
Datum: 16.04.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 79/10
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0416.22U79.10.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 6 O 614/07

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 26.03.2010 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin, einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung wegen der Kosten 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

I.

2

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Erstattung eines angeblichen Minderwertes des von der Beklagten zu 1) an die Klägerin mit notariellem Vertrag vom 29.12.2005 (UR-Nr. ####/2005 des Notars X in M) veräußerten Grundstücks Gemarkung G, Flur X, Flurstück X, aufgrund angeblich unterlassener Aufklärung über die Eigentumsverhältnisse an dem Vorgartenbereich des Kaufobjekts. Ferner streiten die

3

Parteien über die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung etwaig erforderlich werdender Rückbaukosten.

Wegen der Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivorbringens und der erstinstanzlich gestellten Anträge nimmt der Senat gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung vom 26.03.2010 (GA II 310 ff.) Bezug.

Das Landgericht hat mit dem angefochtenen Urteil der Klage nach Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt M, welches der Sachverständige Dipl.-Ing. F im Termin zur mündlichen Verhandlung am 26.03.2010 erläutert hat, sowie nach Vernehmung der Zeugen L, X und I im Wesentlichen stattgegeben und die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 60.000,00 € nebst Zinsen sowie zur Freistellung der Klägerin von Kosten in Höhe von 1.880,20 € für die vorgerichtliche Inanspruchnahme ihrer nunmehrigen Prozessbevollmächtigten verurteilt. Ferner hat das Landgericht festgestellt, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet seien, an die Klägerin für den Fall eines entsprechenden Herausgabeverlangens des Eigentümers des Grundstücks Gemarkung G, Flur X, Flurstück X Rückbaukosten in erforderlicher Höhe zu zahlen.

Zur Begründung hat das Landgericht im Wesentlichen ausgeführt: Der Klägerin stünde gegen die Beklagte zu 1) ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB zu, da die Beklagte zu 1) als Verkäuferin eine Aufklärungspflicht verletzt habe, indem sie die Klägerin nicht vollumfänglich über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse an dem in Augenschein genommenen Grundstück informiert habe. Die Klägerin habe zur Überzeugung der Kammer nachgewiesen, dass die geschuldete ausführliche Aufklärung über die Eigentumsverhältnisse an dem streitgegenständlichen, auf dem Flurstück X belegenen Teilstück des Kaufobjekts nicht erfolgt sei. Der Zeuge L habe glaubhaft bekundet, dass der Beklagte zu 2) in keinem der Verkaufsgespräche und während keiner der Besichtigungstermine auf die Eigentumslage dieses streitgegenständlichen Teilstücks hingewiesen habe und er, der Zeuge L, aufgrund des optischen Eindrucks des Grundstücks und der Präsentation auf der vom Beklagten zu 2) überreichten CD-ROM davon ausgegangen sei, der gesamte eingezäunte Bereich gehöre zum Kaufobjekt. Die Aussage des Zeugen L werde nicht durch die Bekundungen der Zeugin I widerlegt. Diese habe zwar zunächst bekundet, der Beklagte zu 2) habe bei einem der Besichtigungstermine erwähnt, dass auch der Grundstücksbereich hinter dem Zaun gepflegt werden müsse und nicht direkt Teil des Grundstücks sei. Auf erneute Nachfrage sei sich die Zeugin aber nur noch sicher gewesen, dass über eine Pflegeverpflichtung, nicht hingegen auch über die Eigentumsverhältnisse gesprochen worden sei. Auch der Zeuge X, der Urkundsnotar, habe glaubhaft bekundet, dass ihm die Problematik der Eigentumsverhältnisse des Teilstücks nicht bekannt gewesen sei, diese insbesondere anlässlich der Beurkundung nicht erörtert worden sei. Die Beklagte zu 1) müsse sich diese Pflichtverletzung des Beklagten zu 2) gem. § 278 BGB zurechnen lassen. Die Schadenhöhe bemesse sich nach dem Betrag, um den die Klägerin das Grundstück wegen der fehlenden Mitteilung über die Eigentumsverhältnisse zu teuer erworben habe. Dieser Betrag belaufe sich nach den nachvollziehbaren und überzeugenden Feststellungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt M in seinem Gutachten vom 03.11.2009 auf 60.000,00 € als der Differenz zwischen dem Grundstückswert mit und ohne die streitgegenständliche Teilfläche. Der in § 3 der notariellen Vertragsurkunde bedungene Gewährleistungsausschluss schließe die Haftung der Beklagten zu 1) nicht aus, da die Beklagte zu 1) arglistig gehandelt habe; sie habe Kenntnis von den Eigentumsverhältnissen gehabt und gewusst, dass diese für die Klägerin von erheblicher Bedeutung seien. Der Beklagte zu 2) hafte gem. § 280 Abs. 1,

