
Datum: 06.12.1995
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 92/95
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1995:1206.11U92.95.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 18 O 6O/9O

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 24. Februar 1995 verkündete Urteil der 18. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 18 O 6O/9O - wie folgt abgeändert: Es wird festgestellt, daß die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt ist. Zur Entscheidung über die Höhe des geltend gemachten Anspruchs wird der Rechtsstreit an das Landgericht Köln zurückverwiesen. Die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens wird dem Landgericht übertragen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

- | | |
|--|---|
| ##blob##nbsp; | 1 |
| ##blob##nbsp; | 2 |
| ##blob##nbsp; | 3 |
| ##blob##nbsp; | 4 |
| Der Kläger, die Eheleute H. und B. G. und Frau M. Sch. kauften mit Vertrag vom 11. 9. 1987 (UR. Nr. 1505 für 1987 des Notars R. in K., Anla-ge K 1) von einer Erbgemeinschaft eine um 1892 erbaute Villa nebst ca. 1.200 m2 großen Grundstück in K.-M., D. Straße 28, in dem den Käufern bekann-ten gegenwärtigen Zustand; die Haftung der Verkäu-fer für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel wurde ausgeschlossen. Mit Teilungserklärung vom selben Tage hatten die Verkäufer vier Miteigentumsanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gebildet. Der Kläger, die Eheleute G. und Frau Sch. erwarben jeweils einen solchen Anteil und den vierten, ver-bunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß herzustellenden Wohnung, gemeinschaftlich. Diesen vierten Anteil | 5 |

veräußerten sie im März 1988 an die Eheleute D..

##blob##nbsp;	6
Bereits zu einer ersten Besichtigung des damals seit Jahren teilweise als Büro genutzten und im übrigen leerstehenden Hauses am 21. 3. 1987, bei der Feuchtigkeitsschäden auffielen, hatten die Kaufinteressenten die Beklagten als Berater zugezo-gen. Am 26. 4. 1987 fand eine zweite Begehung mit dem Beklagten zu 1) statt, der bei dieser Gelegen-heit zahlreiche Fotografien anfertigte (vgl. die als Anlagen vorgelegten Fotoserien), eine weitere Besichtigung unter Beteiligung beider Beklagter am 28. 5. 1987.	7
##blob##nbsp;	8
Ebenfalls im Mai 1987 arbeiteten die Beklagten einen ersten Vorentwurf für die Modernisierung und den Umbau des Hauses mit einer Kostenschätzung aus; dieses Konzept sah noch die Aufteilung in lediglich drei Eigentumswohnungen vor. Die gesamten Baukosten sollten sich danach auf rund 448.000,00 DM brutto belaufen (vgl. Anlage K 2), wobei davon ausgegangen wurde, "daß die baulich-konstruktive Substanz des Gebäudes in gutem Zustand ist und keiner größeren Instandsetzung bedarf".	9
##blob##nbsp;	10
Der Kläger behauptet, die Beklagten hätten ihm und den übrigen Kaufinteressenten versichert, die Bausubstanz sei tatsächlich in gutem Zustand, die Feuchtigkeitsschäden seien unbedeutend und der ge-forderte Preis von 500.000,00 DM sei ausgesprochen günstig. Im Vertrauen auf diese Beurteilung sei das Kaufangebot der Erbengemeinschaft mit Schreiben vom 20. 6. 1987 (Anlage K 3) angenommen und im Septem-ber der Kaufvertrag beurkundet worden.	11
##blob##nbsp;	12
Noch vor der Beurkundung haben die Erwerber mit den Beklagten am 21. 7. 1987 einen Architektenvertrag über die Modernisierung und den Umbau des Hauses abgeschlossen.	13
##blob##nbsp;	14
Einem vorübergehend an dem Erwerb der vierten Wohnung Interessierten schrieben die Beklagten am 21. 8. 1987 in einer "Restnutzungserklärung" unter anderem, die bauliche Substanz des Hauses sei frei von mehr als nur geringfügigen Mängeln und die weitere Lebensdauer nach der Modernisierung wie bei einem Neubau mit nochmals ca. 100 Jahren anzusetzen (Anlage K 7). Eine zweite Kostenschätzung der Be-klagten vom 22. 8. 1987 gelangte zu voraussichtli-chen Gesamtbaukosten für nunmehr vier Wohneinheiten in Höhe von 553.723,00 DM (Anlage K 8).	15
##blob##nbsp;	16
Am 1. 10. 1987 wurde das Grundstück den Erwerbern übergeben. Unmittelbar darauf schickten die Beklag-ten von der Wand neben der rückwärtigen Eingangstür entnommene Proben zur Laboruntersuchung ein. Die Prüfung ergab, daß es sich um echten Hausschwamm handelte. Schwammbefall fand sich auch in den anschließenden Bereichen des Erstgeschosses und den darunter liegenden Kellerräumen. Als dann auch noch am Balkenwerk der Geschoßdecken und des Dach-stuhls Braunfäule festgestellt wurde, leiteten die Miteigentümer G. gegen die Verkäufer ein Beweis-sicherungsverfahren ein (112 H 63/87	17

