtes des Klägers auf Wandlung oder zum Rücktritt das im Schreiben vom 8.9.1997 liegende Angebot auf Rückgängigmachung des Kaufvertrages; der beim Notar hinterlegte Betrag wurde an den Kläger bzw. seine Finanzierungsbank zurück überwiesen. Der Kläger hat arglistiges Verschweigen der Beklagten von Feuchtigkeitsmängeln im Keller und Zusicherung seiner Trockenheit behauptet. Deshalb und wegen der nicht offenbarten Belastung mit der Dienstbarkeit sei die Beklagte zum Ersatz seiner mit Abschluß und Rückabwicklung des Vertrags verbundenen Kosten verpflichtet. Auf die Schadenszusammenstellung über einen Betrag von 20.157,78 EUR = 39425,19 DM, Bl. 6,7 der Akte, wird verwiesen. Die Beklagte hat bestritten, daß im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zu ihrer Kenntnis Feuchtigkeit im Keller vorhanden gewesen sei ; diese sei erst nach Abschluß des Vertrages eingedrungen. Die Dienstbarkeit sei ihr bei Vertragsabschluß nicht Erinnerung gewesen. Die Klage des Klägers auf Zahlung von 39425,19 DM nebst 11 % Zinsen seit Rechtshängigkeit hat das Landgericht Hagen nach Vernehmung von Zeugen und der Anhörung des Sachverständigen T zu Feuchtigkeitsmängeln und der Kenntnis der Beklagten hiervon mit der Begründung abgewiesen, weder habe die Beklagte eine Trockenheit des Kellers zugesichert noch eingedrungene Feuchtigkeit verschwiegen. Auch komme eine Haftung der Beklagten wegen der in Abt. II lfd. Nr. 2 des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeit weder auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung noch auf Ersatz des Vertrauensschadens in Betracht. Wegen der Begründung des Urteils im einzelnen wird auf die Entscheidungsgründe Bl. 202 bis 205 d. A. verwiesen. Mit der form- und fristgerecht eingelegten Berufung verfolgt der Kläger seine Klage mit dem Antrag auf Abänderung des landgerichtlichen Urteils und unter Wiederholung seines erstinstanzlichen Vortrags weiter. Der Kläger zieht in erster Linie als Haftungsgrundlage heran, daß die Beklagte entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung und trotz Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht die Löschungsbewilligung der Stadt I beigebracht habe; darüber hinaus hafte die Beklagte wegen des verschwiegenen Feuchtigkeitsmangels bzw. des Fehlens einer zugesicherten Trockenheit im Keller. Wegen des Vortrags der Parteien im einzelnen wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Die Grundakten Amtsgericht X3 zu Blatt 1261 des Grundbuchs von I lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