241 Abs. 2, 311 Abs. 3 BGB in demselben Umfang wie die Beklagte zu 1), da der Beklagte zu 2) ein besonderes eigenes wirtschaftliches Interesse an dem Verkauf des Hauses gehabt habe, nachdem ihm aufgrund seines mit der Beklagten zu 1) vor dem Familiengericht geschlossenen Prozessvergleichs die Hälfte des Veräußerungserlöses habe zufließen sollen. Die Beklagten seien schließlich aus demselben Rechtsgrund auch als Gesamtschuldner zur Ausgleichung etwaig in der Zukunft anfallender erforderlicher Rückbaukosten verpflichtet.

Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihren Berufungen, mit denen sie jeweils ? unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens – die Verletzung sachlichen Rechts durch das Landgericht rügen und ihre erstinstanzlichen, auf Klageabweisung gerichteten Begehren weiter verfolgen. 7

Die Beklagte zu 1) rügt, dass ein Schadensersatzanspruch bereits dem Grunde nach nicht bestehe, da der Klägerin zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses alle wesentlichen Unterlagen betreffend die Gegebenheiten des Hausgrundstücks vorgelegen hätten. Aus diesen Unterlagen seien Lage und Ausmaß des von der Klägerin erworbenen Flurstücks ersichtlich gewesen. Die Klägerin habe sich allenfalls aufgrund der optischen Erscheinung des Grundstücks falsche Vorstellungen vom Vertragsgegenstand gemacht, die ihr bei sorgfältiger Betrachtung der vom Beklagten zu 2) überreichten Unterlagen, notfalls mit fachmännischer Hilfe, hätten auffallen können und müssen. Zudem sei aufgrund der Beweisaufnahme bei zutreffender Würdigung der erhobenen Beweise davon auszugehen, dass der Beklagte zu 2) auf die Besonderheiten der nicht zu dem verkauften Grundstück gehörenden Teilflächen hingewiesen habe. Die Zeugin I habe bekundet, dass der Beklagte zu 2) auf die Besonderheit hingewiesen habe, dass nicht zum Kaufgegenstand gehörende Grundstücksteile gepflegt werden müssen. Selbst der Zeuge L habe eingeräumt, dass anlässlich eines der Besichtigungstermine über die Unverbaubarkeit des Grundstücks gesprochen worden sei. Die Bekundungen des Zeugen X seien demgegenüber unergiebig, inhaltlich unzutreffend und erkennbar von dem Bemühen gekennzeichnet, von eigenen Fehlern im Rahmen der Beurkundung abzulenken. Gerade im Hinblick auf die Hinterlage des Grundstücks und die angesprochene Wegerechtssituation sei die Einholung einer Identitätserklärung wegen geänderter Katasterbezeichnung erforderlich gewesen. Schließlich sei auch der Klägerin kein messbarer Schaden entstanden, da sie den nicht erworbenen Grundstücksteil faktisch exakt in der Weise nutzen könne, wie sie es sich vorgestellt habe. Das Wertgutachten berücksichtige diese konkreten Gegebenheiten ebenso wenig wie die Kaufpreishöhe. 8

