Oberlandesgericht Hamm, 22 U 73/03

Datum:	01.07.2004
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	22. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	22 U 73/03
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2004:0701.22U73.03.00

Vorinstanz:	Landgericht Dortmund, 6 O 446/02

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 31. Januar 2002 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e: 1

I. 2

Der Kläger macht gegen die Beklagte Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Kauf eines Studentenwohnheims geltend. Hilfsweise begehrt er die Rückabwicklung des Kaufvertrages. 3

Die Beklagte war ursprünglich Eigentümerin des Studentenwohnheims Y2 in G3, W-Str.. Sie hatte das achtstöckige Gebäude mit 120 Zimmern im Jahr 1971 unter Inanspruchnahme 4

öffentlicher Mittel errichtet.

Im Jahr 1983 ließ die Beklagte Dach und Fassade des Objekts renovieren. Im Jahr 1993 plante sie weitere Maßnahmen. In ihrem Auftrag erstellte der Architekt Dipl.?Ing. U am 17.06.1993 einen Katalog für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten („Vorplanungsunterlage“). Er gelangte darin u.a. zu folgenden Feststellungen und Vorschlägen: Die veraltete Heizungsanlage solle auf Gas umgestellt und der vorhandene Öltank außer Betrieb gesetzt werden. In den Nassräumen seien die defekten Radial-Dach-Ventilatoren zu erneuern (Kosten DM 6.400,--). Die Elektrotechnik entspreche nicht mehr den aktuellen Unfallverhütungsvorschriften; die mehrfach im Jahr erforderliche Auswechslung von Schaltgeräten sei mit Gefahren verbunden und in den Nasszellen fehle die Sicherung durch FI-Schalter. Die Guss-Abflussrohre zeigten eine erhebliche Querschnittminderung. Die Dreh-Kipp-Schalter an den Fenstern seien defekt und im Winter bilde sich Schwitzwasser; da die Technik veraltet sei, erforderliche Ersatzteile nicht mehr beschafft werden könnten und auch aus Gründen der Energieeinsparung sei eine Kompletterneuerung der Fenster (Kosten: DM 721.190,--) zu empfehlen. Der Einbau eines äußeren Sonnenschutzes für das Wohnheim sei erforderlich. Ferner äußerte der Architekt U brandschutztechnische Bedenken. Insgesamt errechnete er einen möglichen Renovierungskostenaufwand von 1,53 Mio. DM. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt des Gutachtens (Anlage K 12) Bezug genommen. 5

Die Beklagte reichte die Vorplanungsunterlage des Architekten U zusammen mit einer baufachlichen Stellungnahme des Regierungspräsidenten B vom 09.03.1994 beim Ministerium für Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen ein und beantragte entsprechende Zuwendungen. Am 17.06.1994 bewilligte das Ministerium daraufhin DM 85.508,-- für die Sanierung der Heizungsanlage. 6

In der Folgezeit ließ die Beklagte die Heizungsanlage des Wohnheims auf Gas umstellen. Der alte Öltank verblieb auf dem Grundstück. Er wurde unter Aufsicht des Y3 verfüllt und stillgelegt. Außerdem wurden brandschutztechnische Beanstandungen behoben sowie Arbeiten an den Sanitärrohrleitungen durchgeführt. Später, im Juni und November 2000, ließ die Beklagte zudem die Fenster in den Duschen und Toiletten des Wohnheimes für ca. DM 33.000,-- austauschen. 7

Per 01.07.1997 erhöhte die Beklagte die Warmmieten im Y2 von DM 218,?? auf DM 250,-- und zum 01.08.1998 dann weiter auf DM 280,--. Sie entschloss sich, die Liegenschaft zu verkaufen. Im Jahr 1999 führte die Beklagte Verkaufsverhandlungen mit Interessenten, die letztlich jedoch erfolglos blieben. Im Hinblick auf den auch weiterhin beabsichtigten Verkauf des Grundstückes beauftragte die Beklagte das Maklerbüro Immobilien T2 KG. Dieses schaltete am 05.09.2000 eine Anzeige in der „Y4“, Rubrik „Kapitalanlagen“. Darin wurde das Haus als „klassisches Studentenwohnheim“ bezeichnet und mit einer Preisvorstellung von 2,5 Mio. DM ausgewiesen. 8

Der Kläger interessierte sich für das Objekt. Er suchte für seine Alterssicherung eine günstige Kapitalanlage mit guter Rendite. Auf seine Anfrage hin übersandte ihm das Maklerbüro am 13.09.2000 ein Exposé, das den Zustand des Hauses als gut und gepflegt bezeichnete. Es enthielt den Hinweis, dass Dach und Fenster 1983 saniert und danach „ständig renoviert“ worden seien. Die jährlichen Mieteinnahmen wurden mit DM 423.776,-- (einschließlich Nebenkosten) und die Gesamtsumme der Nebenkosten mit DM 256.281,-- angegeben. Ferner stellte die Maklerin dem Kläger einen Mustermietvertrag zur Verfügung. In einem Schreiben vom 15.09.2000 teilte sie ihm mit, in welcher Höhe in den Jahren 1998 und 1999 Heizkosten angefallen und Mieteinnahmen erzielt worden waren. 9

10

Im Rahmen der weiteren Vertragsverhandlungen übergab die Beklagte dem Kläger ein Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt G3 aus dem Jahr 1997 (Anlage K5; Bewertungsstichtag: 17.06.1997). Darin wurde der Verkehrswert des Wohnheims auf 2,3 Mio. DM beziffert, wobei der Berechnung eine nachhaltig erzielbare Monatsmiete von DM 133,-- netto pro Zimmer zugrunde lag. Der Bauzustand wurde als „befriedigend“ bewertet. Weiter hieß es in der Spalte „Baumängel/Bauschäden“ auf S. 7 des Gutachtens:

„sichtbare Schäden an Beton-Außenwänden (Ausblühungen und Abplatzungen), bei ca. der Hälfte aller Fenster ist der Dreh-Kipp-Beschlag defekt, nach Aussage des Hausmeisters ist die Abwasserleitung schadhaft, bei starken Regenfällen steigt das Wasser in den Leitungen bis in das EG hoch und tritt aus.“ 11

Für den festgestellten Reparaturstau (Betonsanierung, Fensterreparatur, Auswechslung der Abwasserleitung) berechnete der Gutachterausschuss einen Minderungsbetrag in Höhe von DM 30.000,--. Seitens der Beklagten wurde dem Kläger mitgeteilt, dass die Abwasserleitungen zwischenzeitlich saniert worden seien, so dass sich der von dem Gutachterausschuss ermittelte Aufwand um die darauf entfallenden ca. DM 8.000,-- reduzieren würde. Die älteren Unterlagen des Architekten U vom 17.06.1993, die seinerzeit beim Ministerium für Forschung und Wissenschaft eingereicht worden waren, legte die Beklagte dem Kläger nicht vor. 12

Der Kläger besichtigte das Objekt mehrfach, u.a. in Begleitung eines Fachmanns, sowie zweimal auch gemeinsam mit T4, dem kaufmännischen Geschäftsführer des Gemeindeverbandes Katholischer Kirchengemeinden Ruhrgebiet-West, der auf Seiten der Beklagten die Verhandlungen führte. T4 sprach dabei die erforderlichen Maler- und Bodenbelagsarbeiten an und erklärte dem Kläger gegenüber, dieser – der Kläger – müsse sich selbst ein Bild über den zu erwartenden Kostenaufwand machen. Ferner wies T4 auf sichtbare Schäden an den Außenbetonwänden hin und auch darauf, dass bei ca. der Hälfte der Fenster die Dreh-Kipp-Beschläge defekt seien. Der Kläger gelangte zu der Einschätzung, dass sich etwa ein Drittel der Zimmer des Wohnheims in einem unerträglichen, unzumutbaren und beklagenswerten Zustand befanden. Er stellte fest, dass die Teppichböden erneuert werden müssten und Malerarbeiten erforderlich seien. Ferner erkannte der Kläger Risse und Abplatzungen an der Gebäudefassade. Der von ihm hinzugezogene Fachmann ermittelte allein für die Durchführung der erforderlichen Malerarbeiten in Eigenregie bereits einen Kostenaufwand von ca. DM 150.000,--. 13

Am 14.12.2000 kam es zu einem Gespräch im Ministerium für Forschung und Wissenschaft in E. Hieran nahmen zwei Vertreter des Ministeriums, der Kläger und T4 teil. Sie erörterten insbesondere die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang die fortgeltenden öffentlich-rechtlichen Bindungen des Wohnheims den Mieterhöhungen, die der Kläger beabsichtigte, entgegenstehen könnten. Die Vertreter des Ministeriums äußerten, dass aus ihrer Sicht keine Einwände gegen eine Mieterhöhung auf DM 398,-- pro Zimmer bestünden, wenn der Kläger nachweisen könne, dass dieser Betrag zur wirtschaftlichen Führung des Hauses erforderlich sei. 14

Am 20.12.2000 bat der Kläger die Beklagte um eine schriftliche Bestätigung zur Vorlage bei seiner finanzierenden Hausbank. Dabei gab er im Einzelnen vor, welche Informationen – insbesondere über die freie Gestaltungsmöglichkeit des Mietzinses - aus diesem Schreiben hervorgehen sollten. Ebenfalls noch am 20.12.2000 fasste die Beklagte eine Bestätigung nach den Vorgaben des Klägers ab; in dem Schreiben hieß es u.a., dass die Miete auf DM 398,-- pro Zimmer erhöht werden könne, wenn die Erhöhung zu einer wirtschaftlichen Führung der Immobilie erforderlich sei. Zudem wies die Beklagte darauf hin, dass andere 15

Studentenwohnheime, z. B. in L2, mit einem ähnlichen Mietniveau arbeiten müssten und aufgrund der gestiegenen Energiekosten alle Träger von Studentenwohnheimen Anfang 2001 die Angemessenheit der Miethöhe zu überprüfen hätten. Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der Schreiben vom 20.12.2000 (Bl. 47 GA sowie Anlage K4a) Bezug genommen. Ferner übersandte die Beklagte dem Kläger am 20.12.2000 nochmals eine detaillierte Aufstellung über Mieteinnahmen und Heizkosten, die vormals bezogen auf den Stichtag 06.10.1999 erstellt worden war (Anlage K6b).

