
Datum: 03.09.1998
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 12. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 12 U 202/95
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1998:0903.12U202.95.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 2 O 205/94

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 2. November 1995 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 2 O 205/94 - wird zurückgewiesen. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 37.500,00 DM abwenden, falls nicht die Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Parteien können die Sicherheit auch durch die selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse leisten.

Tatbestand:

1

Die Kläger erwarben von der Beklagten durch notariellen Vertrag vom 9. März 1993 vor Notar Dr. B. in K. eine im Erdgeschoß des Hauses A. in K. gelegene Eigentumswohnung mit Garage und das Sondereigentum an weiteren, im Souterrain gelegenen Räumen zu einem Kaufpreis von 455.000,- DM. Die Parteien gingen übereinstimmend davon aus, daß die im Souterrain gelegenen Räume als Wohnräume verkauft wurden; der Notar machte im Beurkundungstermin jedoch darauf aufmerksam, daß die Räumlichkeiten im Keller im Teilungsplan nicht als Wohnung ausgewiesen seien. Zu der bisherigen Nutzung erklärte die Beklagte in Ziff. III des notariellen Kaufvertrages:

2

"Verkäufer sichert zu, daß das vorgenannte Teileigentum Nr.3 dreißig Jahre als Wohnung genutzt wurde."

3

Bauordnungsrechtlich ist eine Nutzung dieser Räume zu Wohnzwecken nicht zugelassen.

4

5

Die Haftung der Verkäuferin für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel war in Ziff. III des Vertrages ausgeschlossen.

Die Beklagte ihrerseits hatte das Wohnungseigentum durch notariellen Vertrag vom 23. Mai 1980 erworben. In diesem Vertrag waren die Räume im Souterrain als "Sondereigentum" veräußert und als "Wohnung im Souterrain" bezeichnet worden. 6

Die Beklagte übergab den Klägern bei Abschluß des Kaufvertrages mindestens einen Schlüssel für die Wohnung. Am 6. April 1993 zog die Beklagte nach Belgien um; sowohl sie als auch ihr Lebensgefährte I. meldeten sich am 13. April 1993 für die Wohnung in K. ab. Am Umzugstag, dem 6. April 1993, waren bei einer gemeinsamen Wohnungsbegehung auch die Zählerstände für die Wohnung der Beklagten abgelesen worden. Die Parteien vereinbarten jedoch eine Abrechnung der Nebenkosten zum 30. April 1993; dies war der im Kaufvertrag bezeichnete Übergabetag. 7

Mit der am 29. April 1994 eingereichten Klage begehren die Kläger die Rückzahlung des Kaufpreises und der Maklerkosten in Höhe von 15.697,50 DM im Wege der Wandlung bzw. des Schadensersatzes. 8

Sie haben behauptet, die Beklagte habe, obwohl sie schon vor dem Vertragsschluß Kenntnis von der fehlenden Nutzungsgenehmigung gehabt habe, die Bewohnbarkeit des Souterrains in Kenntnis des Umstandes zugesichert, daß es ihnen, den Klägern, darauf angekommen sei, zwei Eigentumswohnungen in einem Gebäude zu erwerben, um eine erkrankte Angehörige betreuen zu können. 9

Die Kläger haben (sinngemäß) beantragt, 10

1.) 11

die Beklagte zu verurteilen, an sie zur gesamten Hand 470.697,50 DM nebst 10 % Zinsen seit dem 30.4.1993 Zug-um-Zug gegen Rückübertragung des im Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Köln von M. 12

a) 13

Blatt 2585 verzeichneten 470/1.000 Miteigentumsanteils an der Gemarkung Köln, Flur, Flurstück, Hf., A. , - groß 5,18 ar - verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung und einer Garage - im Aufteilungsplan unter Nr.1 - mit einer Wohnfläche von 113,14 m² 14

b) 15

Blatt 2587 verzeichneten 163/1.000 Miteigentumsanteils an dem vorhandenen Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Souterrain gelegenen Räumen und einer Trafostation - im Aufteilungsplan unter Nr.3 - mit einer Fläche von 48,28 m² 16

zu zahlen; 17

2.) 18

festzustellen, daß sich die Beklagte mit der Rücknahme der im Klageantrag zu Ziff. 1) bezeichneten Wohnungen im Annahmeverzug befindet. 19