Der Beklagte zu 2) wendet zudem ein, dass der Kaufvertrag exakte Angaben über die Flurstücke und deren Größe enthalte und diese den tatsächlichen Gegebenheiten entsprächen. Eine Täuschung der Klägerin sei zu keinem Zeitpunkt erfolgt, da der Klägerin vor der Beurkundung aktuelle amtliche Lagepläne übergeben worden seien, aus denen sich die Grundstücksgrenzen hinreichend deutlich ergäben. Das zu Gunsten des veräußerten Grundstücks eingeräumte Wegerecht habe er, der Beklagte zu 2), in die entsprechenden Katasterpläne eingezeichnet. Das Wegerecht weise zudem die Besonderheit auf, dass es sich an der Grundstücksgrenze weiter fortsetze und zwar an der gesamten südlichen Grenze entlang bis zum Ende des Grundstücks. Die Aussage des Zeugen X sei unzutreffend, soweit er anlässlich seiner Vernehmung erklärt habe, erst jetzt von dem Wegerecht und den tatsächlichen optischen Verhältnissen erfahren zu haben. Er, der Beklagte zu 2), habe dem Zeugen X am 21.12.2005 vielmehr persönlich vollständige Katasterpläne sowie Ablichtungen des das angrenzende Flurstück X betreffenden Grundbuchblatts übergeben. Der Zeuge X habe ihn sogleich darauf hingewiesen, dass aufgrund der überholten Flurstücksbezeichnungen des Kaufgrundstücks im Nachbargrundbuchblatt die Beschaffung einer Identitätserklärung der Stadt M erforderlich sei, damit die Eintragung im Grundbuchblatt 9

des dienenden Grundstücks berichtigt werden könne. Eine entsprechende Bescheinigung habe er, der Beklagte zu 2), am 03.01.2006 beantragt und unter dem 10.01.2006 erhalten. Diese habe der Zeuge X am 18.01.2006 mit dem Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs beim Amtsgericht – Grundbuchamt – Dortmund eingereicht. Der Zeuge X habe seinerseits bereits am 02.01.2006 – also am zweiten Werktag nach der Beurkundung – einen Auszug aus dem Grundbuch des dienenden Grundstücks angefordert. Eine solche Anforderung würde keinen Sinn ergeben, wenn nicht über das Wegerecht und die weitergehende Dienstbarkeit betreffend die Nichtbebaubarkeit anlässlich der Beurkundung gesprochen worden wäre. Zudem sei das eingeholte Sachverständigengutachten unrichtig, da die Klägerin unstreitig auch das streitgegenständliche Teilstück nutze und es keine Anzeichen dafür gebe, dass der Nachbar Y diesen Grundstücksteil zurück verlange. Diese wertbeeinflussenden Faktoren seien von den Sachverständigen nicht berücksichtigt worden. Auch die Grundstücksfläche des nicht zum Kaufgegenstand gehörenden Grundstücksteils hätten die Sachverständigen unzutreffend bewertet, da ein Teil dieser Fläche, namentlich rund 70 m², mit Blick auf das bestehende Wegerecht grundbuchlich gesichert dauerhaft der Nutzung der Klägerin zur Verfügung stünde. Die restliche Fläche sei wiederum durch eine Dienstbarkeit gesichert, welche die Bebaubarkeit ausschließe. Auch dies hätten die Sachverständigen unberücksichtigt gelassen. Jedenfalls könne sich kein Schaden in Höhe von 60.000,00 € ergeben, da der marktbereinigte Grundstückswert nach dem Gutachten 310.000,00 € betrage, so dass der Schaden höchstens in dem Differenzbetrag zum gezahlten Kaufpreis bestehen könne.