Mit notariellem Kaufvertrag vom 07.06.2001 (UR-Nr.###/2001 des Notars Dr. N in G3) veräußerte die Beklagte das Studentenwohnheim Y2 an den Kläger. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von DM 2,5 Mio. DM wurde einvernehmlich pauschal um DM 175.000,-- sowie um weitere DM 275.000,-- gekürzt. In § 6 des Kaufvertrages heißt es dazu u.a.: 16

„1. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass an dem Studentenwohnheim „Y2“ ein erheblicher Reparaturstau besteht, der insbesondere Fenster und Fassaden betrifft. An den Kosten für die Beseitigung dieses Reparturstaus beteiligt sich die Verkäuferin mit einem Betrag in Höhe von 17

175.000,-- DM. 18

(in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Deutsche Mark). 19

2. Zwischen den Vertragsparteien besteht darüber hinaus Einigkeit, dass auf dem Kaufobjekt Zweckbindungen ruhen, die aus früheren Zuwendungen des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland (s. § 3 Ziffer 4) herrühren. Diese Verpflichtungen gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland übernimmt der Käufer unter Freistellung des Verkäufers. Zur Abgeltung der Übernahme dieser Verpflichtungen zahlt der Verkäufer an den Käufer einen einmaligen Betrag von 20

275.000,-- DM 21

(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Deutsche Mark).“ 22

In § 2 des notariellen Vertrages ist ferner ein umfassender Gewährleistungsausschluss enthalten. In § 8 Nr.1 Abs. 2 heißt es u.a., dass dem Käufer die Mietverträge vollständig bekannt seien; er habe Gelegenheit gehabt, sämtliche bestehenden Verträge einzusehen und sich über die Höhe der jeweiligen Mietzinsen zu vergewissern. 23

Nach Übernahme des Objekts versuchte der Kläger, die Mieten für die 12 m² großen Zimmer um 42% von monatlich DM 280,-- auf DM 398,-- heraufzusetzen. Daraufhin kam es zu massiven Protesten der Studenten, über die eingehend in der Lokalpresse berichtet wurde. Letztlich konnte der Kläger in der Folgezeit nur eine Erhöhung auf DM 330,-- durchsetzen. Danach fiel es ihm schwer, neue Mieter für die Zimmer im Wohnheim zu finden. 24

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, er sei im Verlauf der Verkaufsverhandlungen seitens der Beklagten arglistig getäuscht worden. Das Gutachten des Architekten U vom 17.06.1993 hätte ihm vorgelegt werden müssen. Insofern beruft sich der Kläger auf die dort getroffenen Feststellungen und beanstandet, dass der Heizöltank nach Umstellung auf

Gas auf dem Grundstück verblieben sei, die Radial-Dach-Ventilatoren defekt, die Dreh-Kipp-Schalter an den Fenster mangelhaft und die elektrotechnischen Einrichtungen des Hauses insgesamt nicht mehr aktuell seien. Bei Temperaturen im Bereich des Gefrierpunktes bilde sich Schwitzwasser an den Fenstern. Die Sanitärrohre zeigten eine erhebliche Querschnittminderung. Zudem fehle dem Wohnheim ein hinreichender Sonnenschutz.

Weiter hat der Kläger behauptet, der Verhandlungsführer der Beklagten habe ihm gegenüber auch bestätigt, dass keine weiteren als die besprochenen Mängel vorlägen und keine darüber hinaus gehenden Aufwendungen zu erwarten seien. Damit seien die in dem Gutachten des Gutachterausschusses erwähnten Mängel sowie die unstreitig ausdrücklich besprochenen Missstände (Maler- und Bodenbelagsarbeiten, sichtbare Schäden an den Außenbetonwänden) gemeint gewesen. Die Beklagte habe durch den Kaufpreisabzug von DM 175.000,-- für den Sanierungsaufwand konkludent ebenfalls zum Ausdruck gebracht, dass kein darüber hinausgehender Renovierungsbedarf bestehe. 25

Hinsichtlich der Mieteinnahmen sei er darüber getäuscht worden, was am Markt durchsetzbar sei. Nach den Informationen der Beklagten habe er davon ausgehen können, dass DM 398,-- monatlich pro Zimmer erzielt werden könnten. Die Beklagte habe ihm auch verheimlicht, dass es bereits bei den von ihr im Juli 1997 und Januar 1998 durchgesetzten Mieterhöhungen zu erheblichen Protesten der Studenten, sogar zu einem „Mieterstreik“ gekommen sei. 26

Der Kläger hat ferner vorgetragen, die Beklagte habe auch falsche Auskünfte über die Bewirtschaftungskosten des Objekts erteilt. Er habe annehmen dürfen, dass die ihm mitgeteilten Energiekosten den aktuellen Wert darstellten; tatsächlich aber lägen vor allem die Heizkosten aufgrund einer ab dem 01.04.2001 vorgenommenen Erhöhung der Erdgaspreise weit höher. Sowohl auf diese Erhöhung wie auch auf eine im April 2000 vorangegangene Erhöhung habe die Beklagte – was unstreitig ist – nicht hingewiesen. Da er kein Fachmann auf dem Immobiliensektor sei, habe er darauf vertraut, dass die ihm von der Beklagten übermittelten Informationen über das Y2 zutreffend seien. 27

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, ihm stehe aufgrund der arglistigen Täuschung der Beklagten ein Anspruch auf Kaufpreisminderung in Höhe von 701.364,64 € (= DM 1.371.750,--) oder ein Schadensersatzanspruch nach § 463 S. 2 BGB a.F. in gleicher Höhe zu. Wegen der Einzelheiten seiner Berechnung wird auf die Ausführungen in der Klageschrift vom 29.08.2002, Bl.16-18 und 20 GA, Bezug genommen. Auch wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten schulde die Beklagte Schadensersatz, und zwar in Höhe von 709.806,06 €. Hilfsweise hat er die Rückabwicklung des Vertrages nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo verlangt. 28

Der Kläger hat beantragt, 29

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 701.364,64 € zzgl. 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 12.08.2002 zu zahlen; 30

hilfsweise, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 1.319.915,34 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 11.10.2002 Zug um Zug gegen Übereignung des ursprünglich im Grundbuch von G3 unter Blatt ####2, nunmehr Blatt B ####, eingetragenen bebauten Grundstücks, G3, Flur X, Flurstück X, Gebäude- und Freifläche, W-Str., 30a, 83m², zu zahlen. 31

32

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen. 33

Die Beklagte hat behauptet, sie habe das Wohnheim bis zum Verkauf an den Kläger in einem bautechnisch ordnungsgemäßen und sicheren Zustand erhalten. Der Maßnahmenkatalog des Architekten U aus dem Jahr 1993 sei bewusst weit gefasst gewesen. Er habe sich mehr an ihren Wünschen orientiert als an den objektiven Erfordernissen. 34

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung verwiesen. 35

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung u.a. ausgeführt: Zu Gunsten der Beklagten greife der umfassende Gewährleistungsausschluss des notariellen Kaufvertrages ein. Die Beklagte habe den Kläger im Verlauf der Vertragsverhandlungen auch weder arglistig getäuscht noch irgendwelche Eigenschaften des Studentenwohnheims zugesichert. Der Kläger habe erkannt, dass sich die Zimmer in einem „unerträglichen und unzumutbaren Zustand“ befänden. Sein gesamtes Verhalten zeige, dass er selbst mit einem ganz erheblichen Sanierungsaufwand gerechnet habe. Die interne Vorplanungsunterlage des Architekten U habe die Beklagte dem Kläger nicht vorlegen müssen. Das zeitlich aktuellere und zudem objektivere Wertgutachten des Gutachterausschusses der Stadt G3 habe zur Information ausgereicht. Mit der Möglichkeit, dass die Energiekosten steigen könnten, hätte der Kläger selbst schon ohne eine gesonderte Information der Beklagten rechnen müssen. Im Übrigen aber sei er auch in dem Schreiben der Beklagten vom 20.12.2000 auf diese Problematik hingewiesen worden. Die Kalkulation der zu erzielenden Mieten falle allein in den Risikobereich des Klägers als Investor. Die von der Beklagten hierzu abgegebenen Erklärungen stellten lediglich Prognosen, jedoch keine Zusicherungen dar. 36