Die Beklagte hat beantragt,	20
##blob##nbsp;	21
die Klage abzuweisen.	22
Sie hat die Einrede der Verjährung erhoben und im übrigen behauptet,	23
die Souterrain-Räume seien seit Fertigstellung durchgehend als Wohnung genutzt worden. Ihr sei nicht bekannt gewesen, daß die von ihr vorgefundene Nutzung dieser Räume baurechtlich nicht zulässig gewesen sei. Über das Fehlen einer Nutzungsgenehmigung für die Souterrainwohnung sei im Notartermin nicht gesprochen worden.	24
Sie hat die Ansicht vertreten, in der in den Vertrag übernommenen Erklärung, das Souterrain sei 30 Jahre als Wohnung genutzt worden, liege nicht die Zusicherung einer künftigen Benutzbarkeit zu Wohnzwecken.	25
Das Landgericht hat die Klage - nach Beweiserhebung - abgewiesen und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt, mögliche Ansprüche der Kläger seien verjährt. Ein arglistiges Verhalten der Beklagten habe sich nicht feststellen lassen, so daß die kurze Verjährungsfrist des § 477 Abs.1 Satz 1 BGB von einem Jahr ab Übergabe der Wohnung zur Anwendung komme. Diese Frist sei bei Eingang der Klage am 29. April 1994 bereits verstrichen gewesen.	26
Mit der Berufung verfolgen die Kläger ihr erstinstanzliches Begehren weiter.	27
Sie sind zum einen der Auffassung, die Beklagte hafte wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft, da die Erklärung im Vertrag über eine 30-jährige Nutzung dahin auszulegen sei, daß die Wohnung während dieses Zeitraums legal genutzt worden sei.	28
Sie behaupten weiter, die Beklagte habe einen Sachmangel arglistig verschwiegen, denn ihr sei die Baurechtswidrigkeit bekannt gewesen.	29
Durch die Erklärung, die Räume seien 30 Jahre lang als Wohnung genutzt worden, seien sie, die Kläger, im übrigen arglistig getäuscht worden. Diese Erklärung sei falsch. Jedenfalls seit 1989, dem Einzug der Eheleute H., in die Wohnung im Obergeschoß seien die Souterrain-Räume nicht mehr als Wohnung benutzt worden.	30
Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und tritt den Behauptungen der Kläger im einzelnen entgegen.	31
Wegen der Einzelheiten des angefochten Urteils wird auf dieses, wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.	32
Der Senat hat durch Vernehmung der Eheleute H. und des Zeugen I. Beweis erhoben. Wegen des Inhalts und Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift (GA 498 - 511) Bezug genommen. Die Akte des WEG-Verfahrens 204 C II 262/93 AG Köln - H./ F. - war Gegenstand der mündlichen Verhandlung; auf ihren Inhalt wird ergänzend Bezug genommen.	33
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :	34
Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.	35
Den Klägern steht ein Anspruch auf Wandlung des Kaufvertrages nicht zu.	36