AG Köln), in dem der Sachverständige Prof. Dr. Ing. H. B. nach Besichtigungen vom 16. 12. 1987, 19. 1. 1988 und 11. 2. 1988 am 15. 7. 1988 ein Gutachten über die vorgefundenen Gebäudeschäden erstattete (vgl. an-liegendes Gutachten), auf das Bezug genommen wird.

##blob##nbsp; 18

Da aufgrund des vereinbarten Gewährleistungsaus-schlusses die Verkäufer nicht mit 19
Aussicht auf Erfolg wegen dieser Schäden in Anspruch genommen werden können,
fordert der Kläger aus eigenem sowie aus abgetretenem Recht der Miteigentümer Schadens-
ersatz wegen der nicht rechtzeitig erkannten Sanie-rungsbedürftigkeit des Hauses von den
Beklagten.

##blob##nbsp; 20

Der Kläger hat behauptet, die Beklagten seien von den damaligen Kaufinteressenten 21
ausdrücklich beauftragt gewesen, sich das Haus vom Keller bis zum Dach sorgfältig
anzusehen, die Bausubstanz zu prüfen und eine verlässliche Schätzung der zu erwartenden
Umbau- und Modernisierungskosten abzu-geben. Der zumindest an der Kellerdecke
auffällige Hausschwammbefall und auch die Schimmelpilzbildung an der Außenwand des
ersten Obergeschosses hätte von ihnen nicht übersehen werden können. Die
Hausschwamm-Fruchtkörper, insbesondere den "teller-großen Pilz" neben der hinteren Tür
hätten sie auch gesehen und den Käufern gegenüber als harmlos bezeichnet. Die
Schadhaftigkeit des Dachstuhls wäre beim Anheben einiger Dachpfannen zu erkennen gewe-
sen. Die aufgrund derartiger Feststellungen ange-brachte genauere Untersuchung würde das
Ausmaß der Schäden und der zu ihrer Beseitigung erforderlichen Kosten aufgedeckt und den
Kläger und die übrigen Interessenten von dem für sie im Ergebnis zu teuren Kauf abgehalten
haben. Er hat die Auffassung ver-treten, die Beklagten seien den Käufern zum Ersatz des
ihnen in Gestalt der nicht vorhergesehenen Sanierungskosten von mindestens 165.042,00
DM ent-standenen Schadens verpflichtet, hat die Forderung aber unter Berücksichtigung
einer aus § 5 AVA in Verbindung mit § 11 Architektenvertrages abgeleite-ten
Haftungsbeschränkung für Sachschäden bei einfa-cher Fahrlässigkeit auf 150.000,00 DM
begrenzt.

##blob##nbsp; 22

Wegen der Höhe der Sanierungskosten hat der Kläger sich auf eine am 24. 11. 1987 von 23
den Beklagten dem Rechtsanwalt Zapp als Vertreter der Verkäufer übersandten
Zusammenstellung (Anlage K 16) berufen und umfangreiche Ausführungen zur tatsächlichen
Entwicklung der Baukosten gemacht (vgl. Schriftsatz vom 24. 6. 1991, Bl. 130 ff.).

##blob##nbsp; 24

Der Kläger hat beantragt, 25

##blob##nbsp; 26

##blob##nbsp; 27

die Beklagten zu verurteilen, als Ge-samtschuldner an ihn 150.000,00 DM nebst 8,5 % 28
Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