Der Kläger wendet sich mit der Berufung gegen die landgerichtliche Entscheidung. Er verfolgt im Wesentlichen sein erstinstanzliches Begehren weiter und führt dazu aus: 37

1. 38

Das Landgericht habe sich zu Unrecht nur auf die Frage einer Aufklärungspflichtverletzung beschränkt. Es habe übersehen, dass die Beklagte auch über die Mängel des Gebäudes getäuscht habe. Die arglistige Täuschung sei darin zu sehen, dass der für die Beklagte tätige T4 dem Kläger auf die Frage nach dem Zustand des Objekts und den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen das Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt G3 aus dem Jahr 1997 vorgelegt und dazu erklärt habe, dies sei vom Umfang her alles, womit der Kläger rechnen müsse. Damit habe die Beklagte dem Kläger tatsächlich nur unvollständig Auskunft darüber erteilt, was ihr im Zusammenhang mit eventuell notwendigen Sanierungsmaßnahmen bekannt gewesen sei. Insbesondere habe sie ihm unstreitig die im Jahr 1993 erstellte Vorplanungsunterlage des Architekten U vorenthalten. Dessen detaillierte Untersuchung sei im Hinblick auf die notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen vielfach präziser als die bloße pauschale Bewertung des städtischen Gutachterausschusses. 39

2. 40

Das Landgericht habe zu Unrecht eine Aufklärungspflicht abgelehnt. Die Beklagte habe absehen können, welche Umstände für die Kaufentscheidung des Klägers von Bedeutung gewesen seien, da er stets zu erkennen gegeben habe, dass er das Objekt zur Erwirtschaftung einer günstigen Rendite als Altersvorsorge erwerben wolle. Dabei sei für die 41

Beklagte auch erkennbar gewesen, dass sich der Kläger als einfacher Kapitalanleger ohne Spezialkenntnisse auf dem Gebiet der Immobilienverwertung – insbesondere im Zusammenhang mit Studentenwohnheimen – auf ihr Fachwissen verlassen habe. Da es um die Erwirtschaftung einer günstigen Rendite gegangen sei und die Beklagte dies wie auch seine Unerfahrenheit als Kapitalanleger habe erkennen können, hätte das Landgericht auch die Verletzung einer Beratungspflicht in Betracht ziehen müssen, insbesondere im Hinblick auf die Angaben zu den Bewirtschaftungskosten und der Miete, die sich erzielen lasse, wenn die im früheren Gutachten U für notwendig erachteten Maßnahmen durchgeführt würden. Schon deshalb habe das Gutachten U vorgelegt werden müssen.

Vor diesem Hintergrund hätte das Landgericht auch überprüfen müssen, ob die weiteren von dem Architekten U vorgeschlagenen (und von der Beklagten nicht ausgeführten) Maßnahmen tatsächlich erforderlich gewesen wären, um die ordnungsgemäße Vermietungsmöglichkeit des Studentenwohnheims aufrecht zu erhalten. 42

3. 43

Zu Unrecht habe das Landgericht eine arglistige Täuschung der Beklagten im Hinblick auf das zur Vorlage bei der Hausbank des Klägers bestimmte Schreiben vom 20.12.2000 abgelehnt. Die dortigen Ziffern 4.-6., die u.a. die Akzeptanz von Mieterhöhungen durch die Studenten und den Vergleich mit dem Mietniveau in L2 beträfen, enthielten eigene Aussagen des Verhandlungsführers der Beklagten und nicht etwa nur eine bloße Wiedergabe des Gesprächsergebnisses im Ministerium. Für die Beklagte sei erkennbar gewesen, dass der Kläger insoweit verbindliche Informationen zu den angesprochenen Themenkreisen benötigt habe. 44

Auch die ebenfalls am 20.12.2000 übersandte Heizkosten-Aufstellung (Anlage K6b) sei falsch gewesen, da sie eine zum 01.04.2000 vorgenommene Preiserhöhung nicht berücksichtigt habe. Ebenfalls habe die Beklagte die Pflicht getroffen, auf die Erhöhung zum 01.04.2001 hinzuweisen. 45

4. 46

Im Übrigen wiederholt der Kläger unter Vertiefung des erstinstanzlichen Vortrags, dass die im Gutachten U aufgezeigten Umstände (Dreh-Kipp-Beschläge an den Fenstern, Schwitzwasserbildung im Winter, fehlender Sonnenschutz, Zustand der Elektrotechnik etc.) als Fehler i.S.d. § 459 Abs. 1 BGB (a.F.) zu bewerten seien, die die Beklagte arglistig verschwiegen habe. Insbesondere behauptet der Kläger erneut, die Fenster des Heimes könnten nicht repariert werden. Der Hausmeister habe zwar einige Fenster mit ähnlichen Ersatzteilen provisorisch fertig gestellt; die Reparatur mit diesen Ersatzteilen halte aber nicht auf Dauer. 47

5. 48

Der Kläger vertritt die Ansicht, er könne die Beklagte auch aus § 826 BGB und § 812 Abs. 1, S. 1, 1. Alt. BGB in Anspruch nehmen, weil der Kaufvertrag vom 07.06.2001 sittenwidrig gem. § 138 Abs. 1 BGB sei. Der Verkehrswert des Studentenwohnheims habe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses maximal DM 936.740,-- betragen. Zu dem vom Kläger gezahlten Kaufpreis von 2,5 Mio. DM bestehe somit ein Missverhältnis von mehr als 160%. Die vorwerfbare Gesinnung der Beklagten ergebe sich daraus, dass ihr Verhandlungsführer T4 den Inhalt des Gutachtens U gekannt und dem Kläger vorenthalten habe. Abweichend dazu behauptet der Kläger später, das Wohnheim weise einen „negativen Ertragswert“ auf; auf seine 49

Berechnung, Bl. 306 GA, wird Bezug genommen. Das Gebäude sei ein sog. Abbruchobjekt. Da die Abbrucharbeiten € 500.000,-- kosteten und dieser Betrag vom Bodenwert abzuziehen sei, habe der Verkehrswert der Immobilie im Zeitpunkt des Kaufs lediglich DM 564.085,-- betragen.

6. 50

Weiterhin meint der Kläger, der Kauf eines Studentenwohnheims sei mit dem Erwerb eines Unternehmens in Fortführungsabsicht vergleichbar. Die für einen solchen Fall von der Rechtsprechung entwickelten umfassenden Aufklärungspflichten des Verkäufers müssten dementsprechend auch vorliegend gelten. 51

Der Kläger beantragt, 52

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Dortmund vom 31.01.2003 die Beklagte zu verurteilen, an ihn 701.364,64 € nebst Zinsen in Höhe von 5% p.a. über dem Basiszinssatz seit dem 12.08.2002 zu zahlen, 53

hilfsweise: 54

1. 55

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 1.319.915,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5% p.a. über dem Basiszinssatz seit dem 11.10.2002 Zug um Zug gegen Übereignung des ursprünglich im Grundbuch von G3 unter Blatt ####2, nunmehr Blatt B ####, eingetragenen bebauten Grundstücks, G3, Flur X, Flurstück X, Gebäude- und Freifläche, W-Str., 30 a 83 m², zu zahlen 56

und – erstmals in zweiter Instanz - 57

2. 58

festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche weiteren Schäden zu ersetzen, welche diesem aus dem Kauf des ursprünglich im Grundbuch von G3 unter Blatt ####2, nunmehr Blatt B ####, eingetragenen bebauten Grundstücks, G3, Flur X, Flurstück X, Gebäude- und Freifläche, W-Str., 30 a 83 m², entstanden sind oder entstehen werden; 59

3. die Revision zuzulassen. 60

Die Beklagte beantragt, 61

die Berufung zurückzuweisen. 62

Sie verteidigt das landgerichtliche Urteil und bezieht sich auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. 63

Vertiefend behauptet die Beklagte weiter, ihr Verhandlungsführer T4 habe dem Kläger mitgeteilt, dass er technischer Laie sei und deshalb keine Angaben zu Reparaturstaus, bautechnischen Fragen, einem eventuellen Sanierungsbedarf und etwa damit verbundenen Kosten machen könne. Er habe erklärt, dass Baumaßnahmen in der Vergangenheit stets von dem Architekten U durchgeführt worden seien und den Kläger empfohlen, sich von dem Architekten näher beraten zu lassen. Damit sei der Kläger einverstanden gewesen. Der Architekt habe ihn dann vollständig informiert. Im Übrigen habe der Kläger vor Abschluss des Kaufvertrages ein eigenes Gutachten eingeholt; auch aufgrund dieses Gutachtens habe er einen vollständigen Überblick über den gesamten baulichen Zustand des Wohnheims und die 64

Höhe evtl. anfallender Instandsetzungskosten gehabt.