Die Beklagten beantragen, 10

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen. 11

Die Klägerin beantragt, 12

die Berufungen der Beklagten zurückzuweisen. 13

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und entgegnet, die Beklagten hätten bereits durch die 14
auf der Verkaufs-CD befindlichen Lichtbilder den Eindruck vermittelt, der tatsächlich nicht
zum Grundstück gehörende Vorgarten würde mitveräußert. Auch der Auszug aus dem
Lageplan enthalte an der Stelle, an der der Zaun verlaufe, eine Linie, die aus Laiensicht nur
so gedeutet werden könne, dass sie mit dem Verlauf der Grundstücksgrenze übereinstimme.
Die Ausführungen der Berufung begründeten keine Zweifel an der Richtigkeit der
Beweiswürdigung im angefochtenen Urteil.

Der Senat hat – nach Anhörung der Klägerin und des Beklagten zu 2) – mit am 11.11.2010 15
verkündeten Urteil (GA II 450 ff.), auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird,
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abgewiesen. Auf die hiergegen
gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin hat der V. Zivilsenat des
Bundesgerichtshofs die Revision gegen das Senatsurteil vom 11.11.2010 mit Beschluss vom
16.06.2011 (GA III 514) zugelassen und mit Urteil und Versäumnisurteil vom 11.11.2011 in
V ZR 245/10 (GA III 531 ff.) – welches in MDR 2012, 141 = ZIP 2012, 332 = ZNotP 2012, 58
veröffentlicht ist – die Sache unter Aufhebung des Urteils vom 11.11.2010 zur neuen
Verhandlung und Entscheidung an den Senat zurückverwiesen. Zur Begründung hat der
Bundesgerichtshof ausgeführt: Die Beklagten hätten ihrer Pflicht zur Aufklärung darüber,
dass der Gartenzaun und das darin befindliche Eingangstor im Vorgartenbereich fremden
Grund und Boden einschloss und sich das zu verkaufende Grundstück im dortigen Bereich
nicht bis an die Grundstückseinfriedung erstreckt, nicht allein durch die Übergabe von
Finanzierungsunterlagen genügt, bei denen sich neben dem Exposé und diversen Unterlagen

Lagepläne des Grundstücks befunden haben. Denn mit der Übergabe von Unterlagen erfülle der Verkäufer seine Aufklärungspflicht nur dann, wenn er aufgrund der Umstände die berechnete Erwartung haben könne, dass der Käufer die Unterlagen nicht nur zum Zweck allgemeiner Information, sondern unter einem bestimmten Gesichtspunkt durchsehen werde. Ein verständiger und redlicher Verkäufer könne aber nicht erwarten, dass ein Käufer Finanzierungsunterlagen oder einen ihm übergebenen Ordner mit Unterlagen zu dem Kaufobjekt darauf durchsehe, ob in die Einfriedung des Grundstücks möglicherweise fremder Grund und Boden einbezogen worden sei. Dies gelte umso mehr, als die Klägerin aufgrund des ausdrücklichen Hinweises in der Objekt- und Lagebeschreibung auf die Umfriedung des Grundstücks mit Zaun und Eingangstor ersichtlich keinen Grund für die Annahme gehabt habe, dass in diese Teile des Nachbargrundstücks einbezogen sein könnten, und sie daher auch keinen Anlass gehabt habe, die Frage des Grenzverlaufs einer näheren Prüfung zu unterziehen. Auf die Frage, ob die Beklagten arglistig gehandelt hätten, käme es entgegen der Auffassung des Senats nicht an, da es nicht um Verhaltenspflichten der Beklagten im Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Kaufsache gehe. Denn zur Beschaffenheit des verkauften Grundstücks gehöre es nicht, dass es sich auf Teile des Nachbargrundstücks erstrecke. Dies könne auch nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sein; vielmehr lege eine solche Vereinbarung den Kaufgegenstand selbst und nicht lediglich dessen Beschaffenheit fest. Insoweit könne uneingeschränkt auf die Grundsätze des Verschuldens bei Vertragsschluss zurückgegriffen werden. Der Rechtsstreit sei gleichwohl nicht zur Endentscheidung reif. Es bedürfe einer Aufklärung der vom Senat offen gelassenen Frage, ob die Beklagten – wie sie behaupten – durch einen ausdrücklichen mündlichen Hinweis auf den tatsächlichen Grenzverlauf ihrer Aufklärungspflicht genügt haben. Soweit der Senat dabei im weiteren Verfahren einen Schadensersatzanspruch der Klägerin wegen Verschuldens bei Vertragsschlusses bejahe, so sei als zu ersetzender Schaden nicht die Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit und ohne Vorgarten anzusetzen. Denn der zum Nachbargrundstück gehörende Vorgartenbereich sei nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Vielmehr sei der Betrag maßgeblich, um den die Klägerin wegen der unterlassenen Aufklärung das verkaufte Grundstück zu teuer erworben habe. Sie sei also so zu behandeln, als wäre es ihr bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Kaufvertrag zu einem günstigeren Kaufpreis abzuschließen, wobei es nicht darauf ankäme, ob die Beklagten sich mit einem niedrigeren – objektiv angemessenen – Kaufpreis einverstanden erklärt haben würden. Der Senat werde daher ggf. zu prüfen haben, ob und in welcher Höhe der Klägerin über die Kosten eines eventuellen Rückbaus des Vorgartens hinaus ein weiterer Schaden entstanden sei.

