
Datum: 03.01.2013
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 22 U 158/12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2013:0103.22U158.12.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 4 O 9/12

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 03.08.2012 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster wird gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Das landgerichtliche Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leisten. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf **108.145,03 €** festgesetzt.

Gründe:

- 1
- 2 I. Durch das angefochtene Urteil hat das Landgericht die auf Rückabwicklung und weitergehenden Schadensersatz wegen angeblich arglistig verschwiegener Mängel beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages gerichtete Klage insgesamt abgewiesen. Wegen der Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivorbringens und der Feststellungen und Erwägungen des Landgerichts wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug genommen. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Klägerin, die unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens ihre erstinstanzlichen Klageanträge weiterverfolgt. Wegen des Berufungsvorbringens im Einzelnen wird auf den Inhalt der Berufungsbegründungsschrift verwiesen.
- 3 II. Der Senat ist einstimmig davon überzeugt, dass das Rechtsmittel offensichtlich keine Erfolgsaussicht hat, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung

des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats nicht erfordert und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Zur Begründung nimmt der Senat Bezug auf die Ausführungen in seinem Hinweisschreiben vom 03.12.2012, denen die Klägerin innerhalb der ihr bis zum 27.12.2012 gesetzten Stellungnahmefrist nicht mehr entgegengetreten ist.

Die Berufung war daher zurückzuweisen. Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 ZPO. 4

Das vorgenannte Hinweisschreiben vom 03.12.2012 lautet wie folgt: 5

In pp. ist beabsichtigt, die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster vom 03.08.2012 durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, da der Senat einstimmig davon überzeugt ist, dass das Rechtsmittel offensichtlich keine Erfolgsaussicht hat, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats nicht erfordert und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. 6

1. 7

Zu Recht hat das Landgericht die auf Rückabwicklung und weitergehenden Schadensersatz wegen angeblich arglistig verschwiegener Mängel beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages gerichtete Klage insgesamt abgewiesen. 8

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch weder aus ungerechtfertigter Bereicherung gem. §§ 812, 818 BGB aufgrund der mit Schreiben vom 11.11.2010 9

(K 8) erklärten Anfechtung noch aus vertraglicher Gewährleistung, Verschulden bei Vertragsschluss gem. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 1 BGB oder unerlaubter Handlung gem. §§ 823 Abs. 2, 263 Abs. 2 StGB zu. 10

Aufgrund des im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Gewährleistungsausschlusses setzen sämtliche in Frage kommenden Anspruchsgrundlagen den Nachweis einer arglistigen Täuschung bzw. eines arglistigen Verschweigens von Mängeln voraus. 11

a) 12

Die angebliche – keineswegs unstreitige, sondern konkret bestrittene (GA 38, 47) – Erklärung des Zeugen L als Leiter des Immobilienservice der Beklagten 13

zu 3., das Objekt sei „110 prozentig in Ordnung“, stellt auch vor dem Hintergrund der im Exposé enthaltenen Angaben „Nach überschaubaren Renovierungsarbeiten können Sie zu einem guten Preis ihre Wohnwünsche erfüllen“ weder eine Beschaffenheitsvereinbarung noch eine Beschaffenheitsgarantie dar. 14

In § 6 des notariellen Kaufvertrages heißt es u. a. 15

... 16

Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln an dem Grundstück einschließlich nicht erkennbarer Mängel werden hiermit, außer für den Fall des Vorsatzes, ausgeschlossen. Garantien werden nicht abgegeben. 17

18

...