Zum Nachweis der Kenntnis des Klägers von dem Zustand des Objekts legt die Beklagte mit Schriftsatz vom 09.10.2003 zwei außergerichtliche Schreiben des Klägers an das Maklerbüro Immobilien T2 KG bzw. deren Mitarbeiter X vor, die ihr anlässlich eines von der Maklerfirma geführten Prozesses gegen den Kläger bekannt geworden seien. In einem Brief des Klägers vom 18.09.2000 heißt es u.a. (Bl. 255 GA): 65

„ ... wir haben das Gebäude letzte Woche gemeinsam besichtigt und festgestellt, dass der Zustand im Haus sehr zu wünschen übriglässt. Wenn ich den Kauf des Hauses beabsichtige, dann aus dem Grund, dass man in der Tat mit einem Aufwand von ca. DM 1,7 Mio. das Haus renovieren kann, nach heutigen modernen Gesichtspunkten. ...“ 66

Am 14.04.2001 schrieb der Kläger weiterhin auszugsweise (Bl. 257 GA): 67

„ ... Auf Grund der hohen Zusatzkosten bin ich leider gezwungen, bei den Kosten neben der Grunderwerbssteuer etc. Einsparungen vorzunehmen. Es erhebt sich für mich die Frage, ob das gesamte Engagement überhaupt für mich noch Sinn macht. Meine Steuerexperten haben mir nach Überprüfung gestern per Fax abgeraten. Die Folgekosten bei dieser Immobilie seien letztlich unkalkulierbar. ...“ 68

Die Beklagte behauptet weiterhin, die Defekte im Bereich der Dreh-/Kippbeschlage zwängen nicht zum Fensteraustausch wegen fehlender Ersatzteile, wie der Architekt U noch 1993/1994 vermutet habe. Sie habe im Februar 1999 ein Angebot der Firma G2 eingeholt, welches die vollständige Überarbeitung sämtlicher Fenster zum Gegenstand gehabt habe. Das Angebot habe sich auf DM 98.123,24 belaufen; es habe nicht nur den Austausch sämtlicher Dreh-/Kipp-Mechanismen, sondern zusätzlich die vollständige Erneuerung sämtlicher Dichtungen enthalten. Die Firma G2 habe seinerzeit erläutert, das es zwar keine Originalersatzteile mehr für die Fenster gebe, aber ähnliche Ersatzteile lieferbar seien, die sich ohne Einschränkungen für die spätere Nutzbarkeit der Fenster einbauen ließen. 69

Der Hausmeister des Wohnheimes, Herr G, habe im Übrigen auf Anweisung des Klägers Fenster repariert. G habe 47 Fenster mit neuen Eckumlenkungen der Firma T3 versehen, wobei ein Materialaufwand von 397,48 DM angefallen sei. Nach Einschätzung von G seien noch ca. 20 Fenster zu reparieren. 70

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den Berichterstattervermerk zum Senatstermin am 06.11.2003 Bezug genommen. 71

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Dipl.-Wirtschafts-Ing. N2 vom 28.04.2004 sowie auf den Berichterstattervermerk zum Senatstermin am 01.07.2004 verwiesen. Beide Parteien erheben Einwendungen gegen das Gutachten. 72

II. 73

Die Berufung ist zulässig. Insbesondere bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung der Klage durch den hilfsweise gestellten Feststellungsantrag, da Ansprüche aus demselben Lebenssachverhalt hergeleitet werden und auch dasselbe rechtliche Verhältnis der Parteien betroffen ist. Die Klageerweiterung ist insoweit sachdienlich im Sinne des § 533 Abs. 1 ZPO. 74

In der Sache selbst hat die Berufung keinen Erfolg. Sowohl der Haupt- als auch die beiden Hilfsanträge des Klägers sind unbegründet. 75

1. 76

Ein Anspruch des Klägers auf Kaufpreisminderung oder Schadensersatz in mit dem Hauptantrag geforderter Höhe kann sich angesichts des wirksamen umfassenden Gewährleistungsausschlusses in § 2 des notariellen Kaufvertrags nur unter dem Gesichtspunkt des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft (§ 463 S. 1 BGB a.F.), einer arglistigen Täuschung (§ 463 S. 2 BGB a.F.) oder aus c.i.c. ergeben. Die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Anspruchsgrundlagen sind nicht erfüllt. 77

a) 78

Eine Haftung der Beklagten aus § 463 S. 1 BGB (a.F.) für die Angaben in dem Exposé des Maklerbüros Immobilien T2 KG kommt nicht in Betracht. Dessen Inhalt kann der Beklagten nicht im Sinne von Eigenschaftszusicherungen gem. §§ 459 Abs. 2, 463 S. 1 BGB (a.F.) zugerechnet werden. 79

Der Makler nimmt grundsätzlich eigene Interessen wahr und ist insoweit nicht Erfüllungsgehilfe des Verkäufers (BGH, NJW 1996, 451). Auch Warn- und Schutzzweck des Formzwangs nach § 313 BGB a.F. steht der Annahme entgegen, der Verkäufer müsse sich falsche Äußerungen des Maklers bei normalem Maklervertrag zu Eigenschaften des Grundstücks gem. §§ 278, 166 BGB zurechnen lassen (OLG Koblenz, NJW-RR 1993, 180). Etwas anderes gilt nur für den Fall, dass sich die Tätigkeit des Maklers nicht auf reine Maklerdienste beschränkt, sondern er in die Erfüllung von Haupt- oder Nebenpflichten einer Vertragspartei eingebunden wird, indem ihm z.B. wesentliche Teile der Vertragsverhandlungen überlassen werden (vgl. BGH, NJW 1996, 451). Umstände, die darauf hindeuten, dass die Immobilien T2 KG im vorliegenden Fall nicht eigene Maklerleistungen wie die Erstellung und Versendung eines Exposés erbracht hat, sondern darüber hinaus im Lager der Beklagten tätig geworden ist, hat der Kläger indes nicht dargelegt. 80

b) Soweit der Kläger der Beklagten zur Last legt, ihm die Vorplanungsunterlage des Architekten U vom 17.06.1993 als Informationsgrundlage vorenthalten und sowohl einzelne Mängel wie auch insgesamt den Umfang des Sanierungsbedarfs nicht aufgedeckt zu haben, besteht ebenfalls kein Schadensersatzanspruch wegen arglistiger Täuschung aus § 463 S. 2 BGB a.F. oder c.i.c. (a.F.). Die Beklagte hat diesbezüglich keine ihr im Rahmen des vorvertraglichen Schuldverhältnisses obliegende Aufklärungs- oder Informationspflicht vorsätzlich verletzt. 81

In diesem Zusammenhang kann sich die Beklagte zwar nicht schon allein damit entlasten, dass sie dem Kläger anstelle der Vorplanungsunterlage das Gutachten des städtischen Gutachterausschusses vorgelegt und es sich hierbei tatsächlich um die objektivere und – da das Gutachten des Gutachterausschusses vier Jahre später erstellt worden war – aktuellere Information gehandelt hatte. Beide Gutachten weisen nicht dieselbe Zielrichtung auf: In einem Fall geht es um die Beantragung öffentlicher Mittel, in dem anderen um die Verkehrswertermittlung, so dass beide Unterlagen für einen Käufer gerade in ihrer Zusammenschau aufschlussreich gewesen sein dürften. Zudem hat der Verkäufer, wenn er eine Frage beantwortet, alles mitzuteilen, was er insoweit weiß, um dem Käufer auf dieser Grundlage eine Abwägung seines Kaufentschlusses zu ermöglichen. Seine Antwort muss deshalb nicht nur richtig, sondern auch vollständig sein (BGH NJW-RR 1988, 10, 11; 1994, 82

76, 77). Vor diesem Hintergrund kommt es aber nicht darauf an, ob die Beklagte gerade das Gutachten des Architekten U als solches vorgelegt hat, sondern entscheidend ist allein, ob die darin aufgeführten Mängel bei den Vertragsverhandlungen bzw. bei Gefahrübergang noch vorlagen, unter Berücksichtigung der objektiv erkennbaren Interessen des Klägers als Käufer offenbarungspflichtig waren und ob die Beklagte dem Kläger die evtl. erforderlichen Informationen vermittelt hat (vgl. BGH, NJW-RR 1988, 1290, 1291). Diesen Ansatz hat auch das Landgericht seinen Erwägungen zu Recht zugrunde gelegt.