1. Entscheidungsgründe :

Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg.	4
Eine Haftung der Beklagten ist weder wegen Bestehens der Dienstbarkeit noch eines Feuchtigkeitsmangels begründet worden.	5
 1. A.	6
<u>Dienstbarkeit</u>	7
 1. I.	8
Ein Schadensersatzanspruch aus §§ 433, 434, 440, 326 BGB ist durch die Vertragsaufhebung ausgeschlossen.	9
Der Kläger hat in dem Schreiben vom 8.9.1997, GA 16 f., wegen der Kellerfeuchte die Wandlung erklärt <u>und</u> ein Angebot auf formlose Aufhebung des Vertrags abgegeben, die Beklagte hat vor Fristablauf mit Schreiben vom 11.9.1997, GA 18, das Angebot auf Rückgängigmachung des Vertrages akzeptiert; der Vertrag ist nicht durchgeführt worden.	10
Nach der zutreffenden Auffassung der Literatur (Münchener Kommentar - Westermann, BGB, 3. Aufl., § 465 Rdn 5 ; Soergel - Huber, BGB, 11. Aufl., § 465 Rdn 29) hat damit ein Wandlungsvollzug iSd § 465 BGB nicht stattgefunden.	11
Denn die Beklagte hat im Brief vom 11.9.1997 ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und eines Rechtes auf Wandlung unter Betonung, daß für eine einseitige Vertragsaufhebung weder sachliche noch rechtliche Gründe bestehen, das gleichfalls von der Klägerin abgegebene Angebot auf Rückgängigmachung des Vertrages angenommen. Will der Verkäufer bei der Freigabe des Kaufpreises Gewährleistungsrechte nicht akzeptieren, liegt ein Vollzug durch Einverständniserklärung nicht vor. Es muß Übereinkunft darüber bestehen, daß die Rückabwicklung wegen des vom Käufer geltend gemachten Mangels erfolgt (Münchener Kommentar aaO). Das ergibt bereits der Wortlaut des § 465 BGB, wonach die Wandlung (erst) vollzogen ist, wenn sich der Verkäufer mit ihr auf Verlangen des Käufers einverstanden erklärt.	12
Der Notar hat aber, wie sich aus seinem Schreiben vom 24.9.1997, GA 274 , ergibt, in Befolgung der Anweisung der Verkäuferin, GA 18 und des Klägers, wie dieser in der mündlichen Verhandlung bestätigt hat, das Anderkonto aufgelöst und das Guthaben zurücküberwiesen, wie es ja auch der Kläger erstrebte. Der Kläger seinerseits hat entgegen der Ankündigung im Schriftsatz vom 8.9.1997 nicht den Rücktritt wegen eines Rechtsmangels aus § 326 BGB erklärt.	13
Nach alledem liegt die Auslegung nahe, daß die Beklagte das neben der Wandlung abgegebene Angebot des Klägers auf Vertragsaufhebung ausdrücklich mit Schreiben vom 11.9.1997 angenommen, jedenfalls der Kläger die in diesem Schreiben liegende auf Aufhebung des Vertrages gerichtete Erklärung der Beklagten stillschweigend akzeptiert hat.	14
Der Aufhebungsvertrag bedurfte, da der Kaufvertrag noch nicht vollzogen, eine Auflassungsvormerkung nicht eingetragen war und die Aufhebung weder eine Übertrags- noch eine Erwerbsverpflichtung begründete, keiner notariellen Form (Palandt-Heinrich, BGB,	15

61. Aufl., § 313 Rdn 39 f.; Hagen / Brambring, Der Grundstückskauf, 7. Aufl., Rdn 839 ff.).

Die Aufhebung ist mit Wirkung ex tunc erfolgt , deshalb erfolgt die Rückabwicklung
entsprechend den §§ 346 ff. BGB und Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung sind
ausgeschlossen. 16

Für eine Aufhebung ex - tunc sprechen folgende Umstände : 17

Das Angebot der Beklagten war auf eine Rückgängigmachung des Vertrages gerichtet, GA 18 ; auch der Kläger wollte wegen des Feuchtigkeits - und des Rechtsmangels die Rückabwicklung und nicht lediglich eine Nichtabwicklung des Vertrags in Zukunft, GA 16 f.; bei einem in Gang gesetzten, aber noch nicht vollends abgewickelten Grundstückskaufvertrag liegt es nahe, eine Aufhebung ex tunc anzunehmen und die Rückabwicklung nach den §§ 346 ff. BGB vorzunehmen (BGH NJW-RR 1996, 336 ; NJW 1978, 2198; Münchener Kommentar - Thode, BGB, 4.Aufl., § 305 Rdn 46; Palandt aaO § 305 Rdn 7). Nach der hM (vgl. Palandt aaO § 325 Rdn 8 ; Einf v § 346 Rdn 2) wirkt schon der einseitig erklärte Rücktritt rechtsgestaltend und erlaubt es nicht, zum Schadensersatzanspruch überzugehen. Gleiches gilt bei einer rückwirkend vereinbarten Vertragsaufhebung. 18

Bei Anwendung der §§ 346 ff. BGB kommt auch die Erstattung von Vertragskosten analog § 467 S. 2 BGB nicht in Betracht (BGH NJW 1985,2697). Auch diese Grundsätze finden bei einer Vertragsaufhebung Anwendung. Die Parteien haben im übrigen nicht die Erstattung von Vertragskosten vertraglich geregelt. 19

1. II. 20

Auch ist wegen des Rechtsmangels ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß nicht gegeben. 21

Die Haftung für einen Rechtsmangel ist nicht nur im Rahmen der §§ 433, 434, 440, 326, 325 BGB mit der Folge Rücktritt oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung denkbar, sondern auch nach den auf Ersatz des Vertrauensschaden gerichteten Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluß (BGH WM 2001, 1302; NJW-RR 1992, 91; NJW 1985, 2697). 22