Der Senat hat die Parteien im Senatstermin am 16.04.2012 persönlich angehört und Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen L, I und X sowie durch Anhörung des Sachverständigen Dipl.-Ing. F zum schriftlichen Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt M vom 03.11.2009. Wegen des Ergebnisses der Anhörung und der Beweisaufnahme wird auf den Berichterstattevermerk vom 16.04.2012 (GA IV 553 ff.) Bezug genommen. 16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien in der Berufungsinstanz wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze verwiesen. 17

II. 18

Die Berufungen der Beklagten sind zulässig und haben – auch nach erneuter Verhandlung durch den Senat unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Bundesgerichtshofs in seinem Urteil vom 11.11.2011 – in der Sache Erfolg. 19

Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Schadensersatz bzw. auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung etwaig erforderlich werdender Rückbaukosten aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB bzw. § 311 Abs. 3 BGB zu. 20

Zwar bestand – wie der Senat bereits in seinem Urteil vom 11.11.2010 festgestellt hat – eine Pflicht der Beklagten zu 1), die Klägerin vor Abschluss des Kaufvertrages über die von der Grundstückseinfriedung abweichende Grundstücksgrenze zum Nachbarn Y aufzuklären. Die Klägerin, die das Unterlassen einer entsprechenden Aufklärung durch die Beklagten behauptet und der insoweit der Vollbeweis der Verletzung dieser verhaltensbezogenen Pflicht obliegt (vgl. insoweit BGH, NJW 2008, 371; Palandt/Grüneberg, BGB, 71. Aufl. 2012, § 280 Rn. 36 mit weiteren Nachweisen), hat indessen nicht zur vollen Überzeugung des Senats bewiesen, dass die von den Beklagten im Vorfeld des Vertragsschlusses behauptete Aufklärung unterblieben ist. Hierbei verkennt der Senat nicht, dass die mit dem Nachweis einer negativen Tatsache verbundene Schwierigkeit einer Partei dadurch auszugleichen ist, dass die andere Partei die Verletzung einer verhaltensbezogenen Pflicht substantiiert bestreiten und ihrerseits darlegen muss, wie im Einzelnen aufgeklärt worden ist. Dem Anspruchsteller obliegt dann der Nachweis, dass diese Darstellung nicht zutrifft, d.h. er muss lediglich die von dem Verkäufer in räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Weise zu spezifizierende Aufklärung ausräumen (ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, vgl. BGHZ 126, 217 [225] = NJW 1994, 3295; BGHZ 166, 56 [60]; NJW 1982, 1147 = WM 1982, 13 [16]; NJW 1987, 590 [591]; NJW 1987, 1322; NJW-RR 1987, 869 [870]; NJW 1990, 1242 = WM 1990, 115; NJW 1993, 1139 [1140]; NJW 1995, 2842 [2843]; NJW 1996, 2571; NJW-RR 1999, 641; NJW 2008, 371 [372]; Zöller/Greger, ZPO, 29. Aufl. 2012, vor § 284 Rn. 24; vgl. auch BGHZ 188, 43 = zfs 2011, 205; NJW 2001, 64 [65], jeweils zum Arglisttatbestand). 21