##blob##nbsp; 29

30

Die Beklagten haben beantragt,	
##blob##	31
##blob##	32
die Klage abzuweisen und dem Kläger hinsicht-lich der Teilrücknahme die Kosten aufzuer- legen.	33
##blob##	34
Sie haben geltend gemacht, das Grundstück sei trotz der festgestellten Bausubstanzmängel mehr als 500.000 DM wert gewesen, der Kläger und die übrigen Käufer hätten durch den Erwerb also keinen Schaden erlitten.	35
##blob##	36
Die Käufer hätten aber auch leichtfertig gehandelt, als sie den vertraglichen Gewährleistungsausschluß der Verkäufer akzeptierten.	37
##blob##	38
Eine Pflichtverletzung der Beklagten liege nicht vor. Ihre vorrangige Aufgabe es zunächst gewesen, die Eignung des Hauses für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen zu klären. Sie hätten die Bau-substanz überprüft, soweit dies möglich gewesen sei, und den Veräußerer zum Bauwerk befragt. Für Analysen, die die später ermittelten Schäden aufge-deckt haben würden, habe es keinen Auftrag und auch keinen Ansatz gegeben. Sie hätten weder den Zustand unter den deckenden Bauteilen - Dielenböden, Innen-putz und ähnliches - prüfen noch sämtliche Räume des Hauses besichtigen können. Hausschwamm sei in den Sommermonaten unauffällig und lebe erst in der feuchten Jahreszeit wieder auf; er sei bei den Besichtigungen im April/Mai 1987 nicht ohne weite-res erkennbar gewesen. Vom einwandfreien Zustand des Dachstuhls hätten sie schon deswegen ausgehen können, weil das Dach erst 1984 neu eingedeckt wor-den war. Das Vorhandensein eines Nässeschadens an der Außenwand sei den Käufern bekannt gewesen. Die sichtbaren und auch mit ihnen erörterten Stockflek-ken stellten kein Indiz für Hausschwamm dar. Die Käufer hätten aber generell mit altbautypischen Ri-siken rechnen müssen.	39
##blob##	40
Das Schreiben der Beklagten an den Kaufinteressen-ten Vollmert sei, wie der Kläger wisse, entspre-chend der Zweckbestimmung - Sicherung der von Voll-mert benötigten Finanzierung - abgefaßt worden.	41
##blob##	42
Den Ausführungen des Klägers zur sanierungsbeding-ten Kostensteigerung sind sie entgegen getreten (vgl. Schriftsatz vom 15. 11. 1991, Bl. 170 ff.).	43
##blob##	44
Hilfsweise haben die Beklagten mit einer restli-chen Honorarforderung gemäß Schlußrechnung vom 1. 7. 1992 (Anlagenheft II Bl. 121) in Höhe von 47.057,20 DM, wie im Schriftsatz vom 2. 7. 1992 (Bl. 221 ff. d.A.) näher erläutert, die Aufrechnung erklärt.	45

##blob##nbsp;	46
Der Kläger hat das Bestehen eines über die bereits geleisteten Zahlungen hinausgehenden Hono-raranspruchs der Beklagten bestritten. Auf seinen Schriftsatz vom 29. 12. 1992 (Bl. 24O ff.) wird Be-zug genommen.	47
##blob##nbsp;	48
Das Landgericht hat zunächst ein weiteres Gut-achten des Sachverständigen Prof. Dr. Br. zu der Frage eingeholt, ob der Schädlingsbefall und der Verfall der Dachkonstruktion vor Beginn der Umbau-arbeiten schon bei oberflächlicher Begutachtung erkennbar war oder nicht. Auf den Beweisbeschluß vom 16. 11. 1990 (Bl. 96) und das Gutachten vom 22. 3. 1991 (Bl. 1O6 ff.) wird verwiesen.	49
##blob##nbsp;	50
Gemäß Beweisbeschluß vom 26. 2. 1993 (Bl. 257) wurde ferner ein Gutachten des Sachverständigen Siegfried Richter vom 5. 1. 1994 (Bl. 289 ff.) zum Verkehrswert des Hausgrundstücks D. Straße 28, am 11. 9. 1987, und zwar auch unter Berücksichtigung der von dem Sachverständigen Prof. Dr. Br. später festgestellten Schäden, eingeholt.	51
##blob##nbsp;	52
Mit Urteil vom 4. 2. 1995 hat das Landgericht die Klage abgewiesen mit der Begründung, der Kläger und die Mitkäufer hätten keinen Schaden erlitten, weil der Wert des Grundstücks trotz der Gebäudeschäden noch etwas höher gewesen sei als der von ihnen gezahlte Kaufpreis.	53
##blob##nbsp;	54
Das Urteil, auf das Bezug genommen wird, ist dem Kläger am 9. 3. 1995 zugestellt worden. Er hat dagegen am 1O. 4. 1995 (Montag) Berufung eingelegt und sein Rechtsmittel nach entsprechender Fristver-längerung am 12. 6. 1995 begründet.	55
##blob##nbsp;	56
Der Kläger wendet sich insbesondere dagegen, daß das Landgericht den Verkehrswert zum Maßstab für einen ihm und den Mitkäufern beim Erwerb des Grundstücks in Unkenntnis der Bauschäden entstande-nen Schaden genommen hat. Er ist der Auffassung, Maßstab müsse vielmehr sein, was sie für die Be-schaffung der ihren Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechenden Eigentumswohnungen aufzuwenden beab-sichtigten. Den unbebauten und auch unbebaubaren Teil des verhältnismäßig großen Grundstücks habe der Sachverständige zudem überbewertet und den bei der Ermittlung des Gebäudewertes berücksichtigten Sanierungsbedarf mit lediglich 19O.2OO,OO DM Brutto zu niedrig angesetzt. Der Kläger behauptet, bei Kenntnis der Bauschäden wäre der Kaufpreis im Hinblick auf den Sanierungsaufwand um mindestens 15O.OOO,OO DM ermäßigt worden.	57
##blob##nbsp;	58
Unter Vorlage des Kaufvertrages vom 3. 3. 1988 (Bl. 47O ff.) trägt er vor, die Dachgeschoßwohnung sei wegen der schadhafte Bausubstanz mit einem Nachlaß von 25 % gegenüber dem Erwerbspreis an die Eheleute D. weiterverkauft worden.	59
	60