Für die im Gutachten des Architekten U aufgeführten Mängel folgt daraus im Einzelnen: 83

(1) Im Hinblick auf den vor Ort verbliebenen Heizöltank liegt bereits kein Mangel des Kaufobjekts i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 1 BGB (a.F.) vor. Die Beklagte hat nach der Umstellung auf Gas den Heizöltank verfüllen und stilllegen lassen. Dies ist vom Kläger ebensowenig bestritten worden wie der weitere Vortrag der Beklagten, wonach die Stillegung des Tanks vom Y3 geprüft und als ordnungsgemäß abgenommen wurde. Hierfür spricht auch die von der Beklagten vorgelegte Rechnung aus dem Jahr 1994 (Bl. 46 GA). 84

(2) Wegen der möglicherweise erforderlichen Erneuerung der Radial-Dach-Ventilatoren steht dem Kläger ebenfalls kein Schadensersatzanspruch gem. § 463 S. 2 BGB (a.F.) zu. Der behauptete Mangel ist – soweit er überhaupt vorliegt – jedenfalls unerheblich i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 2 BGB (a.F.). Maßgebend für die Beurteilung der Erheblichkeit eines Mangels ist die Verkehrsauffassung (vgl. Palandt-Putzo, BGB, 61. Auflage, § 459 Rdz.13); danach fällt ein Mangelschaden in Höhe von DM 6.400,-- bei einem Kaufpreis von mehr als zwei Millionen DM (ca. 0,3%) nicht ins Gewicht. Aus demselben Grund fehlt es auch an einem arglistigen Verhalten der Beklagten. Angesichts des in Relation zum Kaufpreis geringen Beseitigungsaufwands kann ausgeschlossen werden, dass die Beklagte damit rechnete und billigend in Kauf nahm, dass der Kläger bei Offenbarung des Fehlers den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. BGH, NJW 1990, 42; NJW-RR 1992, 333, 334). 85

(3) Soweit der Kläger rügt, die elektrotechnische Einrichtung des Studentenwohnheims habe bei Vertragsschluss im Jahr 2001 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprochen, fehlt es erneut an einem Fehler i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 1 BGB (a.F.), da der tatsächliche Zustand des Studentenwohnheims insoweit nicht von dem Zustand abweicht, den die Parteien bei Vertragsschluss gemeinsam vorausgesetzt haben. Der Kläger hat ein gebrauchtes, im Jahr 1971 errichtetes Studentenwohnheim erworben. Er musste deshalb grundsätzlich davon ausgehen, dass die elektrotechnischen Einrichtungen des Hauses den Gegebenheiten gerade denen des Jahres 1971 entsprechen. Denn dass die Parteien ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart hätten, das Haus sei auf dem aktuellen Stand des Jahres 2001, oder die Parteien sonstige konkrete Beschaffenheitsvereinbarungen dazu getroffen hätten, trägt der Kläger selbst nicht vor. 86

(4) Dem Kläger steht ebenfalls kein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte gem. § 463 S. 2 BGB (a.F.) oder aus c.i.c. wegen defekter Dreh-Kipp-Fenster zu. 87

(a) Ein Mangel i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 1 BGB (a.F.) ist zwar gegeben; diesen Mangel hat die Beklagte jedoch nicht arglistig i.S.d. § 463 S. 2 BGB (a.F.) oder pflichtwidrig verschwiegen. Der Kläger selbst trägt vor, dass T4 ihn anlässlich einer Besichtigung auf die defekten 88

Fenster hingewiesen habe. Sie werden zudem auch im Gutachten des städtischen Gutachterausschusses, das die Beklagte dem Kläger vorgelegt hat, ausdrücklich erwähnt, wo es heißt:*„ ... bei ca. der Hälfte der Fenster ist der Dreh-Kipp-Beschlag defekt, ...“.* Darüber hinaus entfällt eine Aufklärungspflicht der Beklagten auch deshalb, weil die Fenster einer Besichtigung zugänglich waren und deren Mangelhaftigkeit ohne weiteres erkennbar war. Im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages besteht eine Pflicht zur Offenbarung regelmäßig aber nur wegen verborgener, nicht unerheblicher Fehler oder solcher nicht erkennbarer Umstände, die nach der Erfahrung auf das Entstehen bestimmter Mängel schließen lassen.

(b) Die Beklagte hat den Kläger auch nicht über die Höhe der Reparaturkosten arglistig getäuscht oder diese Kosten pflichtwidrig verschwiegen. 89

Die Kalkulation der auf notwendige Reparaturen entfallenden Kosten fällt grundsätzlich allein in das Risiko des Käufers. Eine Aufklärungspflicht über die Höhe der Kosten hätte daher nur bestanden, wenn diese Kosten nach der Kenntnis der Beklagten so hoch gewesen wären, dass der Kläger als Käufer hierüber hätte Aufklärung erwarten dürfen. Dies wäre dann der Fall gewesen, wenn die Fenster – wie der Kläger behauptet – tatsächlich nicht mehr zu reparieren gewesen wären und entsprechend der Berechnung im Gutachten U sie mit einer Kostenfolge von DM 721.190,-- hätten ausgetauscht werden müssen. Das Gegenteil ist indes zur Überzeugung des Senats bewiesen: 90

Der Sachverständige N2 hat sowohl in seinem schriftlichen Gutachten wie auch bei seiner mündlichen Anhörung am 01.07.2004 erläutert, dass die Reparatur der Fenster unter Verwendung von vorhandenen Ersatzteilen ohne weiteres möglich ist. Voraussetzung dafür – so der Sachverständige – sei lediglich, dass die Ersatzteile entsprechend bearbeitet würden, die ihm vorgelegte Eckumlenkung des Typs LM 3000 zum Beispiel mit zusätzlichen Klammern fixiert werde. Die Ausführungen des Sachverständigen waren in sich nachvollziehbar und überzeugend. Die von dem Kläger zu dem schriftlichen Gutachten erhobenen Einwände hat der Sachverständige vollständig auszuräumen vermocht: Er hat klargestellt, dass die ihm übergebene defekte Eckumlenkung des Typs LM 3000 nur deshalb gebrochen sei, weil man sie nicht ordnungsgemäß eingebaut habe; die Eckumlenkung hätte – da sie im Gegensatz zum Originalteil nur 3 Bohrungen habe – zusätzlich mit einer Klammer fixiert werden müssen. Der Sachverständige hat mehrfach betont, dass die Eckumlenkung LM 3000 ansonsten uneingeschränkt zur Reparatur der Fenster verwendet werden könne. Der Sachverständige hat weiter ausgeführt, dass sich eine Reparatur der Fenster auch nach dem Angebot der Firma G2 aus dem Jahr 1999, welches die Beklagte nunmehr vorgelegt hat, realisieren lasse; diese Firma habe Ersatzteile einer anderen Beschlagherstellerfirma vorgesehen. Bei Verwendung dieser Teile seien Fräsarbeiten erforderlich, um die Teile einsetzen zu können; insoweit fielen etwas höhere Kosten an, wobei die von der Firma G2 angegebenen Kosten durchaus realistisch seien. Selbst hat der Sachverständige für die Reparatur aller Dreh-Kipp-Flügelfenster mit dem Element LM 3000 Kosten in Höhe von insgesamt € 18.786,-- errechnet. 91

Soweit der Kläger im Termin am 01.07.2004 anlässlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme verschiedene Anträge gestellt hat, war diesen nicht stattzugeben. Im Einzelnen gilt Folgendes: 92

Dem Kläger war keine weitere Frist zur schriftlichen Stellungnahme einzuräumen. Über das Ergebnis der Beweisaufnahme ist im Termin am 01.07.2004 entsprechend den §§ 285 Abs. 1, 279 Abs. 3 ZPO verhandelt und den Parteien ist im Rahmen der Verhandlung ausreichend Gelegenheit zur Beweiserörterung gegeben worden. Die sofortige Stellungnahme zu dem Gutachten war dem Kläger – wie seine nachfolgenden Anträge im Übrigen zeigen – auch 93

nicht unzumutbar. Das Gutachten des Sachverständigen N2 konzentrierte sich auf die Frage, ob die defekten Dreh-Kipp-Beschläge der Fenster mit noch lieferbaren Beschlägen zu reparieren seien. Die Ausführungen des Sachverständigen dazu waren ohne weiteres nachvollziehbar; einer besonderen Sachkunde bedurfte es nicht, um ihnen folgen und sich zu dem Ergebnis der Beweisaufnahme unverzüglich äußern zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen widersprachen auch nicht den vorangegangenen Feststellungen in dem schriftlichen Gutachten vom 28.04.2004, so dass sie für den Kläger ebenfalls nicht überraschend waren. Zwar ist zuzugeben, dass das schriftliche Gutachten keine Angaben dazu enthält, dass und wie die Eckumlenkung LM 3000 für eine Reparatur der Fenster zu bearbeiten ist. In dem Gutachten wird insoweit nur relativ pauschal festgestellt, dass die Fenster zum Zeitpunkt 07.06.2001 beschlagstechnisch hätten erneuert werden können. Bereits im ersten Termin zur mündlichen Verhandlung am 06.11.2003 hat der Senat aber die Möglichkeit, neuere Beschläge passend umzuarbeiten, mit den Parteien erörtert; dementsprechend ist auch der Beweisbeschluss des Senats vom 18.12.2004 u.a. dahin formuliert worden, ob eine Reparatur „z.B. durch Nachfertigung von Ersatzteilen oder sonstige Maßnahmen durchführbar“ sei. 94

Darüber hinaus wurde die Möglichkeit der Reparatur durch entsprechende Bearbeitung der Fenster oder vorhandener Ersatzteile auch in dem mit Schriftsatz vom 18.11.2004 vorgelegten Angebot der Firma G2 vom 15.02.1999 angedeutet, wobei insoweit unerheblich ist, ob das Angebot – wie der Kläger behauptet – erst nachträglich gefertigt worden ist. Das Angebot enthält als eine Position gerade das Freifräsen des Einschubkanals für neue Eckumlenkungen; auch nach dem Angebot der Firma G2 waren mithin Maßnahmen durchzuführen, um vorhandene Beschläge in die Fenster einsetzen zu können. 95

Soweit das schriftliche Gutachten hinsichtlich des konkreten Einbaus der Eckumlenkung LM 3000 keine Ausführungen enthielt, hat der Sachverständige bei seiner Anhörung die zum Einbau erforderlichen Maßnahmen umfassend und verständlich dargelegt. 96