1.	37
Ein Anspruch auf Wandlung des Kaufvertrages gemäß §§ 467, 462, 459 Abs.1, 433 BGB ergibt sich nicht daraus, daß die Räume im Souterrain baurechtlich nicht als Wohnräume genehmigt und in der Teilungserklärung nicht als solche ausgewiesen sind.	38
Zwar stellt es einen Mangel im Sinne des § 459 Abs.1 BGB dar, daß für die als Wohnung verkauften Räume im Souterrain eine baurechtliche Nutzungsgenehmigung nicht vorliegt und bei der derzeitigen Gestaltung der Baulichkeiten auch nicht zu erreichen ist, wie einem zwischenzeitlich ergangenen Gerichtsbescheid des Verwaltungsgerichts Köln vom 27.10.1995 - 2 K 7972/94 - zu entnehmen ist, mit dem das Verwaltungsgericht eine Klage der Eheleute F. abgewiesen hat, die Bezirksregierung zur Genehmigung einer Nutzungsänderung zu verpflichten.	39
Die Gewährleistung für einen solchen Mangel ist durch den notariellen Kaufvertrag jedoch wirksam ausgeschlossen worden, so daß die Kläger aus diesem Umstand Gewährleistungsrechte nicht herleiten können.	40
Wegen des Umstands, daß die Souterrain-Räume in der Teilungserklärung nicht als Wohnräume ausgewiesen sind, können die Kläger die Beklagte im übrigen schon deshalb nicht in Anspruch nehmen, weil dies bekannt war (§ 460 Satz 1 BGB). Der Notar Dr. B. hatte hierauf im Beurkundungstermin ausdrücklich hingewiesen. Dies ist unstreitig. Die Erklärung der Beklagten über die Nutzung der Räume während der vergangenen 30 Jahre ist erst während des Termins eingefügt worden, nachdem der Notar die Parteien über die von ihm getroffenen Feststellungen unterrichtet hatte. Die Kläger haben den entsprechenden Sachvortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 10.8.1994 (GA 104), mit dem danach verhandelt worden ist, ausdrücklich zugestanden (§§ 532, 288 ZPO). Als unstreitig hat ihn auch das Landgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt (UA S.3), ohne daß die Kläger eine Berichtigung des Tatbestandes beantragt hätten.	41
2.	42
Der Gewährleistungsausschluß würde zwar einer Haftung der Beklagten für das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft gemäß § 459 Abs.2 BGB nicht entgegenstehen.	43
Jedoch hat die Beklagte die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit einer Nutzung der Souterrain-Räume als Wohnung nicht zugesichert. Ansprüche aus § 459 Abs.2 BGB wären im übrigen, soweit Mängel nicht arglistig verschwiegen worden sind, verjährt, wie das Landgericht zutreffend festgestellt hat.	44
a)	45
Mit der Erklärung über die Nutzung der Wohnung während der vergangenen 30 Jahre in dem notariellen Kaufvertrag hat die Beklagte lediglich die Gewähr dafür übernommen, daß die Souterrainräume rein tatsächlich 30 Jahre lang als Wohnung genutzt worden sind. Diese Erklärung kann nicht, wie die Kläger nunmehr meinen, dahin ausgelegt werden, daß die Beklagte damit eine "legale" Nutzung zugesichert habe. Auch eine rechtlich unbedarfte Partei konnte ihr einen solchen Erklärungsinhalt nicht beimessen, nachdem der beurkundende Notar festgestellt hatte, daß nach der Teilungserklärung eine Nutzung der Räume als Wohnung nicht zulässig sei und deshalb bereits bei der Beschreibung des Kaufgegenstandes zwischen der im Erdgeschoß gelegenen "Wohnung" und den im Souterrain gelegenen "Räumen" differenziert worden war.	46