##blob##nbsp;

Er sieht eine Pflichtverletzung der Beklagten auch darin, daß sie nicht unabhängig von
konkreten Befunden wegen des Alters des Hauses zur Einholung eines Holzgutachtens
geraten hätten. Er betont er-neut, es sei ihm und den anderen Kaufinteressenten von Anfang
an um den sachverständigen Rat der Be-klagten zur Frage gegangen, ob das Haus in
Ordnung sei, was die Beklagten nachdrücklich bejaht hätten. 61

##blob##nbsp; 62

Hilfsweise macht der Kläger weitere Schadensersatz-ansprüche geltend. Unter 63
Bezugnahme auf seine dies-bezüglichen erstinstanzlichen Ausführungen (Bl. 55 ff., 82 f.)
behauptet er, er und die übrigen Käufer hätten um 12.958,00 DM höhere Fördermittel für
den Umbau und die Modernisierung des Hauses erlangen können, wenn in den vorab
zustellenden Förderungs-anträgen die Schadensbeseitigungskosten schon hät-ten aufgeführt
werden können. Außerdem hält er die Beklagten für schadensersatzpflichtig wegen der
ebenfalls bereits erstinstanzlich dargelegten Überschreitung der in ihrer Kostenschätzung
vom 22. 8. 1987 veranschlagten Baukosten.

##blob##nbsp; 64

Der Kläger beantragt, 65

##blob##nbsp; 66

##blob##nbsp; 67

unter Abänderung des angefochtenen Urteils gemäß dem erstinstanzlichen Schlußantrag des 68
Klägers zu erkennen.

##blob##nbsp; 69

Die Beklagten stellen den Antrag, 70

##blob##nbsp; 71

##blob##nbsp; 72

die Berufung zurückzuweisen. 73

##blob##nbsp; 74

Sie machen geltend, der Kläger sei nicht befugt, Schadensersatzansprüche der 75
Bauherrengemeinschaft oder der Eigentümergemeinschaft im eigenen Namen und auf
eigene Rechnung einzuklagen.

##blob##nbsp; 76

Sie sind der Auffassung, die in der Klageforderung zusammengefaßten Ansprüche 77
müßten im Hinblick dar-auf, daß ein höherer Gesamtschaden behauptet werde, genauer
aufgeschlüsselt werden.

##blob##nbsp; 78

79

Sie widersprechen der Verwertung des Ergebnisses des zwischen anderen Parteien durchgeführten Be-weissicherungsverfahrens.

##blob##nbsp; 80

Sie wiederholen und ergänzen ihr Vorbringen zum Um-fang ihres Auftrags zur 81
Vorabprüfung des Hauses und zur Erkennbarkeit der im Beweissicherungsgutachten
beschriebenen Schäden (Bl. 430 bis 434 und 483 f.) und machen Ausführungen zum
Grundstückswert (Bl. 434 - 437). Daß die Voreigentümer bei Aufdeckung des
Schadensbefalls zu einer wesentlichen Reduzie-rung der Kaufpreisforderung bereit gewesen
wären, bestreiten sie.