Auch wenn die Parteien den Vertrag rückabwickelten, schließt dieses nicht generell eine Erstattung von Kosten über einen Schadensersatzanspruch aus. Ob Rücktritt oder rückwirkender Aufhebungsvertrag : der Kläger kann allein Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß den §§ 433, 434, 440, 325, 326 BGB nicht mehr verlangen; ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz eines Verzugs- oder auch Vertrauensschadens ist hiervon nicht berührt (vgl. BGH NJW 1978, 2198 ; Palandt aaO § 325 Rdn 25 ; Einf v § 346 Rdn 2). 23

Ein Rechtsmangel iSd § 434 BGB kommt vorliegend in Betracht. 24

In § 5 des Vertrages vom 23.5.1997 ist die lastenfreie Übertragung des Kaufgegenstandes vereinbart. Das bezieht sich auf Grundbuchlasten, denn die Parteien bewilligen gleichzeitig die Löschung der - ihnen im Vertragszeitpunkt allein gegenwärtigen - Rechte Abt. II Nr. 3 und 4. § 1 des Vertrages weist die Vorstellung der Parteien aus, daß in Abt II des Grundbuchs (nur) ein Nießbrauchsrecht (Nr. 3) und eine Rückauflassungsvormerkung (Nr. 4) eingetragen sind. 25

In Wahrheit ist in Abt. II Nr. 2 ein weiteres Recht eingetragen.	26
Bei dem bereits am 28.6.1967 in Abt. II Nr. 2 des Grundbuchs Blatt 1261 eingetragenen Recht " Verpflichtung zur Bepflanzung und deren Unterhaltung zugunsten der Stadt I " handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Das ergibt sich aus § 2 des die Eintragung des Rechts bewilligenden Kaufvertrags vom 15.9.1966 zwischen der Stadt I und dem Vater der Beklagten, ihrem Rechtsvorgänger. Danach ist zulässigerweise in der Eintragungsbewilligung für die Dienstbarkeit u.a. eine Baumerhaltungspflicht samt Pflicht zur Neuanpflanzung bei Zerstörungen vereinbart. Auch bei einer Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann eine Erhaltungspflicht als aktive Handlung vereinbart werden; sie ist dann zulässige Nebenpflicht zu dem stillschweigend vereinbartem Beseitigungsverbot als Hauptpflicht (Palandt - Bassenge, BGB, 60. Aufl., § 1018 Rdn 5).	27
Eine derartige beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist grundsätzlich ein Rechtsmangel (BGH NJW 2000, 803). Die Verpflichtung des Verkäufers nach § 434 BGB, dem Käufer den verkauften Gegenstand frei von Rechten Dritter zu verschaffen, erstreckt sich beim Grundstückskauf auch auf Dienstbarkeiten. Es geht darum, daß der Verkäufer rechtliche Hindernisse bei der Ausübung der Eigentümerbefugnisse nicht beseitigt hat, dagegen nicht um auf der besonderen Beschaffenheit des Kaufgegenstands beruhende beeinträchtigende Umstände (BGH aaO). Daran ändert auch nichts, daß die beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit ihrer Erhaltungsverpflichtung der Verwirklichung einer öffentlichrechtlichen Satzung (dem Bebauungsplan) dient.	28
Unstr. hat die Stadt I die Löschung der Dienstbarkeit verweigert, GA 5.	29
Angesichts der Unbedeutendheit des Rechtsmangels bestand jedoch keine Offenbarungspflicht der Beklagten gegenüber dem Kläger. Der Bundesgerichtshof (BGH NJW 2000, 803) hat eine auf dem Grundstück für eine Fernwärmeleitung bestellte Dienstbarkeit als offenbarungspflichtigen Umstand bewertet und dieses damit begründet, es handle sich um ein Hindernis, das den Vertragszweck vereiteln könne und deshalb für den anderen Teil von wesentlicher Bedeutung sei, so daß er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte. Denn durch die Leitung war der damalige Käufer an der Ausschachtung und der Errichtung eines Kellers gehindert.	30
Die im vorliegenden Fall eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit war aber keinesfalls von derart wesentlicher Bedeutung für den Kläger, daß sie geeignet war, den Vertragszweck zu vereiteln und deshalb nach der Verkehrsauffassung eine Mitteilung erforderte. Denn das Erhaltungsgebot bezüglich Bäumen und Sträuchern beeinträchtigt nicht die bauliche Nutzung des Grundstücks; die Dienstbarkeit hat sich ohnehin bezüglich der Neuanpflanzung erledigt, da die durch Bauarbeiten zerstörten Pflanzungen längst wiederhergestellt sind. Die Beklagte hat im übrigen erstinstanzlich unwiderlegt darauf hingewiesen, daß das Erhaltungsgebot im wesentlichen ein Abrutschen der Böschung verhindern sollte, vgl. GA 36, Grundakte 4. Die Dienstbarkeit legt somit ein sachgerechtes Verhalten des Grundstückseigentümers fest, das er im eigenem Interesse beachten sollte, und schränkt ihn nicht wesentlich ein.	31
Daß dieses wegen spezifischer Nutzungsabsichten des Klägers anders war, hat dieser bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht behauptet. Daß der Kläger, wie er in dieser dann vortrug, bei Kaufvertragsabschluß geplant hatte, sich einen größeren Hund anzuschaffen, gleichzeitig aber mit der Dienstbarkeit eine Hecke von 0,40 m vorgeschrieben war und damit dem Laufenlassen des Hundes im Garten entgegenstand, begründete nicht eine Offenbarungspflicht der Beklagten bezüglich der Dienstbarkeitslast. Denn daß dieses	32

