
Datum: 24.10.2001
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 113/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2001:1024.11U113.00.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 9 O 103/98

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 19.05.2000 verkündete Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 9 O 103/98 - wird zurückgewiesen: Die Kosten der Berufung fallen den Klägern zur Last. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

1

##blob##nbsp;

2

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

3

Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Die Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung der Klagesumme aus § 463 BGB.

4

1. Es besteht kein Anspruch auf Zahlung von 11.684,00 DM im Hinblick auf erforderliche Arbeiten zur Beseitigung der Kellerfeuchtigkeit. Es ist nicht festzustellen, dass die Beklagten den Klägern bei Abschluss des Kaufvertrages in dem Keller des Hauses vorhandene Feuchtigkeit arglistig verschwiegen haben, so dass der vereinbarte Gewährleistungsausschluss nach § 476 BGB nichtig ist.

5

a) Allerdings steht fest, dass das Haus mangelhaft ist, weil in den Keller wegen fehlender Außenisolierung in nicht unerheblichem Umfang Feuchtigkeit eindringt, die zu einer Beschädigung der Innenwände führt. Dies ergibt sich aus den sachverständigen Feststellungen im Beweissicherungsverfahren und wird von den Beklagten auch nicht in Abrede gestellt.

6

Ein solcher Zustand des Kaufobjekts muss beim Verkauf auch offenbart werden. Unerheblich ist, dass es sich um ein Haus aus den fünfziger Jahren handelt und dass nach den Ausführungen des Sachverständigen Isolierungsmängel der vorliegenden Art bei solchen Häusern durchaus weitläufig anzutreffen sind. Da das Haus in den achtziger Jahren für modernen Wohnbedarf hergerichtet und unter Hinweis darauf angeboten wurde, musste auf Umstände, die sich nach heutiger Auffassung als Mangel darstellen, hingewiesen werden.

Ein solcher Hinweis findet sich in dem Exposé der Beklagten nicht. Dass die Kläger, wie die Beklagten behaupten, mündlich darauf hingewiesen wurden, ist nicht bewiesen. Der Zeuge H. hat sich nicht daran erinnern können, ob die Beklagten die Kläger - ebenso wie andere Kaufinteressenten - auf die Feuchtigkeit hingewiesen haben. Die übrigen Zeugen konnten zu dieser Frage keine Angaben machen. 8

Dies hat aber nicht zur Folge, dass der geltend gemachte Anspruch als begründet anzusehen ist. Denn die Beklagten sind insoweit nicht beweispflichtig. Grundsätzlich hat der Anspruchsteller - hier die Kläger - die Voraussetzungen des § 463 BGB zu beweisen. Dazu gehört in den Fällen des arglistigen Verschweigens eines Mangels auch der Beweis, dass eine Erklärung, die der Aufklärungspflichtige abzugeben hatte, entgegen dessen Behauptung nicht abgegeben worden ist (OLG Köln, NJW-RR 1992, 908, 910; OLG Frankfurt am Main, OLGR 1996, 231 f.; 1998, 111, 113; OLG Schleswig, OLGR 1996, 129, dazu Kieserling in IBR 1996, 306). 9

Diesen Beweis haben die Kläger nicht geführt. Nach der glaubhaften Aussage des Zeugen H. hat dieser zwar keine Erinnerung mehr daran, ob die Kläger auf die Feuchtigkeit hingewiesen wurden; er konnte sich aber daran erinnern, dass er die Frage der Kellerfeuchtigkeit mit den Beklagten erörtert hat und dass bei den sieben bis acht Besichtigungen des Hauses mit verschiedenen Interessenten auch mit diesen verschiedentlich über die Feuchtigkeit gesprochen und dabei die vom Beklagten bislang ergriffenen Abhilfemaßnahmen (Stahlbürste und Neuanstrich) erläutert wurden. Dies stimmt überein mit der glaubhaften Aussage des Zeugen O., er habe das Haus seinerzeit als Kaufinteressent besichtigt und habe mit dem Beklagten über die Feuchtigkeit diskutiert; der Beklagte habe geäußert, das Problem könne durch die Verlegung einer Außendrainage gelöst werden. 10

Bei dieser Sachlage geht die ungeklärte Beweislage nicht deshalb zu Lasten der Beklagten, weil sich weder im Kaufvertrag noch in dem Exposé ein Hinweis auf vorhandene Feuchtigkeit findet und im Hinblick auf die Vermutung der Vollständigkeit der Urkunden auch eine Vermutung unterlassener Aufklärung gegen die Beklagten spricht. Denn nach den Aussagen der Zeugen H. und O. haben die Beklagten jedenfalls andere Kaufinteressenten ausreichend aufgeklärt. Damit ist die Vermutung entkräftet, weil die ernsthafte Möglichkeit besteht, dass auch die Kläger aufgeklärt wurden. 11

b) Unabhängig von den vorstehenden Erwägungen ist der geltend gemachte Anspruch auch deshalb zu verneinen, weil die Kläger nach der Überzeugung des Senats die Feuchtigkeit hätten erkennen können. 12