##blob##nbsp; 82

Wegen aller weiteren Einzelheiten wird auf das schriftsätzliche Parteivorbringen und die 83
über-reichten Unterlagen ergänzend Bezug genommen.

##blob##nbsp; 84

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 85

##blob##nbsp; 86

Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache insoweit Erfolg, als die 87
Berechtigung der Klagefor-derung dem Grunde nach zu bejahen ist. Eine Ent-scheidung
auch über die Höhe des Anspruchs ist nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand noch nicht
möglich, so daß nach § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO verfah-ren werden muß.

##blob##nbsp; 88

Der mit der Klage geltend gemachte Schadensersatz-anspruch ist dem Kläger und den 89
Miterwerbern des Grundstücks G. und Sch. persönlich erwachsen, nicht der erst infolge
des Erwerbs entstandenen Eigentü-mergemeinschaft oder einer im Hinblick auf das Um-
bauvorhaben von ihnen etwa gebildeten anderweitigen Rechtsgemeinschaft. Weder gegen
die von den Eheleu-ten G. und von Frau Sch. erklärten Abtretungen der Ansprüche an den
Kläger noch gegen die Geltendma-chung der eigenen und abgetretenen Ansprüche durch ihn
im eigenen Namen und für eigene Rechnung beste-hen deshalb rechtliche Bedenken. Die
Abtretungser-klärung der Eheleute D. ist gegenstandslos.

##blob##nbsp; 90

Grundlage des Schadensersatzanspruchs ist die Verletzung der den Beklagten 91
gegenüber den Grund-stückskäufern vor Abschluß des Kaufvertrages am 11. 9. 1987
obliegenden Untersuchungs- und Bera-tungspflicht, die dazu geführt hat, daß die erheb-
lichen Bauwerksschäden den Käufern noch über den Vertragsschluß hinaus unbekannt
blieben und sie al-so ein Grundstück erwarben, daß wegen seiner Sanie-rungsbedürftigkeit
ihren Erwartungen hinsichtlich der Qualität des Kaufgegenstandes bei weitem nicht
entsprach.

##blob##nbsp; 92

Die Beklagten sind von den späteren Käufern des Grundstücks D. Straße 28 in die 93
notwendigen Vor-bereitungen für deren eventuelle Kaufentscheidung nicht nur

einbezogen worden, um unverbindlich ihre Meinung über die Tauglichkeit des Objektes für die ins Auge gefaßte Nutzung abzugeben. Ihr fach-kundiger Rat wurde vielmehr als maßgebliche Ent-scheidungshilfe in Anspruch genommen. Die zunächst fehlende vertragliche Grundlage wurde nach einiger Zeit, immer noch mehrere Wochen vor der notariel-len Beurkundung des Kaufvertrages, geschaffen. Die bereits vor Abschluß des Architektenvertrages von den Kaufinteressenten den Käufern privatschrift-lich mitgeteilte Annahme des Kaufangebotes war unverbindlich. Die Beklagten hätten also auch noch nach der Unterzeichnung des Architektenvertrages die bisherigen Unterlassungen wettmachen, d. h. die sorgfältige Besichtigung des Hauses nachholen und ihre Auftraggeber vor dem Schaden, um den es hier geht, bewahren können. Daß dies unterblieb, stellt deshalb eine Verletzung sowohl vorvertraglicher als auch vertraglicher Fürsorgepflichten der Beklagten dar.

##blob##nbsp;