b)	47
Aus einer Zusicherung abgeleitete Gewährleistungsansprüche gemäß § 459 Abs.2 BGB wären im übrigen auch nach Auffassung des Senats verjährt, § 477 Abs.1 Satz 1 BGB.	48
Die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts zur Verjährung werden von den Klägern nicht angegriffen. Sie begegnen auch keinem Bedenken. Danach ist davon auszugehen, daß die einverständliche Besitzübertragung durch den Verkäufer auf den Käufer, die allgemein als maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der Verjährung betrachtet wird (vgl. Palandt-Putzo, 57.Aufl. § 477 Rdn. 13; H.P. Westermann in: Münchner Kommentar, BGB, 3.Aufl., § 477 Rdn.9; Mezger in: BGB-RGRK, 12.Aufl., § 477 Rdn. 13; Staudinger-Honsell, BGB, 13. Bearb., § 477 Rdn.43) am 6. April 1993 erfolgt ist. Die damit in Lauf gesetzte Jahresfrist führte zur Verjährung der Gewährleistungsansprüche mit Ablauf des 6.4.1994. Mit der am 29. April 1994 eingereichten Klage konnte die Verjährung nicht mehr unterbrochen werden.	49
Der Senat teilt nicht die von den Klägern unter Berufung auf die Kommentierung bei Soergel/Huber (BGB, 12.Aufl., § 477 Rdn.29) vertretene Auffassung, daß in den Fällen, in denen - wie hier - eine vertragliche Abrede über die Übergabe auch dann maßgeblich sei, wenn einvernehmlich vorher eine Besitzübertragung erfolgt. Dabei kann dahin stehen, ob eine vertragliche Übergaberegung "ohne weiteres Zutun" überhaupt für den Fristbeginn ausreichend sein kann (offengelassen noch in BGH NJW-RR 1989). Liegt eine einvernehmliche Übergabe mit einer gemeinsamen Begehung - wie hier - vor, ist diese nach Sinn und Zweck der Vorschrift maßgeblich. Denn mit der tatsächlichen Besitzerlangung wird der Käufer in den Stand gesetzt, den Kaufgegenstand auf vorhandene Mängel zu untersuchen. Dies versetzt ihn in die Lage, seine Rechte geltend zu machen. Dann aber ist es folgerichtig, an diesen Zeitpunkt auch den Beginn der Frist zu knüpfen, innerhalb derer die Rechte geltend gemacht werden müssen (vgl. dazu BGH NJW 1996, 586).	50
3.	51
Ein - gemäß § 477 Abs.1 Satz 1 BGB nicht der kurzen Verjährung unterliegender - Gewährleistungsanspruch wegen arglistischer Täuschung über einen Mangel liegt nicht vor.	52
Er ergibt sich weder aus einer Kenntnis der Beklagten von der öffentlich-rechtlichen Unzulässigkeit der Nutzung der Räume als Wohnung - hierfür tragen die Kläger überhaupt keinen Anhaltspunkt vor, die Beklagte hatte vielmehr die Souterrainräume ausweislich des von ihr seinerzeit geschlossenen Kaufvertrages, anders als die Kläger, selbst als Wohnung gekauft, noch liegt eine, dem arglistigen Verschweigen eines Mangels im Sinne der Vorschrift gleichzusetzende Täuschung in der Erklärung der Beklagten, die Souterrainräume seien seit 30 Jahren als Wohnung genutzt worden. Denn die Kläger haben ihre Behauptung, diese Erklärung sei mindestens für den Zeitraum ab 1989 falsch, nicht beweisen können.	53
Zwar haben die Zeugin und der Zeuge H. eine Reihe von Anhaltspunkten angeführt, aus denen sie den Schluß gezogen haben, daß der Zeuge I. entgegen den Angaben der Beklagten in dem Zeitraum seit ihrem Einzug Anfang 1989 nicht in den Souterrainräumen gewohnt habe, sondern mit der Beklagten in deren Erdgeschoßwohnung.	54
Die Zeugin hat bekundet, sie habe bei Besuchen der Beklagten stets den Zeugen I. in deren Wohnung angetroffen. Ihr und ihrem Mann sei bei einem solchen Besuch das Schlafzimmer der Beklagten gezeigt worden. Dabei sei erklärt worden, daß in dem einen Bett die Beklagte schlafe, in dem andern der Zeuge I.. Der Zeuge I. habe in diesem Schlafzimmer auch einen Schuhschrank stehen gehabt, im Bücherregal hätten ihm gehörende Bücher gestanden. In	55