Nach Hinweis der Notarin erklärt der Käufer, dass ihm weder durch den Verkäufer noch durch Dritte, Angaben oder Garantien zur Beschaffenheit gemacht wurden, die nicht auch in diesem Vertrag aufgenommen worden sind. 19

Damit war der Klägerin klar gemacht worden, dass eine Haftung für außerhalb der Urkunde abgegebene Erklärungen nicht in Frage kommen sollte. 20

Darüber hinaus konnte die Floskel „110 prozentig in Ordnung“ vor dem Hintergrund der im Exposé angesprochenen Renovierungsbedürftigkeit und von der Klägerin auch tatsächlich unmittelbar nach Vertragsschluss angegangenen Renovierungs-/ Sanierungsarbeiten von ihr auch nicht dahin verstanden werden, das Objekt weise keinerlei Mängel auf. 21

Nichts anderes ergibt sich unter dem Gesichtspunkt, dass § 6 (unter 22

1. Mängelhaftung, Abs. 2) die Erklärung des Verkäufers enthält, ihm seien „nicht erkennbare Mängel, insbesondere ... nicht bekannt“. 23

Die Versicherung in einem notariellen Vertrag, keine verdeckten Mängel zu kennen und keine bekannten Mängel zu verschweigen, bedeutet nicht die Gewährsübernahme für das Fehlen von Mängeln, sondern enthält eine Aussage zum Kenntnisstand und zur Redlichkeit des Verkäufers (BGH NJW-RR 2003, 989; Palandt-Weidenkaff, BGB, 71. Aufl., § 443 Rn. 11) im Sinne einer sog. „Arglistprobe“ (vgl. Krüger-Hertel, Der Grundstückskauf, 9. Aufl., Rn. 811). 24

Bei Abgabe einer derartigen Erklärung durch den Verkäufer ist der Käufer demnach nicht von der Nachweispflicht für ein tatsächlich arglistiges Verschweigen von Mängeln seitens des Verkäufers entbunden. Hierzu gehört insbesondere auch der Beweis für eine Kenntnis des Verkäufers von den Mängeln. Nur soweit dieser Beweis erbracht ist, kann sich der Verkäufer auf den im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss nicht berufen (§ 444 BGB). 25

b) 26

Soweit eine arglistige Täuschung darin liegen soll, dass in abgeänderten Exposé 27

(K 5) als Baujahrs-Angabe „1937/Neuaufbau 1967“ enthalten ist, kann der Klägerin ebenfalls nicht gefolgt werden. Unter § 2 des notariellen Kaufvertrages heißt es u.a.: 28

Bei dem verkauften Grundbesitz handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die ca. im Jahre 1938 errichtet wurde. 29

Vor dem Hintergrund, dass die Klägerin nach der Darstellung in der Klageschrift 30

(GA 3) aufgrund eigener Erkundigungen vor Abschluss des Kaufvertrages herausgefunden hatte, dass die im Ursprungs- Exposé (K 4) enthaltene Baujahrs-Angabe nicht stimmte und daraufhin das Exposé unter Senkung der Kaufpreisforderung – von 110.000,00 € auf 73.000,00 € – geändert wurde, war für die Klägerin ersichtlich, dass die grundlegende Bausubstanz aus der Zeit um 1937/1938 stammte und lediglich Umbau-/ Erweiterungsarbeiten im Jahre 1967 durchgeführt worden waren. 31

Unbestritten ist zudem der Vortrag der Beklagten zu 3. (GA 49), das Datum und der Umfang des Neuaufbaus seien nicht mehr vollständig zu klären gewesen, so dass im notariellen Kaufvertrag – entgegen dem ersten Entwurf (GK 7) – nur noch das Ursprungsbaujahr „ca. 32

1938“ angegeben worden sei.