94

Die Beklagten können sich nicht mit Erfolg darauf berufen, bis zum Kauf des Grundstücks habe sich ihre Aufgabe darauf beschränkt, die Möglichkeit der Aufteilung des Hauses in mehrere abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgeset-zes zu klären. Es ging keineswegs nur um die tech-nische Realisierbarkeit, sondern auch um die Wirt-schaftlichkeit und Finanzierbarkeit des von ihnen dazu entwickelten Konzeptes. Demgemäß wurde schon in einem früheren Stadium der Kaufvorbereitungspha-se eine erste Kostenschätzung und noch im August 1987 eine zweite von den Beklagten angefertigt. Für die Höhe der zu erwartenden Gesamtkosten kam es aber ganz wesentlich auf die Qualität der vorhande-nen Bausubstanz an. Der vorrangigen Bedeutung der Höhe des Sanierungsaufwandes für jede Beteiligung an dem Grundstückserwerb haben die Beklagten denn auch in der "Restnutzungserklärung" vom 21. 8. 1987 Rechnung getragen, die sie für den weiteren Kaufinteressenten Vollmert verfaßt und in der sie hervorgehoben haben, daß die Bausubstanz frei von mehr als nur geringfügigen Mängeln sei. Die Beklagten haben sich also mit der Frage der Sanie-rungsbedürftigkeit der Bausubstanz befaßt und sich dazu geäußert. Der Kläger betont und die Beklagten bestreiten nicht, daß sie als gerade auf dem Gebiet der Altbausanierung erfahrene Architekten angesehen wurden und auftraten. Selbst wenn die Kaufinteres-senten nicht, wie der Kläger behauptet, ausdrück-lich eine Begutachtung der Bausubstanz erbeten ha-ben sollten, wären die Beklagten unter den gegebe-nen Umständen im Hinblick auf das von ihnen selbst angeführte "Altbaurisiko" verpflichtet gewesen, ihr besonderes Augenmerk auf Anzeichen für Schäden und Schädlingsbefall zu richten und solche Anzeichen gegebenenfalls zum Anlaß zu nehmen, gründlichere Untersuchungen durchzuführen, zu veranlassen oder zumindest nachdrücklich zu empfehlen. Daß sie dies unterlassen haben, stellt bereits eine zum Scha-densersatz verpflichtende Vertragsverletzung dar, so daß es nicht darauf ankommt, ob sie die positive Einschätzung der Bausubstanz aus dem Schreiben an Vollmert auch dem Kläger und den übrigen Kaufinte-ressenten gegenüber ausdrücklich vertreten haben oder nicht.

95

##blob##nbsp;

96

Die Beklagten haben das Haus mehrfach, eingehend und auch bei ausreichender Beleuchtung besichtigt, wie die von ihnen vorgelegten zahlreichen Foto-grafien anschaulich belegen. Dabei sind sie nicht mit der erforderlichen Sorgfalt vorgegangen. In-folgedessen haben sie Erscheinungen übersehen oder falsch gedeutet, die Anlaß zu ernstlicher Besorgnis gaben und dazu hätten führen müssen, das ganze Gebäude einer gründlichen Untersuchung zu unterzie-hen, auch auf verdeckte Schäden hin und gegebenen-falls unter Zuziehung von Spezialisten.

97

##blob##nbsp; 98

Die nachträglich von dem Sachverständigen Prof. Dr. Br. festgestellten und in dem Beweissicherungs-gutachten vom 15. 7. 1988 beschriebenen Schäden waren und sind unstreitig. Nicht nur der Kläger, sondern ebenso die Beklagten haben sich erstinstanzlich wiederholt auf das Gutachten bezogen. Die Beklagten haben auch keine Einwendungen dagegen erhoben, daß das Landgericht zur Frage der Erkennbarkeit des Schadensbefalls ein auf diesem ersten Gutachten aufbauendes weiteres Gutachten desselben Sachverständigen eingeholt hat. Die im Berufungsverfahren erhobenen Bedenken gegen die Verwertung des Beweissicherungs-gutachtens sind deshalb weder verständlich noch beachtlich. 99

##blob##nbsp; 100

In seinem Gutachten vom 22. 3. 1991 ist Prof. Dr. Br. zu dem Ergebnis gelangt, daß jedenfalls der Befall durch echten Hausschwamm im Kellergeschoß und die Bildung von Schimmelpilzen in dem an der Terrasse gelegenen Zimmer im ersten Obergeschoß ohne weiteres bemerkbar waren. Das Terrassenzimmer gehörte auch nicht zu den Räumen, die nach der Behauptung der Beklagten bei den Hausbegehungen nicht zugänglich waren. Denn auf der nur durch dieses Zimmer erreichbaren Terrasse wurde am 26. 4. 1987 fotografiert. Ebenso wenig können sich die Beklagten auf unzulängliche Beleuchtung des Kellers berufen. Auch im Kellergeschoß sind am 26. 4. 1987 eine Reihe von Aufnahmen gemacht worden, ausreichendes Licht war also vorhanden oder jedenfalls beschaffbar. In unmittelbarer Nähe der Hauptschadensstelle befand sich zudem eine Leuchtstofflampe. 101