Dem Beweisangebot, den Mitarbeiter der Firma T KG, Herrn S, zu vernehmen, musste der Senat ebenfalls nicht nachgehen. In seinem Schreiben vom 27.05.2004 hat S lediglich erklärt, dass die Eckumlenkung LM 3000 für das vorhandene Profilsystem der Fenster nicht geeignet sei. Diese Angabe entspricht den Ausführungen des Sachverständigen, der erklärt hat, dass die Eckumlenkung einer zusätzlichen Befestigung bedürfe, damit sie für die vorgefundenen Fenster funktionstauglich sei. Der Sachverständige, der vor dem Termin am 01.07.2004 aufgrund des vom Kläger vorgelegten Schreibens vom 27.05.2004 mit dem Mitarbeiter S telefoniert hat, hat bestätigt, dass S seine Erklärung nur im Hinblick auf die allgemeine Verwendung des Beschlages abgegeben habe, er aber seine Erklärung nicht auf die Verwendung des Beschlages mit zusätzlicher Fixierung – also für den Einzelfall – habe beziehen wollen; S sei bekannt gewesen, dass für die Reparatur von älteren Fenstern lieferbare neuere Beschläge umgearbeitet würden. Der Mitarbeiter S kann mithin allein bekunden, dass die Eckumlenkung LM 3000 als solche – ohne weitere Maßnahmen ? grundsätzlich nicht zum Einbau in die vorhandenen Fensterprofile geeignet ist. Dieselbe Feststellung hat der Sachverständige aber bereits bei seiner mündlichen Anhörung getroffen und wird auch von dem Senat bei seiner Entscheidung zugrunde gelegt. 97

Der Senat hatte schließlich auch keinen Anlass, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen. Die Beweisfrage ist unter Zugrundelegung zutreffender tatsächlicher Voraussetzungen umfassend und überzeugend von dem Sachverständigen N2 beantwortet worden. Die Erläuterungen des Sachverständigen im Rahmen seiner mündlichen Anhörung waren in sich nachvollziehbar und schlüssig; der Sachverständige vermochte zudem 98

sämtliche Einwendungen der Parteien gegen das Gutachten überzeugend auszuräumen. Zweifel an der Sachkunde des Sachverständigen bestehen nicht; es ist auch nicht dargelegt oder ersichtlich, dass das vom Kläger benannte Institut für Fenstertechnik in S2 hinsichtlich der objektiv nicht schwierigen Beweisfrage über überlegene Erfahrungen verfügt.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme war die Beklagte damit nicht verpflichtet, die von U angesetzten Kosten in Höhe von DM 721.190,-- offen zu legen. Die Mängelbeschreibung im Gutachten U war deutlich übertrieben und die Kosten unzutreffend dargestellt worden, um einen möglichst hohen Betrag öffentlicher Fördergelder zugeteilt zu erhalten. 99

(5) Soweit der Kläger darüber hinaus eine eventuell zu befürchtende Schwitzwasserbildung an den Fenstern rügt, handelt es sich dabei nicht um einen eigenständigen Mangel i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 1 BGB (a.F.), sondern um eine Folge der konkreten Beschaffenheit der Fenster. Das Haus hat ungedämmte Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, was dem herkömmlichen Zustand eines vor dreißig Jahren errichteten Studentenwohnheims entsprochen hat und außerdem einer Besichtigung durch den Käufer im Vorfeld des Vertragsschlusses zugänglich gewesen ist. 100

(6) Der Kläger kann ebenfalls keine Ansprüche aus dem fehlenden Sonnenschutz herleiten. Der fehlende Sonnenschutz stellt im vorliegenden Fall keinen Fehler i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 1 BGB (a.F.) dar, sondern spiegelt allein fehlenden Komfort wider. 101

Soweit sich der Kläger auf eine Entscheidung des OLG Rostock (NJW-RR 2001, 802) beruft, ist der dort behandelte Sachverhalt nicht mit dem vorliegenden Sachverhalt vergleichbar. Gegenstand der Entscheidung des OLG Rostock waren Räume, die zur Ausübung eines Gewerbes vermietet und in denen insbesondere auch Arbeitnehmer tätig waren. Derartige Bereiche müssen nach Ansicht des OLG Rostock so beschaffen sein, dass bei Außentemperaturen bis zu 32 Grad Celsius die Innentemperatur 26 Grad Celsius nicht übersteigt und bei noch höheren Außentemperaturen mindestens sechs Grad Celsius unter der Außentemperatur liegen. Raumtemperaturen oberhalb dieser Gradzahlen bedeuten – so das OLG – einen Mangel der Mietsache. Die von dem OLG Rostock festgelegten Grenzwerte orientieren sich an § 6 der Arbeitsstättenverordnung i.V.m. der diese Bestimmung konkretisierenden Arbeitsstättenrichtlinie ASR 6/1.3. (hierzu auch bereits OLG Hamm NJW?RR 1995, 143; OLG Köln NJW-RR 1993, 466). Sie können schon deswegen nicht ohne weiteres auf Studentenwohnheimzimmer übertragen werden, da diese Zimmer nicht „gewerblich“ genutzt werden und, da öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die Zimmer auch bei einer entsprechenden Erwärmung weiter gebraucht werden können. Darüber hinaus hat der Kläger aber auch keine konkreten Angaben zu Temperaturen gemacht, vielmehr lediglich vortragen lassen, es werde in den Zimmern „unerträglich heiß“. 102

(7) Schadensersatzansprüche wegen einer etwaigen Querschnittminderung der Sanitärrohre kommen ebenfalls nicht in Betracht. 103

Der Kläger hat schon nicht dargelegt, dass die Sanitäranlagen im maßgeblichen Zeitpunkt des Gefahrübergangs überhaupt noch mangelhaft waren. Die Beklagte hat dazu unbestritten vortragen lassen, dass die Abwasserleitung vor dem Verkauf des Objekts instand gesetzt worden sei. Anhaltspunkte dafür, dass die Arbeiten nicht ordnungsgemäß erfolgt sind, wurden nicht aufgezeigt. Darüber hinaus stellte die Querschnittminderung aber auch keinen Mangel i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 1 BGB (a.F.) dar. In der Vorplanungsunterlage des Architekten U, auf die der Kläger seine Mängelrüge stützt, heißt es dazu (dort S. 5, Position 2.6), dass die vorhandenen Abwasserleitungen grundsätzlich einmal zum Freimachen der Querschnitte ausgefräst werden sollten. Die gewählte Formulierung „sollten grundsätzlich einmal“ zeigt, 104

dass es sich um einen Verbesserungsvorschlag des Architekten handelt, der Zustand der Sanitärrohre mithin altersgerecht war. Der Mangel wäre schließlich auch unerheblich i.S.d. § 459 Abs. 1 S. 2 BGB (a.F.) gewesen, da der Architekt U für die Beseitigung des Missstandes einen Kostenaufwand von DM 6.800,--, damit ca. 0,3% des Kaufpreises, veranschlagt hat. Soweit die Beklagte abweichend davon einen Betrag von DM 15.900,-- in Rechnung stellt, übersieht sie, dass sich dieser nach der Berechnung des Architekten U nur dann ergibt, wenn man gleichzeitig den Einbau neuer Duschwannen mit einbezieht.

Letztlich fehlt es auch im Hinblick auf die Querschnittminderung der Sanitärrohre an einem arglistigen Verschweigen der Beklagten. Die Unterlagen des städtischen Gutachterausschusses, die sie dem Kläger zur Verfügung gestellt hat, enthalten einen unmissverständlichen Hinweis auf die Problematik (siehe dort S. 7): *„Nach Aussage des Hausmeisters ist die Abwasserleitung schadhaft ...“.* 105

c) Schadensersatzansprüche nach § 463 BGB (a.F.) oder c.i.c. stehen dem Kläger auch nicht unter dem Gesichtspunkt zu, dass die Beklagte Angaben zu etwaigen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemacht hat. Eine konkludente Täuschung über den Umfang des Sanierungsbedarfs und des allgemeinen Zustands des Objekts bzw. eine Zusicherung enthalten diese Angaben nicht. 106

Der Kläger hat zwar behauptet, T4 habe ihm gegenüber bei einer Besprechung im November 2000 geäußert, die in dem Gutachten des städtischen Gutachterausschusses aufgeführten Mängel und Aufwendungen seien „vom Umfang her alles, womit der Kläger rechnen müsse“. Dieser behaupteten Erklärung steht aber unstreitig die weitere Erklärung von T4 gegenüber, der Kläger müsse sich selbst ein Bild von dem Schadensumfang bestimmter Mängel (z.B. bezüglich der erforderlichen Maler- und Bodenbelagsarbeiten) machen. Mit letzterer Erklärung hat T4 bzw. die Beklagte unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass sie selbst nicht über einen abschließenden Gesamteindruck von dem Schadensumfang und den zur Beseitigung erforderlichen Aufwendungen verfügt. Der Kläger konnte insoweit gerade nicht davon ausgehen, dass die Beklagte ihn umfassend aufklären konnte und wollte. 107