den Souterrainräumen habe die Beklagte demgegenüber ausgesonderte Kleidungsstücke aufbewahrt. Außerdem hätten ausrangierte Möbel dort gestanden. In diesen Räumen habe niemand gewohnt. Man könne in dem hellhörigen Haus alles hören, gerade auch die Klospülung, und wisse daher, wer sich wo aufhalte. Es habe an den drei Klingeln für das Haus auch kein Klingelschild mit dem Namen des Zeugen für die Souterrainräume gegeben. Die Souterrainräume seien ihnen auch bei einer ersten Besichtigung nicht als Wohnung gezeigt worden, vielmehr habe es geheißen, diese Räume seien "privat".

Der Zeuge H. hat ausgesagt, der Makler habe ihnen bei der ersten Besichtigung des Kellers über die weiteren Räume gesagt, diese seien "privat". Es sei keine Rede davon gewesen, daß diese Räume als Wohnung gedient hätten. Er selbst sei nie in diesen Räumen gewesen und wisse deshalb nicht, wie es darin aussehe. Der Zeuge I. habe seines Wissens nach in der Wohnung der Beklagten gewohnt. Er, der Zeuge H., habe in der Zeit, in der man sich noch gut verstanden habe, gelegentlich Besorgungen für die Beklagte gemacht. Wenn er bei solchen Gelegenheiten bei der Beklagten geklingelt habe, habe häufig der Zeuge I. geöffnet. Bei einer Besichtigung der Wohnung der Beklagten habe der Zeuge I. ihnen das Schlafzimmer gezeigt und erklärt, wo er schlafe und wo die Beklagte. Er habe ihm sogar gezeigt, wo er seine Brille hinlege. Es sei vorgekommen, daß der Zeuge I. morgens gefragt habe, ob am Abend vorher nicht das Fernehen zu laut gewesen wäre. Er habe nie gesehen, daß der Zeuge I. aus den Räumen im Keller gekommen oder in sie hineingegangen sei. An der Haustür hätte sich drei Klingeln und Briefkästen befunden. Bei ihrem Einzug hätten auf den Klingelschildern der Name des Voreigentümers der oberen Wohnung S. und der der Beklagten gestanden. Auf dem dritten Klingelschild habe "M." gestanden. Dieses Namensschild sei später geändert worden. Dann habe dort "I. Industrieberater" gestanden. Habe man aber auf den entsprechenden Klingelknopf gedrückt, habe es in der Wohnung der Beklagten geklingelt, nicht im Keller. Das habe man ausprobiert.

56

Den Aussagen der Zeugen H. steht jedoch diejenige des Zeugen I. entgegen, der bekundet hat, er sei 1982 in die - von der Beklagten 1980 erworbene - Souterrainwohnung eingezogen und habe dort von Mitte 1982 bis April 1993 gewohnt. Zwar habe er das Wohnzimmer selten benutzt. Denn tagsüber habe er sich überwiegend in der Wohnung der Beklagten aufgehalten. Bei ihr habe er auch zu Mittag gegessen. Die Beklagte habe für ihn gekocht; er benötige als Diabetiker besondere Kost. Er habe bis zum Schluß, bis ins Jahr 1993, in den unteren Räumen geschlafen, geduscht und gefrühstückt. Für diesen Bedarf sei die Küche auch eingerichtet gewesen. Es habe eine Kaffemaschine gegeben, Geschirr und Besteck für sechs Personen, Pfannen, Gläser usw. Auch ein Kühlschrank sei vorhanden gewesen.

