
Datum: 13.09.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 75/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0913.22U75.04.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 9 O 643/03

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 2. April 2004 verkündete

Urteil der Zivilkammer IV des Landgerichts Detmold abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe	1
(§ 540 ZPO)	2
A)	3
Die Parteien streiten über das Bestehen von Schadensersatzansprüchen der Kläger, die diese aus einem am 19.07.2002 mit der zwischenzeitlich verstorbenen Rechtsvorgängerin der Beklagten über das seinerzeit 19 Jahre alte Einfamilienhaus XStraße in M beurkundeten Kaufvertrag herleiten. § 2 I des Kaufvertrags enthält folgende Regelung:	4

"Der Vertragsgegenstand wird – wie besichtigt – unter Ausschluss sämtlicher Ansprüche und Rechte der Kaufpartei wegen eines Sachmangels verkauft... Die Kaufpartei erklärt, dass bei der Besichtigung keine Mängel festgestellt worden sind, die noch vom Verkäufer beseitigt werden sollen. Der Verkäufer versichert, keine wesentlichen Mängel verschwiegen zu haben..."

Unter Bezugnahme auf ein in dem Selbständigen Beweisverfahren 9 OH 7/03 LG Detmold eingeholtes Sachverständigengutachten des Sachverständigen I verlangen die Kläger nunmehr Schadensersatz iHv. 9.830 €, wobei sie behaupten, die Beklagte, die für ihre seinerzeit bereits bettlägerige Mutter sämtliche Verhandlungen geführt habe, habe ihnen arglistig das Vorhandensein von Fliesenrissen sowie Bodenabsenkungen verschwiegen. Sie selbst hätten diese bei den dem Vertragsabschluss vorausgegangenen Besichtigungen nicht bemerken können, weil die Beklagte zur Kaschierung der Mängel Risse und Bodenabsenkungen vollständig mit Teppichen bzw. Teppichläufern abgedeckt habe und weil überdies die Jalousien an sämtlichen Fenstern geschlossen gewesen seien, so dass es vor Ort zu dunkel gewesen sei. Nachdem sie in der Küche Risse in den Fliesen gesehen hätten, hätten sie die Beklagte nach weiteren Schäden befragt, die Beklagte habe aber nicht reagiert. Erst bei Übergabe der Wohnung seien die Risse und Estrichabsenkungen von ihnen festgestellt und im Übergabeprotokoll festgehalten worden. 6

Die Beklagte bestreitet, Mängel kaschiert zu haben. Auf den Böden hätten lediglich einzelne Teppiche bzw. Läufer gelegen, so dass die Risse erkennbar gewesen und von den Klägern auch erkannt worden seien. Demzufolge sei sie bereits bei den Besichtigungen von den Klägern auf Risse in der Küche angesprochen worden und habe den Klägern mitgeteilt, es befänden sich noch mehr Risse im Haus. Von den Absenkungen hätten weder sie noch ihre Mutter Kenntnis gehabt. Im Übrigen habe ihre Mutter und nicht sie die eigentlichen Verhandlungen geführt und sei demzufolge auch bei der Beurkundung des Vertrags anwesend gewesen. 7

Das Landgericht hat die Parteien angehört, die Zeugen H, I2, K und I3 vernommen und der Klage sodann stattgegeben. 8

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie ihren auf Klageabweisung gerichteten Sachantrag weiterverfolgt und ihren erstinstanzlichen Sachvortrag ergänzt und vertieft. 9

Die Kläger ihrerseits verteidigen die angefochtene Entscheidung. 10

B) 11

Die Berufung ist begründet. Die Klage ist unbegründet. Den Klägern stehen gegen die Beklagten weder Ansprüche gem. §§ 280 I, 281 I, 437 Nr. 3, 440 I 1 BGB noch solche gem. §§ 280 I, 281 I, 311 II Nr. 1, 241 II BGB zu. 12

I. Sachmängelhaftungsansprüche stehen den Klägern entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht zu. Dabei kann zugunsten der Kläger unterstellt werden, dass es sich bei den in der Wohnung vorhandenen Rissen sowie den Bodenabsenkungen um Sachmängel im Sinne des § 434 I 1 BGB handelt. Denn die Parteien hatten in § 2 I 1 des Kaufvertrags einen Haftungsausschluss für eben solche Sachmängel vereinbart. Dieser Haftungsausschluss ist entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht unwirksam (§ 444 BGB). Da die Kläger selbst nicht behaupten, dass die Beklagte eine Beschaffenheitsgarantie übernommen haben, könnte der Haftungsausschluss nur unwirksam sein, wenn die Rechtsvorgängerin der 13

Beklagten einen Mangel arglistig verschwiegen hätte, wobei zugunsten der Kläger unterstellt werden kann, dass sich die Rechtsvorgängerin der Beklagten ein etwaiges arglistiges Verhalten der Beklagten zurechnen lassen muss.

1. Eine Aufklärungspflicht über die Risse bzw. Bodenabsenkungen bestand nicht. Ein bloßes Schweigen stellt eine arglistige Täuschung dar, wenn hinsichtlich der verschwiegenen Tatsache eine Aufklärungspflicht besteht. Eine solche Aufklärungspflicht besteht nur dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise Aufklärung erwarten durfte. Grundsätzlich ist es Sache einer jeden Partei, ihre eigenen Interessen selbst wahrzunehmen. Eine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, die für die Entschließung des anderen Vertragsteils von Bedeutung sein können, besteht nicht (BGH WM 1983, 1007). Für jeden Vertragspartner besteht lediglich die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsanschauung erwarten konnte (BGH ZIP 1988, 316). Für den Kauf eines Hausgrundstücks bedeutet dies, dass eine Pflicht zur Offenbarung regelmäßig nur wegen verborgener, nicht unerheblicher Mängel oder solcher nicht erkennbarer Umstände anzunehmen ist, die nach der Erfahrung auf das Entstehen bestimmter Mängel schließen lassen (BGH NJW-RR 1990, 847). Dagegen kann ein Käufer Aufklärung über solche Mängel, die einer Besichtigung zugänglich oder ohne weiteres erkennbar sind, nicht erwarten, weil er solche Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (BGH ZIP 2000, 2257). 14

Gemessen an diesen Kriterien ist eine Aufklärungspflicht zu verneinen. Die Kläger haben bei ihrer Anhörung angegeben, sie hätten die Mängel – und zwar die vom Sachverständigen I festgestellten Risse und Bodenabsenkungen – bei der Übergabe sofort festgestellt; hinsichtlich der Türabsenkung sei es so gewesen, dass man den Eindruck gehabt habe, als würde man durch eine Kuhle gehen. Hieraus ergibt sich unmittelbar, dass die Mängel optisch ohne weiteres wahrnehmbar waren. 15

Die Behauptung der Kläger, auf den Böden hätten an den Stellen, an denen sich die Risse bzw. Absenkungen zeigten, Teppiche bzw. Teppichläufer gelegen, die es ihnen unmöglich gemacht hätten, die Risse bzw. Absenkungen zu sehen, ist ebenso unerheblich wie die weitere – ebenfalls bestrittene – Behauptung der Kläger, die Jalousien seien zur Hälfte heruntergezogen worden, so dass es zu dunkel gewesen sei, um die Mängel erkennen zu können. Die Bodenabsenkung im Übergang zwischen Küche und Flur war ohnehin nicht durch Teppiche verdeckt. Überdies hätten die Kläger – sofern für sie die Bodenbeschaffenheit eine zentrale Rolle gespielt hätte – die vorhandenen Lose auf dem Boden aufliegenden Teppiche unschwer zur Seite schieben können, um den Boden auf vorhandene Schäden zu untersuchen. War es in den Räumen zu dunkel, dann hätten die Kläger – notfalls in einem weiteren Besichtigungstermin – auf eine bessere ggfs. mit zusätzlichen Leuchtmitteln zu erreichende Beleuchtung drängen können und müssen. Dass sie dies unterlassen haben, geht zu ihren Lasten. Dies gilt erst Recht, weil die Kläger was unstreitig ist – Kenntnis von den in der Küche vorhandenen Fliesenrissen und daher in besonderem Maße Veranlassung hatten, die Bodenbeläge in den anderen Räumlichkeiten in Augenschein zu nehmen. 16

2. Im Übrigen kann auch den sonstigen Ausführungen des Landgerichts nicht gefolgt werden. Das Landgericht hat die Beweislast verkannt. Behauptet der Verkäufer nämlich – wie im vorliegenden Fall – substantiiert, wann und wie er die erforderliche Aufklärung gegeben hat, dann ist es allein Sache des Käufers darzulegen und im Streitfall zu beweisen, dass eine 17

solche Aufklärung nicht erfolgt ist (st. Rspr. vgl. nur BGH NJW 2003, 755; BGH NJW 2001, 64, 65; missverständlich Palandt-Putzo, BGB, 63. Auflage, § 444 Rz. 4).). An dieser Beweislastverteilung hat das Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes nichts geändert. Angesichts dieser Beweislastverteilung oblag es demzufolge nicht der Beklagten, ihre Behauptung, die Kläger bei der Besichtigung auf weitere Risse hingewiesen zu haben, zu beweisen, sondern es wäre Sache der Kläger gewesen, die behauptete Aufklärung zu widerlegen.

Etwas anderes gilt auch nicht im Hinblick auf die im Kaufvertrag enthaltene Klausel, wonach der Verkäufer versichert, keine wesentlichen Mängel verschwiegen zu haben (BGH NJW 2003, 754, 755). War die behauptete Aufklärung durch die Beklagte nämlich erfolgt, dann konnten diese Mängel auch nicht verschwiegen worden sein. Im Übrigen kann sich diese Klausel ihrem Sinngehalt nach ohnehin ersichtlich nur auf solche Mängel erstrecken, bezüglich derer überhaupt eine Aufklärungspflicht besteht. 18

Den ihnen somit obliegenden Beweis, nicht aufgeklärt worden zu sein, haben die Kläger nicht geführt. Der von den Kläger benannte Zeuge H konnte sich an den Inhalt der während der Besichtigung geführten Gespräche nicht mehr erinnern. Ob dem Landgericht in seiner Annahme, dass die Aussage der Zeugin I2, die die seitens der Beklagten behauptete Aufklärung bestätigt hat, unglaublich ist, gefolgt werden kann, kann vor diesem Hintergrund dahinstehen. 19

II. Den Klägern stehen gegen die Beklagte auch keine Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 I, 281 I, 311 II Nr. 1, 241 II BGB zu. Dabei kann die Frage, ob Ansprüche wegen einer vorsätzlichen culpa in contrahendo nach dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes überhaupt neben den Regeln der Sachmängelhaftung zur Anwendung kommen können, wenn sich die Pflichtverletzung auf die Beschaffenheit eines Kaufgegenstandes bezieht (verneinend Palandt-Heinrichs, a.a.O., § 311 Rz. 25), offen bleiben. Selbst wenn man zugunsten der Kläger diese Frage bejaht, scheiden Schadensersatzansprüche aus, weil eine Aufklärungspflicht der Beklagten nicht bestand und demzufolge eine Pflichtverletzung nicht vorliegt. 20

III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 I 1, 708 Ziffer 10, 711, 713 ZPO. 21