Gemessen hieran hat die Klägerin jedenfalls die Behauptung der Beklagten, die Eigentumsverhältnisse des Vorgartenbereichs seien anlässlich der ersten Besichtigung des Objekts durch einen Hinweis des Beklagten zu 2) gegenüber dem Zeugen L erörtert worden, nicht zur vollen Überzeugung des Senats widerlegt. Zwar hat der Zeuge L im Rahmen seiner Vernehmung durch den Senat – wie bereits in seiner Vernehmung durch das Landgericht – wahr gehalten, dass über den Umstand der Zugehörigkeit des umfriedeten Vorgartenbereichs zum Grundstück des Nachbarn Y zu keinem Zeitpunkt gesprochen worden, insbesondere im Rahmen der ersten Besichtigung des Objekts ihm gegenüber kein entsprechender Hinweis des Beklagten zu 2) erfolgt sei. Der Senat ist aber nicht mit der für eine Verurteilung der Beklagten erforderlichen Gewissheit, die vernünftigen Zweifeln Schweigen gebietet, ohne diese notwendig auszuschließen, von der Richtigkeit der Bekundungen des Zeugen L überzeugt. Die Bekundungen des Zeugen L stehen nämlich jedenfalls teilweise mit den Bekundungen der Zeugin I in Widerspruch. Zwar hat die Zeugin I nicht sicher zu erinnern vermocht, ob der Beklagte zu 2) – wie er behauptet – den Zeugen L ausdrücklich auch auf die Eigentumsverhältnisse bezüglich des mit eingezäunten Vorgartenbereichs hingewiesen hat. Die Zeugin hat aber – wie bereits im Rahmen ihrer Vernehmung durch das Landgericht – ihrerseits bekundet, dass der Beklagte zu 2) gegenüber dem Zeugen L erwähnt habe, dass ein Stück des Vorgartens mit eingezäunt sei und dieses auch mit gepflegt werden müsse. Es bedarf hierbei keiner abschließenden Entscheidung durch den Senat, ob ein solcher Hinweis für sich genommen ausgereicht haben würde, von einer Erfüllung der Aufklärungspflicht der Beklagten zu 1) durch den Beklagten zu 2) auszugehen. Angesichts des Umstandes nämlich, dass der Zeuge L seinerseits in seiner Vernehmung auch die Erteilung eines derartigen Hinweises über eine bestehende Pflegeverpflichtung ausdrücklich in Abrede gestellt hat, kann jedenfalls nicht sicher festgestellt werden, welcher Aussage der beiden Zeugen der 22

Vorzug zu geben ist. Soweit der Senat daher die Richtigkeit der Bekundungen des Zeugen L nicht sicher festzustellen vermag, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die Behauptung des Beklagten zu 2), er habe dem Zeugen L ausdrücklich erklärt, das einzige „Handicap“ des Grundstücks sei, dass der Vorgartenbereich zu einem anderen Grundstück gehöre, zutrifft. Dies zumal die Zeugin I bekundet hat, dass sie selbst das Gespräch zwischen dem Beklagten zu 2) und dem Zeugen L nur beiläufig mitbekommen, da sie sich ihrerseits in einer gewissen Entfernung mit der Klägerin unterhalten habe. Die Klägerin ist nach alledem für ihre Behauptung einer von den Beklagten unterlassenen Aufklärung über die Eigentumsverhältnisse am Vorgartenbereich beweisfällig geblieben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Eine Zulassung der Revision war in Ermangelung des Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht veranlasst.

23