Vorhaben der Beklagten bekannt oder erkennbar war, trägt der Kläger nicht vor. Ohne Bekanntgabe dieses Wunsches konnte die Beklagte davon ausgehen, das Haus entspreche seinen Vorstellungen; selbst wenn sie von dem Wunsch des Klägers, einen Hund anzuschaffen gehört hätte, hätte sie - ohne Hinweis des Klägers auf Einbeziehung des Gartens in den vorgesehenen Bewegungsbereich des Hundes - annehmen können, die Innenräume des Hauses gestatteten auch einem größeren Hund hinreichend Bewegungsfreiheit. Darüber hinaus hat die Beklagte diese erstmals vor dem Senat vorgetragene Behauptung bestritten, ohne daß sie der Kläger unter Beweis gestellt hat.

Ist der Rechtsmangel von untergeordneter Bedeutung, findet im Rahmen des § 326 BGB § 242 BGB Anwendung (Soergel - Huber aaO § 440 Rdn 37). Nach der Lebenserfahrung und der Verkehrsauffassung handelt es sich auch im Rahmen der cic um einen derart untergeordneten Umstand, daß er - ohne entgegenstehende Anhaltspunkte - keinen Einfluß auf die Entscheidung zum Vertragsschluß hat; er war deshalb trotz der Verpflichtung der Beklagten, lastenfremd zu übertragen, nicht offenbarungspflichtig. 33

Aus unrichtigen Angaben bei Vertragsschluß (vgl. BGH NJW-RR 1997, 144) haftet die Beklagte nicht. 34

Zum einen läßt sich nach dem Inhalt von § 1 des Vertrages bereits nicht feststellen, ob die Information über die in Abt. II eingetragenen Lasten nun aus den Unterlagen des Notars oder von der Beklagten stammen, zum anderen ist die Erklärung der Vertragsurkunde über die in Abt. II eingetragenen Belastungen nicht falsch, sondern unvollständig. 35

Jedenfalls fehlt es - eine Pflichtverletzung der Beklagten einmal unterstellt - an einem Verschulden der Beklagten. 36

Bei einer Haftung aus cic für einen Rechtsmangel reicht zwar Fahrlässigkeit (BGH NJW-RR 1992, 91). 37

Von dem Verkäufer als Laien kann aber grundsätzlich nicht erwartet werden, daß er sich vor dem Verkauf nach Grundbuchlasten erkundigt : er kann auf die Tätigkeit des Notars als Fachmann vertrauen. Wenn dieser dann darauf hinweist, er habe das Grundbuch nicht eingesehen, aber gleichzeitig deutlich werden läßt, er kenne das Grundbuch, Vortrag Kläger GA 44, und die Beurkundung unter Angabe bekannter Belastungen vornimmt, ist eine Fahrlässigkeit des Verkäufers nicht gegeben. Die Beklagte konnte jedenfalls davon ausgehen, daß dem Kläger bewußt sein mußte, es bleibe das Risiko bestehender Belastungen, die nicht im Vertrag aufgeführt waren. 38

Für ein eventuelles Verschulden des Notars bei der Beurkundung haftet die Beklagte nicht, da dieser bei Ausübung seiner Amtstätigkeit nicht Erfüllungsgehilfe einer Partei ist (BGH NJW 1993, 648). 39

1. B. 40

Kellerfeuchtigkeit 41

In zweiter Linie stützt der Kläger seine Berufung auf eine Haftung der Beklagten wegen des Feuchtigkeitsmangels. 42

43

Da eine Wandlung nicht in Betracht kommt und auf Grund der Vertragsaufhebung auch Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung ausscheiden, kommt als Haftungsgrundlage lediglich die culpa in contrahendo in Betracht. Allerdings ist wegen der Konkurrenz zur Sachmängelhaftung Vorsatz erforderlich (Palandt - Heinrichs aaO § 276 Rdn 80 m.w.N.).