57

Die Räume seien bereits 1963 so hergerichtet worden, wie sie noch bei seinem Auszug 1993 gewesen seien. Er selbst habe aber in zwei Räumen Vertäfelungen angebracht, außerdem habe die Beklagte Teppichboden verlegen lassen, er habe ein früher vorhandenes Steinspülbecken durch eine Nirostaspüle ersetzt. Die Wohnung sei von der Beklagten vollständig mit Möbeln ausgestattet worden. Es habe sich um sehr schöne Möbel gehandelt, was er beurteilen könne, da er Schreiner sei. Sie stünden heute noch in seiner Ü. er Wohnung. Wenn die Zeugin H. den Eindruck gehabt habe, die Wohnung sei unbewohnt, so führe er dies darauf zurück, daß er ein sehr ordentlicher Mensch sei und nach dem Frühstück alles peinlich aufzuräumen pflege. Es sei im übrigen nicht richtig, daß den Eheleuten H. die Souterrainwohnung bei der ersten Besichtigung nicht gezeigt worden sei. Er selbst habe sie durch seine Wohnung in den Garten geführt. Es stimme auch nicht, daß sein Name nicht auf dem Klingelschild gestanden habe. Es habe - neben den Klingelschildern "S." und "M." - sein Schild mit der Bezeichnung "H.G. I., Industrieberater" gegeben. Lediglich zeitweise habe dort zusätzlich auch "M." gestanden.

58

Er habe später im Auftrag der Beklagten Ermittlungen über die Wohnung angestellt und dabei in Erfahrung gebracht, daß die Wohnung seit 1963 ununterbrochen bewohnt gewesen sei und welche Personen in welchen Zeiträumen dort gewohnt hätten. 59

Durch die Aussagen der Zeugen H. ist die Beweisbehauptung der Kläger nicht bewiesen. Soweit die Zeugen die Beweisfrage überhaupt objektiv bestätigen konnten - die Aussage des Zeugen H. war bezüglich der Souterrainwohnung eher unergiebig - steht dem die , was Daten und Fakten betrifft, sehr präzise und bestimmte Aussage des Zeugen I. gegenüber. Dessen Aussage ist nicht weniger glaubhaft als die der Zeugen H.. Zwar war auch dem Zeugen I. deutlich anzumerken, daß er in dieser Angelegenheit schon mehrfach angehört worden ist - der Zeuge konnte eine gewisse Verärgerung hierüber nicht verbergen. Auch wurde sehr deutlich, daß der Zeuge "im Lager" der Beklagten stand. Der Zeuge selbst machte keinen Hehl daraus, daß er im Auftrag der Beklagten und in deren Interesse Recherchen angestellt habe und ihre Sache als die seine betrachte. Er hat sich hierdurch jedoch nicht zu Unsachlichkeiten verleiten lassen, wenn auch ein deutliches Ereifern bei Dingen nicht zu verkennen war, die seine persönliche Sphäre betrafen, in der er sich durch einzelne Vorkommnisse verletzt fühlte. 60

Für die Richtigkeit der Aussage des Zeugen spricht, daß die Souterrainräume jedenfalls vermietet waren und als Wohnung genutzt wurden, als die Beklagte das Wohnungseigentum erwarb. Es erscheint glaubhaft, daß der Zeuge I. diese Räume, nachdem sie frei geworden waren, zunächst sozusagen als Nachmieter bezog und darin auch wohnte. Andernfalls hätte er schon früher in die - von der Beklagten anfangs selbst nicht genutzte - Erdgeschoßwohnung einziehen können. Die Ausstattung der Souterrainräume hat sich in der Folgezeit nicht wesentlich geändert. Aus der Möblierung kann deshalb, anders als es die Zeugin H. tat, der Rückschluß nicht gezogen werden, der Zeuge I. könne in diesen Räumen nicht gewohnt haben. Gewisse Zweifel ergeben sich allenfalls gegen die Erklärung des Zeugen, er habe nie im Schlafzimmer der Erdgeschoßwohnung der Beklagten übernachtet, allenfalls in seinen dort untergebrachten Büroräumen. 61

Zweifel bestehen jedoch auch an der Glaubwürdigkeit der Zeugen H. und der Glaubhaftigkeit einzelner ihrer Angaben: 62

Die Aussage der Zeugin H. war von dem engagierten Bemühen geprägt, die eigene, auch im Rechtsstreit mit den Klägern des vorliegenden Verfahrens bereits vertretene Behauptung zu stützen, die Souterrainwohnung dürfe nicht als Wohnung genutzt werden, es bestehe auch keine entsprechende Übung. Das Überengagement der Zeugin H. kam in einzelnen Teilen der Aussage deutlich zum Ausdruck, so etwa bei der Auflistung der Klingelschilder. Die Zeugin hat sich - während der Vernehmung ihres Ehemanns - insoweit korrigieren und einräumen müssen, daß die Klingelschilder später geändert worden seien und dann tatsächlich ein Schild die Bezeichnung "I. - Industrieberater" getragen habe. Dies hatte sie zuvor trotz einer Nachfrage verneint. Ihr Engagement fand auch in anderen Umständen Ausdruck, etwa bei dem Bemühen, aus dem Zuhörerraum heraus Angaben ihres später vernommenen Ehemanns richtig zu stellen oder zu erklären. 63

Darüber hinaus tauchten in den Aussagen der Eheleute H. mehrfach auffällige Gemeinsamkeiten auf - die Beschreibung der Schlafzimmerbesichtigung etwa und - besonders - die Beschreibung der Besichtigung der Kellerräume und den Hinweis des Maklers, bestimmte Räume seien "privat". Die Wiedergabe dieser Begebenheiten machte insbesondere bei dem Zeugen H., der freimütig seine Ehefrau als diejenige bezeichnete, die in der Ehe "die Schriftführung" mache, den Eindruck einer Absprache. 64

Die Würdigung der Aussagen ergibt daher nicht, daß eine von ihnen den Vorrang vor der anderen verdiene. Das von Eigeninteresse geprägte überengagierte Aussageverhalten der - ansonsten sicher redlichen - Eheleute H. hinterließ deutliche Zweifel. Aber auch die selbstbewußt-bestimmte Aussage des Zeugen I. erschien nicht in allen Punkten unzweifelhaft glaubhaft.

Zu einem anderen Ergebnis führt auch nicht die Würdigung der Aussagen der im WEG-Verfahren der Eheleute F. gegen die Eheleute H. vernommenen Zeugen. Auch sie konnten, soweit sie überhaupt Angaben zu der Nutzung der Souterrainräume machen konnten, im wesentlichen nur Eindrücke wiedergeben (Zeugin Waltraud H., Tochter, und Zeuge H. H., Sohn der Eheleute H., Bl. 627ff, Bl.629 ff BA, Zeugin V., Schwester der Zeugin H., Bl. 632 BA, Zeuge S., Bl. 677 BA) oder Rückschlüsse aus Beobachtungen machen (Zeugin S., Bl. 679 BA). Diesen Aussagen standen bereits im WEG-Verfahren nicht nur die Aussagen anderer Zeugen (Zeugen Sp. und Sa., die Makler, Bl. 674 ff, 676 f BA, Zeugin Sl., Bl. 681 ff BA, Zeugen Pi., Bl. 683 ff, 685 ff BA) sondern auch die Aussage des Zeugen I. entgegen.

Die Nichterweislichkeit der Behauptung, die Souterrainräume seien jedenfalls seit 1989 nicht als Wohnung genutzt worden, geht zu Lasten der Kläger, denen der Beweis obliegt, daß die Erklärung der Beklagten eine Täuschung darstellt, die Räume im Souterrain sei in den letzten 30 Jahren als Wohnung genutzt worden.

Da somit auch eine Haftung der Beklagten nach § 463 Satz 2 BGB ausscheidet, war die Klage insgesamt abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr.10, 711 ZPO.

Der Berufungstreitwert und die Beschwer der Kläger belaufen sich auf 470.597,50 DM.