Ein Schadensersatzanspruch des Klägers ergibt sich auch nicht daraus, dass bei der Festsetzung des Kaufpreises ein pauschaler Abzug von DM 175.000,-- für Mängel und erforderliche Reparaturen an dem Studentenwohnheim vereinbart wurde. Die vertragliche Vereinbarung enthielt inhaltlich bereits nicht die Zusicherung, dass keine darüber hinausgehenden Mängel mehr vorhanden und keine weiteren Aufwendungen erforderlich seien. So wurde in § 6 des notariellen Kaufvertrages vielmehr festgehalten, dass ein „erheblicher Reparaturstau“ vorhanden sei; soweit anschließend ausdrücklich die Fenster und Fassaden des Wohnheims erwähnt werden, war diese Aufzählung nicht abschließend, sondern beispielhaft gemeint, wie die Verwendung des Wortes „insbesondere“ verdeutlicht. Dass der Betrag von DM 175.000,-- nicht ausreichte, um die Reparaturen insgesamt durchzuführen, zeigt auch der Umstand, dass sich die Verkäuferin an den Kosten lediglich „beteiligt“, nicht aber dem Käufer die für die Beseitigung des Reparaturstaus anfallenden Kosten insgesamt erstatten wollte. 108

Abgesehen davon, dass die Beklagte bzw. ihr Mitarbeiter T4 für den Kläger erkennbar keine bindenden Angaben zum Sanierungsumfang machen wollte, ist auch nicht ersichtlich, dass beim Kläger eine fehlerhafte Vorstellung über den allgemeinen Zustand des Objekts und den Sanierungsbedarf vor Vertragsschluss vorlag. Bereits im Kaufvertrag ist unter § 6 ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass ein „erheblicher Reparaturstau“ besteht. Auch dass dem Kläger vorgelegte Gutachten, das immerhin schon im Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen drei Jahre alt war, führte erhebliche Mängel auf. Zudem äußerte der 109

Kläger vor Kaufvertragsabschluss selbst, dass nach seinem eigenen Eindruck der Zustand der Zimmer „unerträglich, unzumutbar und beklagenswert“ sei. Mit Schreiben vom 14.04.2001 schätzte er den Renovierungsaufwand unstreitig auf sogar 1,7 Millionen; soweit der Kläger zu diesem Schreiben später vorgetragen hat, er sei seinerzeit von einem Umbau des Objekts in ein Appartementhaus, Bording-House, Hotel oder ähnliches ausgegangen, widerspricht sein Vortrag den weiteren Ausführungen in seinem Schreiben, wo es heißt: *„…Ich möchte in der Lage sein, zum Wintersemester 2001/2002 die Wohnungen auf dem Markt wieder anzubieten.“*; die Nutzung des Objekts war danach – wie es auch die für das Objekt gewährten öffentlichen Fördermittel verlangten – weiterhin für Studenten vorgesehen gewesen. Mit Schreiben vom 14.04.2001 teilte der Kläger der Maklerin ferner mit, dass er DM 550.000,-- DM selbst aufbringen müsse, was notwendige Renovierungsarbeiten von DM 100.000,-- mit einschließe; zudem hätten seine Steuerexperten ihn von dem Kauf abgeraten, da die Folgekosten bei dieser Immobilie letztlich unkalkulierbar seien. Der Kläger plante ebenfalls bereits vor Kaufvertragsabschluss, auch aufgrund des Zustandes des Objekts die Zimmermieten deutlich zu erhöhen. Alle diese Gesichtspunkte zeigen, dass der Kläger selbst nicht davon ausgegangen ist, dass die vorhandenen Mängel mit dem in dem Gutachten umrissenen relativ geringfügigen Kostenaufwand von DM 30.000,-- bzw. mit dem Zuschuss der Beklagten umfassend beseitigt werden könnten.

d) Im Hinblick auf die Angaben der Beklagtenseite zu den Kosten der Bewirtschaftung/Energiekosten steht dem Kläger kein Schadensersatzanspruch aus § 463 S. 1 BGB (a.F.) wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft zu. Die Beklagte hat gegenüber dem Kläger keine Zusicherung i.S.d. §§ 459 Abs. 2, 463 S. 1 BGB (a.F.) abgegeben. 110

Zugesichert ist eine Eigenschaft nur, wenn der Verkäufer durch eine ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung, die Vertragsinhalt geworden ist, dem Käufer in bindender Weise zu erkennen gibt, dass er für den Bestand der betreffenden Eigenschaft und alle Folgen des Fehlens einstehen will (vgl. BGH NJW 1991, 912; Palandt-Putzo, § 459 Rdz.15). Ob eine Zusicherung abgegeben wurde, ist eine Frage der Auslegung, bei der das Verhalten des Verkäufers aus der Sicht des Käufers unter Berücksichtigung seines Erwartungshorizonts bei objektiver Würdigung aller Umstände nach Treu und Glauben zu bewerten ist (BGH WM 1996, 1730 mwN). 111

Vorliegend hat die Beklagte dem Kläger die entsprechenden Informationen über Heizkosten u.a. lediglich formlos mitgeteilt bzw. mitteilen lassen. Die betreffenden Schreiben des Maklerbüros vom 15.09.2000 (Anlage K6a) und der Beklagten vom 20.12.2000 (Anlage K6b) beschränken sich auf die reine Angabe der gewünschten Zahlen. Sie enthalten darüber hinaus keinerlei Formulierungen, die auch nur ansatzweise objektivierbar auf einen Zusicherungswillen der Beklagten deuten oder dahingehend (miss)verstanden werden könnten. Im Übrigen war die Auskunft auch nicht falsch, weil sie eine zum 01.04.2000 vorgenommene Preiserhöhung nicht berücksichtigte. Tatsächlich konnte eine Anhebung zum 01.04.2000 gar keine Beachtung finden, da die dem Kläger zur Verfügung gestellte Übersicht auf den Stichtag 06.10.1999 bezogen erstellt wurde, was sich einer entsprechenden Angabe am unteren linken Rand auch deutlich entnehmen ließ. Sonstige Anhaltspunkte für eine etwaige Unrichtigkeit der konkret übermittelten Informationen behauptet der Kläger selbst nicht. 112

Der Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, durch Übermittlung der Zahlen für die Jahre 1998/1999 konkludent vorgespiegelt zu haben, dass diese Daten auch für die Zeit nach dem Erwerb des Studentenwohnheims durch den Kläger im Jahr 2001 ihre Gültigkeit und 113

Richtigkeit behalten. Inwieweit aus den Daten für die Jahre 1998/1999 Rückschlüsse auf die zu erwartende Entwicklung der Energiekosten nach Gefahrübergang des Objekts im Verlauf des Jahres 2001 gezogen werden können, fällt allein in die Risikosphäre des Klägers als Käufer. Die entsprechenden Kalkulationen und Hochrechnungen und ihre wirtschaftlichen Konsequenzen muss er selbst beurteilen.

Der weitere Vorwurf des Klägers, die Beklagte habe ihn nicht über die gestiegenen Gaspreise informiert, ist in dieser pauschalen Form ebenfalls unberechtigt. Einen eindeutigen Hinweis auf die bevorstehende Entwicklung erhielt er in dem Schreiben vom 20.12.2000. Darin hieß es u.a.: 114

„ ... Wir betonen dabei, dass aufgrund der gestiegenen Energiekosten alle Träger von Studentenwohnheimen zu Beginn des Jahres 2001 die Angemessenheit der derzeitigen Miethöhe überprüfen müssen, und dass es mit Sicherheit im Jahr 2001 zu erheblichen Mietanpassungen nach oben hin kommen muss und auch wird. ..“ 115

Soweit der Kläger weiter rügt, von der Beklagten nicht über die konkrete Erhöhung der Gaspreise in G3 am 01.04.2001 um 32% unterrichtet worden zu sein, bestand diesbezüglich keine Auskunfts- und Informationspflicht der Beklagten. Die Höhe des Gaspreises in G3 stellt kein „Insiderwissen“ dar, das nur allein der Beklagten zugänglich wäre und über das sie deshalb den Kläger hätte ungefragt unterrichten müssen. Vielmehr handelt es sich um eine Information, die für den Kläger selbst ohne nennenswerte Hindernisses zugänglich ist. Dass Energiepreise steigen können, dürfte im Übrigen selbst einem unerfahrenen Geschäftsmann geläufig sein. 116

e) Dem Kläger steht gegen die Beklagte auch kein Schadensersatzanspruch aus § 463 S. 1 BGB (a.F.) wegen einer fehlerhaften Zusicherung der aus dem Objekt zu erzielenden Mieterträge zu. 117

Mieterträge stellen zwar grundsätzlich eine zusicherungsfähige Eigenschaft i.S.d. §§ 459 Abs. 2, 463 S. 1 BGB dar (BGH WM 2001, 1155). Die Beklagte hat jedoch insoweit keine Zusicherung abgegeben. 118