##blob##nbsp; 102

Der Sachverständige hat sich auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Hausschwammfruchtkörper bei den Besichtigungsterminen jahreszeitlich bedingt unauffällig gewesen sein könnten. Er hat diese Frage verneint. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß nicht erst bei den Ortsterminen des Sachverständigen im Winter 1987/1988, sondern bereits bei der Besichtigung mit dem Holz- und Bautenschutzspezialisten de Graaf am 9. oder 10. 10. 1987 gemäß seinem Angebotsschreiben vom 23. 11. 1987 "ein starker Befall durch den echten Hausschwamm (im Erdgeschoß und) in dem darunter befindlichen Kellergewölbe" mit Fruchtkörperbildungen festgestellt wurden und daß nach der Annahme des Sachverständigen Prof. Dr. Br. die die Pilzbildung begünstigende Feuchtigkeit aus der Toilettenanlage im Erdgeschoß herrührte und also nicht wetterabhängig war, entbehrt die These der Beklagten, der Schwamm sei erst unmittelbar vor seiner Entdeckung im Oktober entscheidend gewachsen, der Plausibilität. Der Senat folgt deshalb dem Sachverständigen und hält eine Ergänzung seines Gutachtens für nicht erforderlich. 103

##blob##nbsp; 104

Es kann danach dahinstehen, ob - was freilich eher unwahrscheinlich klingt - die beiden großen Fruchtkörper neben der rückwärtigen Haustür zunächst verdeckt waren und erst nach dem Abschlagen von Putz sichtbar wurden, wie die Beklagten behaupten, oder ob die untersuchten Proben schon unmittelbar nach der Übergabe des Hauses und vor Beginn der Baumaßnahmen entnommen wurden, wie der Kläger vorträgt. Schon aufgrund der Evidenz von Hausschwamm an der Kellerdecke waren weitere Untersuchungen geboten, um das Ausmaß des Schadens festzustellen. Daneben mußte auch der Wandschimmel Grund zu Zweifeln an der Güte der Bausubstanz wecken, zumal Stockflecken, die die Beklagten einräumen, auf eine früher noch stärkere Durchfeuchtung der Mauern hinwiesen. Dem 105

Sachverständigen Prof. Dr. Br. ist weiter auch darin beizupflichten, daß in Anbetracht des Alters des Hauses und des jahrelangen weitgehenden Leer-stehens der oberen Etagen der Anlaß für die kürz-liche Erneuerung der Dacheindeckung genauer hätte geklärt und vor allem der naheliegenden Möglichkeit einer langfristigen Durchfeuchtung des Dachstuhls hätte nachgegangen werden müssen.

##blob##nbsp; 106

Die Beklagten behaupten, weitere Untersuchungen, wie von dem Sachverständigen auf Seite 3 seines Gutachtens vom 22. 3. 1991 (Bl. 108) empfohlen, würde der Vertreter der Erbgemeinschaft nicht ge-stattet haben. Dieses Argument könnte sie aber nur entlasten, wenn es um eine rein vorsorgliche Unter-suchung gegangen wäre und nicht ein offenkundiger gravierender Schadensbefall zur Begründung des Verlangens nach weiteren Prüfungen hätte angeführt werden können. Die Beklagten hätten dem Eigentümer-vertreter jedoch die Hinweise auf Hausschwamm im Keller vorführen und die sich ergänzend auf die sichtbaren Nässeschäden berufen können. Dann aber hätte sich dieser zumindest solchen Maßnahmen, die keine nennenswerten Beschädigungen mit sich brach-ten, nicht widersetzen können. Solche Maßnahmen hätten aber bereits genügt, um eine realistische Vorstellung von dem wirklichen Ausmaß der Bauschä-den zu erhalten. Wären sie verkäuferseits dennoch verweigert worden, hätten die Beklagten ihren Auf-traggebern von dem Erwerb des Hauses dringend abra-ten müssen.

##blob##nbsp; 108

XXXXX 109

##blob##nbsp; 110

Die Beklagten sind somit verpflichtet, den dem Klä-ger und den Zedenten G. und Sch. aus der Fehlein-schätzung der Bausubstanz bei Abschluß des Kaufver-trages vom 11.09.1987 entstandenen Schaden zu er-setzen (§§ 276, 249 S. 1 BGB).

##blob##nbsp; 112

Die Haftung der Beklagten wird nicht durch ein Mitverschulden des Klägers und der weiteren Käufer gemäß § 254 BGB aufgehoben oder eingeschränkt. Daß sie den Ausschluß der Gewährleistung der verkaufen-den Erbgemeinschaft für Sachmängel in dem Kauf-vertrag akzeptiert haben, kann ihnen nicht als vor-werfbare Vernachlässigung ihrer eigenen Interessen entgegengehalten werden. Solcher Gewährleistungs-ausschluß ist beim Verkauf nicht neuer Gebäude die Regel, nicht die Ausnahme. Das "Altbaurisiko" hat üblicherweise der Käufer zu übernehmen. Gerade des-halb sind ja offenbar hier auch die Beklagten be-reits vor Abschluß des Kaufvertrages in die Prüfung des Objekts einbezogen und ist ihr sachkundiger Rat eingeholt worden.