Die Klägerin trägt auch nicht einmal vor, welche abweichenden Vorstellungen sie sich von dem Alter der Bausubstanz konkret gemacht haben und bezüglich welcher Teile des Objekts sie von einer Neuerrichtung in 1967 ausgegangen sein will. 33

Nach dem Vortrag in der Klageschrift (S. 6, GA 6) war jedenfalls ein Anbau aus dem Jahr 1967, der die Küche und ein Schlafzimmer beinhaltete, tatsächlich vorhanden. 34

Unabhängig davon bestehen jedenfalls keinerlei Anhaltspunkt für ein arglistiges Verhalten der Beklagten, da diese ihren Kenntnisstand unwiderlegt vollständig mitgeteilt haben, wie sich insbesondere aus der aus ihrer Sicht für die Kaufpreisfindung eher ungünstigen Baujahrs-Angabe „ca.1938“ ergibt. 35

c) 36

Soweit die Klägerin rügt, das Landgericht habe zu Unrecht unzutreffende und unvollständige Feststellungen zum behaupteten Verschweigen von Feuchtigkeitsschäden getroffen, kann dahin stehen, ob die diesbezüglichen Ausführungen den Anforderungen an die Darlegung von konkreten, Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Tatsachenfeststellungen begründenden Anhaltspunkten im Sinne des § 520 Abs. 2 Nr. 3 ZPO genügen. 37

Jedenfalls gaben und geben die vorgetragenen Umstände, nämlich dass der Mitarbeiter der Beklagten zu 3. Herr L, angabegemäß den Schlüssel vergessen und nicht gewusst habe, wie man den Strom im Objekt anstelle, und dass „dort (im Keller und auf dem Dach) die gravierendsten Mängel zu Tage traten“, keine Veranlassung, „hier zumindest zunächst durch Zeugeneinvernahme weitere Klärung herbeizuführen, die dann dazu hätten führen können, dass weitere Anknüpfungstatsachen für die Einholung eine Sachverständigengutachtens bekannt werden“. 38

Das Landgericht hat vielmehr zu Recht ausgeführt, dass sich in dem Vortrag der Klägerin keine konkreten Angaben dazu finden, woraus ein Sachverständiger gegebenenfalls den Schluss ziehen könne, dass die Mängel schon von jeher bestanden haben und insbesondere den Beklagten bekannt waren. 39

Konkrete und ausreichende Anknüpfungstatsachen, aus denen ein Sachverständiger namentlich zur Kenntnis der Beklagten Feststellungen treffen könnte, sind nicht vorgetragen. 40

So ist die Darstellung der Beklagten (GA 38, 51), die Holzvertäfelung an den Kellerwänden sei von der Beklagten zu 1. und ihrem verstorbenen Ehemann vor mehr als 20 Jahren angebracht worden, nicht einmal konkret bestritten worden. 41

Nach eigenem Vortrag der Klägerin (Klageschrift S. 5, GA 5) sind die Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden jedoch erst nach Vertragsabschluss und Entfernung der Holzvertäfelung sichtbar geworden. 42

Die vorgelegten Lichtbilder von Dez. 2008/Januar 2009 (K 48, GA 55), auf denen die Holzvertäfelung zu sehen ist, zeigen gerade kein Schadensbild, sondern einen unauffälligen Zustand. 43

Dagegen sind die weiteren Lichtbilder (GA 86 – 91) nach dem Datumsstempel erst im Zeitraum ab Januar 2011 bis März 2011 aufgenommen worden. 44

Soweit darauf Schäden zu erkennen sind, die zuvor hinter der Verkleidung verborgen waren, lässt sich daraus für eine Kenntnis der Beklagten nichts gewinnen.

Soweit sich im Juli 2010 (1½ Jahre nach Besitzübergang) Undichtigkeiten am Dach gezeigt haben sollen, lässt sich hieraus ebenfalls nichts dafür herleiten, dass den Beklagten derartige Mängel im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt waren. 46

Das Alter der Dacheindeckung, die nach Darlegung der Klägerin noch aus dem Jahre 1938 stammen soll, besagt nichts über das Vorliegen eines Undichtigkeitsmangels bei Vertragsschluss und zur diesbezüglichen Kenntnis der Beklagten. 47

2. 48

Die Klägerin erhält gemäß § 522 Abs. 2 S. 2 ZPO Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieser Verfügung Stellung zu nehmen bzw. eine Rücknahme der Berufung zur Vermeidung weiterer Kosten zu überdenken. 49