1. I.

44

Eine Haftung folgt entgegen der Berufungsbegründung nicht aus einer Zusicherung in § 7 des Kaufvertrages. Die Erklärung, der Verkäuferin seien keine versteckten Mängel bekannt, ist eine Wissenserklärung, keine Zusicherung (BGH NJW 1991, 1181 ; NJW-RR 1992, 333).

Eine Zusicherung ist auch nicht in den Erklärungen der Zeugen X Ende März / Anfang April 1997 und am 12.4.1997 zu sehen, das Haus / der Keller sei absolut trocken. Es ist angesichts des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses und mangels eines Niederschlags im Vertrag nicht davon auszugehen, daß die Beklagte für das Vorhandensein eines trockenen Hauses / Kellers die Gewähr übernehmen wollte und zu erkennen gegeben hat, sie wolle für alle Folgen des Fehlens eintreten.

47

1. II.

48

In Betracht kommt auch nicht eine Haftung wegen arglistigen Vorspiegels oder Verschweigens von Feuchtigkeit im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

49

Das Landgericht hat sich ausführlich mit dieser Frage befaßt und ausgeführt, es stehe ein arglistig verschwiegener Baumangel nicht fest. Auf diese zutreffenden Ausführungen (S. 7 - 11 des Urteils) wird Bezug genommen. Die dagegen erhobenen Einwände des Klägers sind nicht durchgreifend.

50

In der Tat hat die Einvernahme der Zeugen X (Vater der Beklagten) und E (Mieterin), die vor dem Verkauf / der Übergabe das Haus bewohnten, eingedrungene Feuchte nicht ergeben - ausgenommen Überschwemmungen bis zur Verstärkung der Kanalisation 1970 und ein Wassereintritt nach Vertragsschluß im Juni 1997. Auch den Zeugen und Architekten H und H2, die ab Juni 1998 in das Haus einzogen, ist Feuchte nicht aufgefallen.

51

Der Kläger greift in der Berufungsbegründung die Aussagen der vernommenen Zeugen nicht im einzelnen an.

52

Auch unter Hinzunahme der Gutachten der eingeschalteten Sachverständigen C (Privatgutachter) und T läßt sich im Vertragszeitpunkt vorliegende Feuchte zur Kenntnis der Beklagten bereits deshalb nicht feststellen, weil die Behauptung der Beklagten unwiderlegt geblieben ist, nach Vertragsabschluß sei es im Juni 1997 zu einem einmaligen Feuchtigkeitseinbruch gekommen. Somit ist nicht auszuschließen, daß die Messungen des Privatgutachters allein aus diesem Schadensereignis stammende Feuchte wiedergeben, jedenfalls einen Nachweis früher vorhandener Feuchte unmöglich machen.

53

Selbst wenn man von einer bei Verkauf an den Kläger im Haus vorhandenen und nicht offenbaren Feuchte ausgeht, ist eine Haftung der Beklagten nicht gegeben. Der Verkäufer eines Hausgrundstücks muß nicht über solche Mängel aufklären, die einer Besichtigung zugänglich / ansonsten ohne weiteres erkennbar sind (BGH NJW-RR 1994, 907). Unter

54

Zugrundelegung des Klägervortrags sah die Kellereinliegerwohnung bereits bei seinen Besichtigungen so aus, wie auf den Lichtbildern Benthaus abgebildet ist. Daß sämtliche Feuchtigkeitsstellen bei Besichtigungen zugestellt waren, ist nicht nachvollziehbar : Jedenfalls die Wand an der Kaminreinigungsöffnung im Abstellraum (Bild 6 und 7), wohl auch die vier Feuchtigkeitsstellen im Wohnzimmer, zumal die Anschlüsse auf Bild 4 samt Fußleisten, dürften nicht sämtlich verdeckt gewesen sein.

1. C. 55

Nebenentscheidungen 56

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Ziff. 10, 711 ZPO. 57

Die Beschwer des Klägers übersteigt 20.000,00 Euro. 58

59