##blob##nbsp; 114

Ob dem Kläger und den Miterwerbern bei dem Grund-stückskauf ein Schaden entstanden ist, ist nicht aus dem Verhältnis des gezahlten Kaufpreises zum objektiven Grundstückswert abzuleiten. Es ist viel-mehr darauf abzustellen, um wieviel der Wert des Kaufgegenstandes hinter dem zurückblieb, was sie aufgrund der ungerechtfertigt positiven Beurtei-lung der Bausubstanz durch die Beklagten erwarten durften.

##blob##nbsp; 116

Wie der Schaden desjenigen zu bemessen ist, der aufgrund einer falschen Auskunft einen Vertrag abgeschlossen hat, der sich ungünstiger darstellt, als er aufgrund der Auskunft erwarten durfte, ist in der Rechtsprechung zum Verschulden bei Vertragsverhandlungen (culpa in contrahendo) definiert worden. Dabei ging es zwar in der Regel um Fälle, in denen die unrichtige Auskunft von dem jeweiligen Vertragspartner stammte. Die Auswirkung einer auf vertraglicher Grundlage erteilten falschen Auskunft eines zur Beratung hinzugezogenen Dritten kann aber nicht grundsätzlich anders zu behandeln sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 69, 53) kann der Anspruch aus culpa in contrahendo auf Ersatz des Betrages gerichtet werden, um den jemand im Vertrauen auf die Richtigkeit der erhaltenen Auskunft "zu teuer" gekauft hat, was aber nicht durch Vergleich des gezahlten Preises mit dem objektiven Marktwert der Kaufsache zu ermitteln ist. Schadensersatz kann vielmehr in Höhe der durch die irreführende Auskunft verursachten Mehraufwendungen gefordert werden, ohne daß es in jedem Fall darauf ankommt, ob die empfangene Leistung ungeachtet der Fehleinschätzung objektiv dem verlangten Preis entsprochen hat oder nicht (BGH NJW 94, 663). Der Geschädigte braucht auch nicht nachzuweisen, daß er bei pflichtgemäßem Verhalten des Schädigers, also bei zutreffender Aufklärung, einen entsprechend günstigeren Vertragsabschluß, das heißt einen die erforderlichen Mehraufwendungen auf die Sache kompensierenden Preisnachlaß tatsächlich erreicht hätte (BGH NJW 80, 2408). Zu seinen Gunsten wird unterstellt, daß der Vertragspartner einem solchen Verlangen nachgekommen wäre.

##blob##nbsp; 118

Nicht der Verkehrswert des Grundstücks, sondern die erforderlichen Mehraufwendungen für die Behebung der von den Beklagten nicht rechtzeitig aufgedeckten Schäden in der Bausubstanz bilden also den Maßstab für den Schaden des Klägers und der weiteren Käufer, ohne daß aber die unvorhergesehenen Sanierungskosten selbst unmittelbarer Gegenstand des Ersatzanspruchs sind. Unter Umständen können für die Schadensberechnung deshalb sogar die Kosten solcher Maßnahmen mit herangezogen werden, die erforderlich, aber bislang noch nicht durchgeführt sind.

##blob##nbsp; 120

Die Beklagten selbst haben den unvorhergesehenen zusätzlichen Sanierungsaufwand wiederholt auf deutlich mehr als 150.000,-- DM veranschlagt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, daß die weitere Prüfung einen Schadensersatzanspruch des Klägers ergeben wird, der auch bei wirksamer Aufrechnung mit dem ebenfalls noch der Klärung bedürftigen Honoraranspruch der Beklagten noch nicht erfüllt wäre. Die Entscheidung über die Honorarforderung wird deshalb ebenfalls dem Höheverfahren beim Landgericht überlassen.

##blob##nbsp; 122

Die Entscheidung über die Kosten des ohne abschließende Entscheidung über den Streitstoff endenden Berufungsverfahrens wird erst das Landgericht treffen können.

##blob##nbsp; 124

Gemäß § 708 Nr. 10 ZPO ist dieses Urteil, obwohl es keinen vollstreckungsfähigen Inhalt hat, formell für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

##blob##nbsp; 126