Im Hinblick auf das nach den Mieterhöhungen zu erwartende Verhalten der Studenten hat die Beklagte in ihrem Schreiben vom 20.12.2000 lediglich mitgeteilt: *„ ... Wir gehen davon aus, dass eine Mieterhöhung von den Studenten akzeptiert wird, ...“.* Die von der Beklagten getroffene Wortwahl „Wir gehen davon aus“ zeigt dem objektiven Empfänger, dass es sich allenfalls um eine Vermutung oder Prognose des Erklärenden handelt, der Erklärende aber nicht für diesen Umstand im Sinne einer Zusicherung einstehen will. Dies war für den Kläger umso deutlicher erkennbar, als er die Beklagte in einem vorangegangenen Schreiben gerade dazu aufgefordert hatte, der finanzierenden Bank – nicht ihm, dem Kläger – sinngemäß zu bestätigen, dass „nicht zu befürchten“ sei, dass Studenten die Mietverträge aufkündigen werden. Hinzu kommt, dass der Kläger in diesem vorangegangenen Schreiben zusagte, die Miete nur auf ca. DM 362,- zu erhöhen, entgegen seinem Versprechen aber umgehend nach der Übernahme des Objekts die Miete auf DM 398,-- anzuheben versucht hat. Unabhängig von der rechtlichen Qualifikation der Äußerung der Beklagten als bloße Information einerseits oder Zusicherung andererseits bezog sich die Erklärung nicht auf eine derartige Erhöhung. 119

Die Beklagte hat dem Kläger auch nicht zugesichert, dass in G3 vergleichbare Mieterträge wie in L2 zu erzielen sind. Auch insofern lässt sich bereits dem unmittelbaren Wortlaut der betreffende Passage in dem Schreiben vom 20.12.2000 entnehmen, dass die Beklagte gerade keine Haftung diesbezüglich übernehmen wollte, wenn sie darauf hinwies: *„ ... Wir* 120

wissen, dass andere Studentenwohnheime, z.B. in L2 mit ähnlichem Mietniveau arbeiten müssen. ...“. Zwar mag dem Kläger zugebilligt werden, dass hier tatsächlich ein Vergleich zwischen L2 und G3 hergestellt wird. Elemente einer Zusicherung enthält die Formulierung der Beklagten indessen nicht. Hiergegen spricht zunächst die Verwendung des unbestimmten Begriffes „ähnlichem Mietniveau“. Zudem schließt sich unmittelbar daran – ohne Absatz oder sonstige optische Trennung – die deutliche Einschränkung an, *„ ... dass aufgrund der gestiegenen Energiekosten alle Träger von Studentenwohnheimen zu Beginn des Jahres 2001 die Angemessenheit der derzeitigen Miethöhe überprüfen müssen ...“.* Die Beklagte wollte demnach ersichtlich keine Erklärung darüber abgeben, inwieweit die Gegebenheiten zum Jahresende 2000 für die Zeit nach Gefahrübergang auf den Kläger noch Gültigkeit beanspruchen können, da es – auch im Hinblick auf den Vergleich der Städte L2 und G3 – bei dem ortsgebunden variierenden Faktor der Energiekosten ab 2001 zu spürbaren Änderungen kommen werde.

f) Aus denselben Gründen, aus denen ein Anspruch wegen Zusicherung einer Eigenschaft scheitert, kommt auch ein Anspruch wegen der Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht bzw. Schlechterfüllung eines selbständigen Beratungsvertrages nicht in Betracht. Soweit sich der Kläger auf eine Entscheidung des BGH beruft (NJW 2003, 1811), ist der dort entschiedende Fall nicht mit dem vorliegenden Fall vergleichbar. Entscheidender Gesichtspunkt in der zitierten Enscheidung war, dass der Käufer, der zuvor noch keine ersichtliche Eigeninitiative im Hinblick auf den Kauf eines (vermeintlichen) Renditeobjekts entwickelt hatte, letztlich dazu von der Verkäuferin überredet wurde, und dies zudem auf der Grundlage standardisierter Beratungsvorgaben, die die Verkäuferseite speziell für derartige Fälle konzipiert hatte. Derartige Beratungsaktionen hat die Beklagte nicht ansatzweise übernommen. Sie hat keine Empfehlungen unter Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Klägers erteilt, sondern dem Kläger lediglich Daten zu Mieteinnahmen und Heizkosten aus früheren Jahren übermittelt; die Auswertung der Daten oblag allein dem Kläger. 121

2. Dem Kläger steht schließlich kein Schadensersatzanspruch aus § 826 BGB wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung zu. Der Kläger hat bereits nicht schlüssig dargelegt, dass ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, der Kaufvertrag der Parteien vom 07.06.2001 mithin sittenwidrig ist. 122

Der Kläger hat in erster Instanz behauptet, der Wert des Objekts habe ledigich DM 936.740,-- betragen. Er hat seiner Berechnung den vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert von DM 2.300.000,-- zugrunde gelegt, die im Gutachten U ermittelten Sanierungskosten sowie Kosten für die Entfernung des stillgelegten Öltanks abgezogen, so dass seiner Ansicht nach bei der Errechnung des Verkehrswertes für den vorhandenen Reparaturstau Kosten in Höhe von DM 1.393.760,-- statt in Höhe von DM 30.000,-- hätten berücksichtigt werden müssen. Der Kläger hat dabei verkannt, dass schon allein der Bodenwert des Grundstücks im Jahre 1997 DM 1.542.000,-- betrug und den von dem Kläger ermittelten Verkehrswert bereits bei weitem überstieg. 123

Soweit der Kläger in der Berufungsinstanz nach Erteilung eines rechtlichen Hinweises dazu nunmehr behauptet, dem Studentenheim selbst komme überhaupt kein Wert mehr zu, es müsse abgerissen werden, so dass von dem Bodenwert € 500.000,-- Abbruchkosten abzuziehen seien, entbehren die Behauptungen des Klägers jeglicher Grundlage. So wird in keiner Weise schlüssig dargelegt, wie sich die Abbruchkosten in behaupteter Höhe zusammensetzen; ein Kostenvoranschlag oder eine vergleichbare Berechnungsgrundlage ist nicht eingereicht worden. Auch die Darlegungen zum Wert des Gebäudes sind nicht 124

nachvollziehbar. Der Kläger behauptet einen negativen Ertragswert von DM 183.702,62; er widerspricht mit seiner neuen Berechnung nicht nur seinem erstinstanzlichen Vorbringen, wonach er entsprechend dem Gutachten des Gutachterausschusses einen Ertragswert von DM 638.500,- zugrunde gelegt hat. Bei seiner Berechnung stellt er aufgrund einer unvollständigen Kostenaufstellung für das Jahr 1999 zudem auf eine Netto-Kaltmiete von nur DM 83,96 pro Einheit ab, obwohl tatsächlich die Miete im Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Juni 2001 bereits bei DM 280,-- monatlich lag. Der von dem Kläger angesetzte Jahresrohertrag in Höhe von nur DM 127.202,40 ist insofern bereits nicht zutreffend.

Weiterhin hat der Kläger bei seiner Berechnung entsprechend dem Gutachten des Architekten U Kosten für Reparaturen in Höhe von DM 1.393.760,-- in Abzug gebracht. Dies ist insoweit nicht vertretbar, als in die Vorplanungsunterlage von U in erheblichem Umfang auch Beträge eingestellt waren, die lediglich der Komfortverbesserung und nicht der Mängelbeseitigung dienten. Allein auf den Sonnenschutz entfällt z.B. ein Betrag von DM 237.850,-- zuzüglich anteiliger Architektenkosten. Ebenfalls war für die Reparatur der Dreh-Kipp-Fenster keinesfalls ein Betrag von DM 721.190,-- erforderlich; auf die Ausführungen von oben wird insoweit verwiesen. Kosten in Höhe von DM 30.160,-- für die Entfernung des Öltanks waren im Hinblick darauf, dass der Tank laut Y3 ordnungsgemäß stillgelegt worden ist, ebenfalls nicht wertmindernd in Ansatz zu bringen. 125

Im Übrigen fehlt es aber auch an der subjektiven Vorwerfbarkeit auf Beklagtenseite. Die Parteien haben sich bei der Verhandlung des Kaufpreises an dem vom städtischen Gutachterausschuss festgestellten Verkehrswert orientiert. Bildet ein Verkehrswertgutachten die Grundlage des vereinbarten Kaufpreises, so kann in einem solchen Fall regelmäßig das subjektive Tatbestandselement der Sittenwidrigkeit nicht mehr ohne weiteres vermutet werden (BGH, MDR 1997, 630), selbst wenn ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt. Andere Anhaltspunkte für eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten liegen, insbesondere unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen zu dem Vorwurf arglistigen Verhaltens, nicht vor. 126

3. Da der Kaufvertrag aus den vorstehenden Gründen nicht gegen die guten Sitten verstößt, kann der Kläger auch nicht - entsprechend seinem ersten Hilfsantrag - die Rückabwicklung des Kaufvertrages unter dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung von der Beklagten verlangen. Die Voraussetzungen des § 812 Abs. 1, 1. Alt., 138 BGB sind nicht erfüllt. Der Kläger hat den Kaufpreis mit Rechtsgrund gezahlt, da der Kaufvertrag der Parteien wirksam ist. 127

4. Ebenfalls hat der hilfsweise gestellte Feststellungsantrag des Klägers in der Sache keinen Erfolg. Dem Kläger stehen weder Schadensersatzansprüche aus § 463 BGB a.F. und c.i.c. noch aus § 826 BGB zu. Insoweit ergeben sich tatsächlich wie rechtlich keine abweichenden Erwägungen als bei der Prüfung des Hauptantrags; auf die Ausführungen unter 1. wird daher uneingeschränkt Bezug genommen. 128

5. Die Zulassung der Revision war abzulehnen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch zur Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erforderlich ist (§ 543 Abs. 2 1 ZPO). 129

6. Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 130

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE