
Datum: 01.02.2010
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 105/09
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2010:0201.22U105.09.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 6 O 240/08

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 22. Juli 2009 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Gründe:

1

A.

2

Die Kläger verlangen von den Beklagten Schadensersatz wegen angeblich arglistig verschwiegener Feuchtigkeitsmängel beim Kauf eines aus dem Jahre 1953 stammenden Reihenendhauses mit Anbau aus dem Jahre 1975/76. Wegen der Sachverhaltsdarstellung im Einzelnen und der erstinstanzlichen Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils vom 22.07.2009 verwiesen.

3

4

Das Landgericht hat nach Vernehmung des Urkundsnotars E2 als Zeugen die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, der im notariellen Kaufvertrag enthaltene Haftungsausschluss für Sachmängel sei wirksam, da ein arglistiges Verschweigen von Feuchtigkeitsschäden durch die Beklagten nicht festzustellen sei. Die an der Außenmauer im Bereich zum Kellerabgang vorhandenen Feuchtigkeitsschäden hätten keiner Aufklärung bedurft, da sie den Klägern bekannt gewesen seien. Dass im Übrigen den Beklagten Feuchtigkeiterscheinungen in weiteren Bereichen des Anbaus bekannt gewesen seien, sei nicht bewiesen. Ein solcher Schluss könne insbesondere nicht aus der im Jahre 2006 geführten Korrespondenz der Mieter mit den Beklagten gezogen werden. Vielmehr sei dem Schreiben der Beklagten vom 08.06.2006 ihre Überzeugung zu entnehmen, dass die Feuchtigkeitsprobleme nicht auf konstruktiven Mängeln des Gebäudes, sondern auf unsachgemäßem Verhalten der jeweiligen Nutzer beruht hätten. Auch sei die vom Zeugen E2 wiedergegebene Frage der Klägerin, ob sie sich sonst Sorgen machen müsse um Feuchtigkeit, nicht zwangsläufig als Aufforderung zu verstehen, sämtliche, vor allem für unbegründet gehaltene Beanstandungen Dritter zu offenbaren.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Kläger, mit welcher sie – klage-erweiternd – ihr erstinstanzliches Schadensersatzbegehren weiterverfolgen. 5

Sie tragen vor, zwar lägen keine Abdichtungsmängel der beanstandeten Räume vor, jedoch seien nach dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. B konstruktive Mängel im Hinblick auf die Wärmedämmung der Raum-Außenwände gegeben. Insoweit könnten sich die Beklagten nicht auf den im Kaufvertrag enthaltenen Haftungsausschluss berufen, da sie die ihnen bekannten Feuchtigkeitsschäden arglistig verschwiegen hätten. Ihre Kenntnis zumindest in Form eines Fürmöglichhaltens der Mängel ergebe sich aus der mit dem Mieterschutzverein für die damaligen Mieter der Erdgeschosswohnung, J/J geführten Korrespondenz. Insbesondere sei mit Schreiben vom 21.07.2006 den Bevollmächtigten der Beklagten der Zustandsbericht der Architekten X und X2 vom 06.07.2006 (GA 18 ff) übermittelt worden. Dort sei von Schimmelpilzbefall die Rede, wobei zusätzlich auch für möglich gehalten worden sei, dass die Wärmedämmfähigkeit der Außenwand durch die Feuchtigkeit reduziert werde. Der Berichtsverfasser habe neben der Kontrolle der Abdichtungen empfohlen, den Sockel nach Austrocknung fachgerecht gedämmt versickerungsfähig anzufüllen sowie die Außenwände des Wohnzimmers mit einer Wärmedämmung zu versehen und von intensiver Möblierung frei zu halten. Auch in dem den Beklagten unstreitig persönlich zugewandten Schreiben des Mieterschutzvereins vom 21.07.2006 sei der Inhalt des Zustandsberichts angesprochen worden, so dass es unerheblich sei, ob der Zustandsbericht selbst dem Schreiben beigelegt gewesen sei. Aus dem Schreiben vom 21.07.2006 ergebe sich, dass die Feuchtigkeitsschäden auf Baumängel zurückzuführen seien, so dass die Beklagten es zumindest für möglich gehalten hätten, dass die Feuchtigkeits- und Schimmelschäden nicht lediglich auf falsches Wohnverhalten zurückzuführen gewesen seien. 6

Zudem müsse den Beklagten die Kenntnis der damals von ihnen beauftragten Rechtsanwälte zugerechnet werden. 7

Es sei auch unglaublich, dass die Beklagten, die das Objekt bis zum 01.09.2005 fast drei Jahre selbst bewohnt hätten, die Feuchtigkeitsschäden nicht selbst bemerkt hätten, zumal der beklagte Ehemann ausgebildeter Dachdecker sei. 8

Auch der damalige Mieter, der Zeuge J, könne bestätigen, dass aufgrund der den Beklagten mitgeteilten Feuchtigkeitsschäden diese das Bestehen baulicher Mängel zumindest hätten für möglich halten müssen. 9

Die Auffassung des Landgerichts, die Beklagten hätten davon ausgehen dürfen, dass Feuchtigkeiterscheinungen von Mängeln der sichtbar nicht verputzten Außenwand im Kellerbereich verursacht werden könnten, sei unzutreffend. Die betroffenen Bereiche im Wohnraum und auch im Kinderzimmer lägen auf der nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeseite und damit in einem gänzlich anderen Bereich als die vom Putz befreite Kelleraußenwand.	10
Die Beklagten seien auch verpflichtet gewesen, sie, die Kläger, über die für möglich gehaltenen Mängel aufzuklären, zumal durch die Aussage des Urkundsnotars E2 bewiesen sei, dass die Klägerin nach weiteren Ursachen für die Feuchtigkeit gefragt habe, worauf der Beklagte jedoch wiederholt betont habe, es habe sich lediglich um diese unzweckmäßige Baumaßnahme des Nachbarn gehandelt.	11
Hinsichtlich der Anspruchshöhe könne es nicht bei den zunächst vom Sachverständigen B in seinem Gutachten zum Beweisverfahren grob geschätzten Kosten von 14.500,00 € brutto verbleiben. Klageerweiternd würden nunmehr auf der Basis eines Angebotes der Y GmbH vom 17.01.2010 Kosten für Wärmedämmungsmaßnahmen von 33.000,00 € netto (unter Berücksichtigung einer Wertverbesserung) und für die Schimmelsanierung von 13.420,00 € netto, insgesamt 55.239,80 € brutto, geltend gemacht.	12
Die Kläger beantragen nunmehr,	13
abändernd die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger 55.239,80 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.03.2008 zu zahlen.	14
Die Beklagten beantragen,	15
die gegnerische Berufung zurückzuweisen,	16
hilfsweise,	17
den Rechtsstreit an das Landgericht zurückzuweisen.	18
Sie verteidigen das angefochtene Urteil und treten dem Berufungsvorbringen im Einzelnen entgegen.	19
Die Zeugen T (Bewohnerin der OG-Wohnung), T2 und T3 (Mitarbeiter der Volksbank E) würden dafür benannt, dass die Räume der EG-Wohnung in den Monaten zwischen dem Verlassen der Wohnung durch die Mieter J und der Beurkundung des Kaufvertrags "staubtrocken" gewesen seien. Zudem seien in diesem Zeitraum die Erdgeschoss- und Kellerräume wiederholt besichtigt und auch fotografiert worden.	20
Bei der Übergabe der Wohnung durch die Mieter N seien auch weder Feuchtigkeit noch Schimmel festgestellt worden.	21
Die von den Mietern gerügten Mängel seien von durch unzureichendes Lüften von diesen selbst verursacht worden, wie auch im anwaltlichen Schreiben vom 08.06.2006 (GA 19) ausgeführt sei.	22
Was die im Schreiben des Mietervereins vom 01.03.2006 (GA 11) angesprochene Zusicherung der Abhilfe bzw. Nachbesserung betreffe, so sei innen Schimmel abgekratzt und außen ein Regenfallrohr kontrolliert und – überflüssigerweise –	23

ausgewechselt worden. Der Mieter J sei hierbei erneut auf sein offensichtlich falsches Lüftungsverhalten hingewiesen worden.	24
Der vom Mieterschutzverein eingeschaltete Sachverständige X habe in seinem Zustandsbericht vom 06.07.2006 (GA 18 ff.) Feststellungen zur genauen Schadensursache nicht getroffen. Insbesondere habe er über das Raumklima bzw. über das Lüftungs- und Heizverhalten der Mieter angabegemäß keine Aussagen machen können und nur geglaubt, eine gewisse Feuchtigkeit in einer Wand festgestellt zu haben.	25
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	26
Der Senat hat die Parteien persönlich angehört. Wegen des Ergebnisses der Anhörung wird auf den dazu gefertigten Berichterstattervermerk und das Protokoll vom 01.02.2010 verwiesen.	27
B.	28
Die Berufung bleibt ohne Erfolg.	29
I.	30
Ein Schadensersatzanspruch der Kläger gegen die Beklagten aus §§ 280 I, 434, 437 Nr. 3 BGB besteht nicht.	31
1.	32
Allerdings hat der Sachverständige Dipl.-Ing. B in seinem im Beweisverfahren 6 OH 24/07 LG Dortmund erstatteten Gutachten vom 30.01.2008 festgestellt, dass zwar keine Abdichtungsmängel, jedoch konstruktiv bedingte Wärmedämmungsmängel in den gesamten Außenwandbereichen des Kaufobjekts vorliegen, welche zu den mit einem elektronischen Baufeuchtigkeitsmessgerät festgestellten teilweisen Durchfeuchtungen im Sockelbereich der Außenwände Nord, Ost und Süd (an unterer Raumecke Außenwand Nord/Ost mit Schimmelbefall) geführt haben.	33
Dagegen hat der Sachverständige im Arbeitszimmer/Kinderzimmer (Nordwestecke) keine Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Die Messungen haben allerdings im Bereich von 0,00 - 0,30 m Höhe lediglich einen halbtrockenen Zustand ergeben, wobei unter der Fußleiste Fehlstellen des Strukturputzes zu erkennen waren (S. 14, 15, 39 des Gutachtens).	34
Es kann dahin stehen, ob die vom Sachverständigen Dipl.-Ing. B angewandte Messmethode - Durchführung der Messung mit einem Feuchtigkeitsmessgerät - entgegen den von den Beklagten geltend gemachten Zweifeln für sich genommen ausreichend zuverlässig ist.	35
Denn die Feuchtigkeiterscheinungen im Sockelbereich der Außenwände des Wohnzimmers sind unzweifelhaft auf den Lichtbildern Nr. 8 - 10 zu erkennen, im Ansatz auch auf den Lichtbildern Nr. 10.1 und 10.2, die die untere Raumecke des Kinderzimmers zeigen. Genau in den fraglichen Bereichen hatten auch die Vormieter der Erdgeschosswohnung, J bzw. J, durch den Mieterschutzverein Feuchtigkeitsschäden und teilweise Schimmelbildung mit Schreiben vom 01.03.2006 gerügt (GA 11).	36
Auch in dem Zustandsbericht der Architekten X und X2 vom 06.07.2006 waren in den fraglichen Bereichen sowohl im Wohnzimmer (im gartenseitigen Anbau) als auch im	37

Arbeitszimmer (heutiges Kinderzimmer im Haupthaus) noch Auffälligkeiten insoweit festzustellen, als die betroffenen Bereiche noch durch unterschiedliche Helligkeit der Farbe zu erkennen gewesen seien.

Der Sachverständige X hat zwar eine andere Schadensursache - von außen eindringende bzw. aufsteigende Feuchtigkeit aufgrund fehlender oder defekter horizontaler und vertikaler Sperrschichten - vermutet, hat jedoch auch die fehlende oder unzureichende Wärmedämmfähigkeit der Außenwand mit nur 24 cm Ziegelmauerwerk in Verbindung mit raumseitiger Möblierung für eine zusätzliche mögliche Ursache gehalten und zudem außer der Kontrolle bzw. Herstellung der Abdichtung auch eine fachgerechte Dämmung des Sockels und anschließende versickerungsfähige Anfüllung empfohlen. 38

Der vom Sachverständigen Dipl.-Ing. B aufgrund eingehender Untersuchungen festgestellte Mangel wird dadurch bestätigt. 39

Im Hinblick auf die Art des Mangels (unzureichende Wärmedämmung jedenfalls in den Sockelbereichen) ist auch davon auszugehen, dass der Mangel bereits im maßgeblichen Zeitpunkt des Gefahrübergangs (§ 446 BGB) vorgelegen hat. 40

2. 41

Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht gleichwohl die Voraussetzungen einer Haftung der Beklagten für den genannten Mangel verneint. 42

Im Hinblick auf den im notariellen Kaufvertrag vom 21.12.2006 unter Ziff. 4. vereinbarten Haftungsausschluss sowohl für offene als auch verborgene Sachmängel des Grundstücks und des Gebäudes (GA 15 d..A. 6 OH 24/07) kommt eine Haftung der Beklagten nämlich nur in Betracht, wenn sie den in Rede stehenden Mangel gegenüber den Klägern arglistig verschwiegen hätten (§ 444 BGB). 43

Die für ein arglistiges Verschweigen erforderliche Kenntnis der Beklagten von dem in Rede stehenden Mangel konnte jedoch nicht mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden. 44

a) 45

Nicht zu widerlegen ist den Beklagten, dass Feuchtigkeit oder gar Schimmelbildung während ihrer Besitzzeit vom 01.12.2002 bis 01.09.2005, als sie die Erdgeschosswohnung selbst bewohnten, nicht aufgetreten bzw. nicht erkennbar gewesen ist. Insoweit fehlt es auch an einem Beweisantritt der für den Arglistvorwurf beweisbelasteten Kläger, so dass es auch auf die Vernehmung der insoweit von den Beklagten benannten Gegenzeugen (GA 157) nicht ankam. 46

b) 47

Eine Kenntnis der Beklagten zumindest im Sinne eines Fürmöglichhaltens des fortbestehenden Mangels kann letztlich auch nicht mit der erforderlichen Sicherheit aus der vom Mieterschutzverein im Auftrag der Mieter J/J mit den Beklagten geführten Korrespondenz entnommen werden.. 48

Zwar ist im Schreiben des Mieterschutzvereins vom 01.03.2006 (GA 11) ausgeführt, dass im Arbeitszimmer und im Wohnzimmer Feuchtigkeitsschäden aufgetreten seien, was dem Beklagten am 05.01.2005 mitgeteilt worden sei. Es hätten sich in den Eckbereichen und über die gesamte Außenwand im Wohnzimmer, an der das Sofa gestanden habe, Verfärbungen, 49

die auf Feuchtigkeit hindeuteten, gezeigt. Inzwischen habe sich auch in gravierendem Maße Schimmel gebildet. Die Feuchtigkeitsschäden hätten sich verschlimmert. Im Arbeitszimmer seien die Schäden erst vor einer Woche festgestellt worden, nachdem Herr J aus der Reha zurückgekehrt sei. Das Mobiliar, insbesondere der im Arbeitszimmer stehende Schrank, sei bereits angegriffen gewesen. Ferner heißt es, dass der Beklagte schon vor längerem die Schäden in Augenschein genommen und eine umgehende Abhilfe zugesichert habe. Die Ursache hätte beseitigt und anschließend die Schäden in der Wohnung behoben werden sollen, wozu u.a. auch der Putz entfernt und die Wand ausgetrocknet werden solle.

Im darauffolgenden Schreiben vom 01.06.2006 hat der Mieterschutzverein unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 01.03.2006 mitgeteilt, dass zwar innerhalb der gesetzten Frist mit der Durchführung von Arbeiten begonnen worden sei, diese jedoch noch nicht abgeschlossen seien. Es seien lediglich von innen und außen der Putz von den Wänden geschlagen und gekratzt worden. Ferner ist dem Schreiben zu entnehmen, dass das Abschlagen des Putzes sich offenbar auf die – unsaniert gebliebenen – Außenwand am Treppenaufgang des Kellers bezogen hat und davor von außen eine Plane gespannt worden ist, wie es die Beklagten in der Klageerwiderung selbst dargestellt haben. 50

Der Beklagte zu 2. hat bei seiner persönlichen Anhörung den Erhalt der Mängelrüge der Mieter N auch nicht in Abrede gestellt und ferner den durch den Zeugen N unter Beweis gestellten Vortrag bestätigt, sich hierauf den Schaden angeschaut und Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt zu haben. Konkret hat er den im Schriftsatz vom 02.01.2010 enthaltenen Vortrag dahin erläutert, von innen schwarze Stellen (Schimmel) abgewischt/abgekratzt, vorsorglich ein Regenfallrohr als mögliche Feuchtigkeitsursache ausgetauscht und an der Nordostecke einen neuen Bitumenanstrich angebracht zu haben. Im übrigen seien sie, die Beklagten, davon ausgegangen, dass die Schimmelbildung durch falsches bzw. unzureichendes Lüften der Mieter entstanden sei. Man habe nach dem Entfernen des Schimmels seinerzeit abgewartet, ob sich dieser wieder zeige. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen, so dass sie geglaubt hätten, die Sache sei damit erledigt. 51

Diese Darstellung ist den Beklagten nicht zu widerlegen. Die Vernehmung des von den Klägern benannten Zeugen J war entbehrlich, da der Beklagte zu 2. den diesbezüglichen Vortrag der Kläger eingeräumt hat und der Zeuge zu Vorgängen zeitlich nach der Durchführung von Mngelbehebungsmanahmen, insbesondere nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2006, nicht benannt war. Gleiches gilt für die erst im Schriftsatz vom 19.01.2010 (S. 3) benannten weiteren Zeugen. Die durch deren Benennung unter Beweis gestellte Kenntnis der Beklagten vom seinerzeitigen Auftreten von Feuchtigkeiterscheinungen ist unstreitig. 52

Zudem spricht für die Darstellung der Beklagten der Inhalt ihres anwaltlichen Schreibens vom 08.06.2006 (GA 15 ff), mit dem die Beklagten auf die Schreiben des Mieterschutzvereins vom 01.03.2006 und 01.06.2006 antworten. Dort wird die für möglich gehaltene Schimmelbildung, die den Beklagten "hinlänglich bekannt" sei, auf fehlerhaftes Lüften und Heizen seitens der Mieter zurückgeführt. Die von den Beklagten durchgeführten Arbeiten an einer Außenwand mit Abdeckung durch eine wetterfeste Planung seien nicht aufgrund eines Feuchtigkeitseintrittes in das Mauerwerk vorgenommen worden, vielmehr sei die Schimmelbildung bereits zuvor vorhanden gewesen, und zwar aufgrund des fehlerhaften Lftens und Heizens der Mieter. Die Wand, an der sich nunmehr der Schimmel zeige, habe niemals Feuchtigkeitsschäden aufgewiesen, auch habe es dort in dieser Wohnung niemals zuvor Schimmelbildung gegeben. Bauliche Mängel seien derzeit nicht vorhanden, so dass ein Wassereintritt von außerhalb ausgeschlossen werden könne, insbesondere durch die von 53

den Beklagten seinerzeit durchgeführten Arbeiten.

Letztlich ist auch durch die weiteren Schreiben des Mieterschutzvereins vom 21.06.2006 (GA 17) und vom 21.07.2006 (GA 26) nicht belegt, dass die Beklagten Kenntnis von einem fortbestehenden Mangel zumindest in der Form des Fürmöglichhaltens hatten. Im Schreiben vom 21.06.2006 wurde immerhin selbst vom Mieterschutzverein Klärungsbedarf gesehen und die Überprüfung durch einen Bausachverständigen angekündigt. 54

Mit dem Schreiben vom 21.07.2006 hat der Mieterschutzverein zwar den Zustandsbericht der Architekten X und X2 vom 11.07.2006 an die Bevollmächtigten der Beklagten geschickt. Unwiderlegt haben die Beklagten zum damaligen Zeitpunkt allerdings nur von dem genannten Schreiben vom 21.07.2006 Kenntnis genommen, nicht jedoch den darin angeführten Zustandsbericht erhalten. Eine Kenntnis ihrer in der seinerzeitigen Mietsache tätigen Anwälte vom Inhalt des Zustandsberichts müssen sich die Beklagten jedenfalls im rechtlichen Verhältnis zu den Klägern nicht zurechnen lassen. 55

Aus dem Schreiben allein ergeben sich keine ausreichenden Informationen, aus denen die Beklagten zumindest für möglich halten mussten, dass ein konkreter Baumangel für die zuvor vom Beklagten zu 2. besichtigten Feuchtigkeiterscheinungen als festgestellt zu gelten hatte. Zu berücksichtigen ist insoweit auch die zuvor geäußerte Überzeugung der Beklagten von einer anderweitigen Ursache der aufgetretenen Schäden, nämlich von einem fehlerhaften Nutzungsverhalten der Mieter, ferner der Umstand, dass die Beklagten bei Erhalt des Schreibens den Streit mit den Mietern über die Schadensursache im Hinblick auf die bevorstehende und bereits fest vereinbarte Beendigung des Mietverhältnisses als erledigt angesehen haben. Dies zeigt auch die Tatsache, dass in dem Übergabe-Protokoll vom 30.07.2006 (GA 177) der Zustand der Wohnung mit "o. k." angegeben worden ist. 56

Zudem hat der Beklagte zu 1. unwiderlegt Maßnahmen zur Beseitigung einer aus damaliger Sicht nicht auszuschließenden "äußeren" Schadensursache vorgenommen, so den Austausch eines Regenfallrohres und Erneuerung des Bitumen-Anstrichs an der Nordostecke des Wohnraums. 57

Soweit die Kläger diese Darstellung der Beklagten bestritten haben, ist dies nicht ausreichend, da sie im Rahmen der bestehenden Beweislast für ein arglistiges Verhalten der Beklagten diese Darstellung zu widerlegen haben. Es fehlt an einem entsprechenden substantiierten Gegenvortrag und an einem Beweisantritt. 58

Die in dem Schadensbericht der Architekten X und X2 vom 06.07.2006 in erster Linie vermutete Schadensursache – von außen eindringende oder aufsteigende Feuchtigkeit – hat sich im Übrigen gerade nicht bewahrheitet. Vielmehr ergaben sich nach dem Gutachten des Dipl.-Ing. B keine Hinweise auf von Außen eindringende Feuchtigkeit, so dass Abdichtungsmängel des Bauwerks als Schadensursache ausscheiden. 59

Eine Aufklärungspflicht der Beklagten über die von ihnen im Ergebnis für unberechtigt gehaltenen Mieterbeschwerden ergab sich auch nicht im Hinblick auf die vom Zeugen E2 bekundete Frage der Klägerin, ob man sich "sonst Sorgen machen" müsse um Feuchtigkeit. 60

Ausgangspunkt der entsprechenden Frage und des zunächst gegebenen Vorbehalts der Klägerin war eine vorhandene und den Klägern auch bekannte Feuchtigkeit an einer Seite des Gebäudes, an welcher der Beklagte zu 2. mit Sanierungsmaßnahmen begonnen, diese jedoch noch nicht zu Ende geführt hatte. Es ging dabei um Feuchtigkeit an dieser Seite durch eine nach Erklärung des Beklagten unfachmännische Baumaßnahme des Nachbarn im 61

Bereich einer angebrachten Balkonbrüstung, wodurch Niederschlagswasser in die Wand eingedrungen sei.

Unter diesen Umständen konnten die Beklagten aus Sicht eines verständigen Dritten die Frage nicht so verstehen, dass die Kläger erwarteten, dass auch solche Beanstandungen von Mietern offenbart zu erhalten, die sie, die Beklagten, zu jeder Zeit für unbegründet gehalten hatten und deren Ursache durch den Auszug der Mieter abgestellt und deren Erscheinungsbilder durch die vom Beklagten zu 2. durchgeführten Maßnahmen beseitigt waren. 62

Letztlich ergibt sich aus dem im Senatstermin überreichten Schreiben der Kläger an die Immobilienabteilung der Volksbank E vom 10.12.2006 (GA 302), dass den Klägern durchaus bewusst war, dass die Wärmedämmung der Außenwände des Gebäudes verbesserungswürdig war. Denn sie haben auf das Fehlen eines "Wärmeputzes" hingewiesen. Auch wenn dieser Hinweis erfolgte, um über den geforderten Kaufpreis noch zu verhandeln, was den Klägern angesichts der von ihnen genannten Kaufpreisvorstellung zwischen 180.000,00 € und 190.000,00 € und dem letztlich vereinbarten Preis von 187.000,00 € offenbar auch gelungen ist, war ihnen jedenfalls bewusst, in absehbarer Zeit in eine Verbesserung der Wärmedämmung des Hauses investieren zu müssen. 63

Die von ihnen mit ihrem erweiterten Klageantrag u. a. (zu ?) geforderten Kosten einer vollständigen Fassadendämmung fielen für sie nach ihrer bereits vor Vertragsschluss vorhandenen Vorstellung ohnehin in absehbarer Zeit an. 64

Die Berufung war daher zurückzuweisen. 65

Eine Schriftsatzfrist zur Stellungnahme zu den vom Beklagten zu 2. bei seiner persönlichen Anhörung gemachten Angaben war den Klägern nicht einzuräumen. 66

Der Vortrag zu den vorgenommenen Arbeiten war bereits schriftsätzlich erfolgt. Die zusätzliche Anhörung des Beklagten zu 1. hat der Senat nur zur Bildung eines persönlichen Eindrucks für erforderlich gehalten. 67

II. 68

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 I, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 69