Nimmt der Verkäufer an, der Käufer sei aufgrund von Indizien imstande, den Mangel zu erkennen, so handelt er, der Verkäufer, gleichwohl arglistig, wenn er sich bewusst hierum nicht kümmert und in Kauf nimmt, dass der Käufer, weil er die Prüfung unterlässt, den Vertrag abschließt, den er bei Kenntnis des Mangels nicht geschlossen hätte (BGH, NJW 1995, 1549, 550; 1992, 1953, 1954; 1990, 42f.; NJW-RR 1997, 270). Der Käufer kann allerdings eine Aufklärung über Mängel, die einer Besichtigung zugänglich bzw. ohne weiteres erkennbar 13

sind, nach der Verkehrsauffassung nicht erwarten, weil er sie bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (BGH NJW-RR 1994, 907; 1996, 690).

Ob der Käufer beweisen muss, dass er erkennbar vorhandene Kellerfeuchtigkeit trotz der vorgenommenen Besichtigung nicht erkennen konnte (so OLG Schleswig, a.a. O.), kann dahin stehen. Der Senat ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme überzeugt (§ 286 ZPO), dass die Kläger bei ihrer Besichtigung das Vorhandensein nicht unerheblicher Kellerfeuchtigkeit ohne Weiteres erkennen konnten. 14

Der Zeuge H. hat glaubhaft bekundet, die Kellerfeuchtigkeit sei ohne Weiteres erkennbar gewesen. Wenn man die Treppe herunter gekommen sei, seien sofort linker Hand Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar gewesen und im Heizungskeller habe man vis-a-vis Feuchtigkeit gesehen. Er habe sich deshalb auch von dem Beklagten die bisherigen Abhilfemaßnahmen erläutern lassen und bei der Bemessung des Kaufpreises einen Betrag für notwendige Reparaturen einkalkuliert. Man habe die Feuchtigkeit jedenfalls "sehen" und "riechen" können und dies sei auch jeweils Gegenstand der Erörterung mit den Kaufinteressenten gewesen. 15

Der Zeuge O. hat ebenfalls bekundet, er habe, als er bei seiner Besichtigung sofort die Feuchtigkeit im Keller bemerkt; diese habe man auch sehen können, da der Kellerraum recht leer gewesen sei. Er, der Zeuge, habe daher den Beklagten auf die Kellerfeuchtigkeit angesprochen. Der Zeuge hat zwar in diesem Zusammenhang davon gesprochen, er habe eine "Allergie" gegen feuchte Keller; dies war nach dem Sinngehalt der Aussage jedoch nicht dahin zu verstehen, dass die vorhandenen Feuchtigkeiterscheinungen für den Zeugen nur aufgrund seiner besonderen "Sensibilität" erkennbar waren; hierfür spricht auch die Aussage des Zeugen H.. 16

Der Zeuge L. hat sich zwar nicht mehr daran erinnern können, ob Feuchtigkeiterscheinungen vorhanden waren; der Zeuge hat jedoch bestätigt, dass seine (im Gerichtssaal anwesende) Ehefrau seinerzeit geäußert habe, in dem Keller rieche es "etwas muffig". Der Senat hat im Ergebnis deshalb keinen Zweifel daran, dass das Vorhandensein der Kellerfeuchtigkeit für die Kläger hinreichend erkennbar war; damit scheidet eine Inanspruchnahme der Beklagten wegen arglistigen Verschweigens eines wesentlichen Mangels aus. 17

Unerheblich ist, ob die bei der Besichtigung erkennbar gewesenen Feuchtigkeiterscheinungen bereits dasselbe Ausmaß hatten wie die später vom Sachverständigen, Dipl.-Ing. A. G., festgestellten; es kommt auch nicht darauf an, dass sich erst nachträglich Feuchtigkeit unter dem Farbanstrich des Fußbodens angesammelt hat. Denn der Zeuge H. hat hierzu überzeugend bemerkt, dass die im Fußbodenbereich (nach Einzug der Kläger) festgestellte Feuchtigkeit (nur) im Rahmen der bereits vorhandenen Feuchtigkeit "gelegen" habe. Dass den Beklagten, die den Fußboden nach eigenen Angaben einige Jahre vor dem Verkauf des Hauses mit einem "wasserundurchlässigen" Anstrich versehen hatten, deshalb die Gefahr von Wasseransammlungen unter diesem Fußboden bekannt sein musste, kann nach dem Beweisergebnis nicht ohne Weiteres angenommen werden. Im Übrigen ist auch insoweit nur entscheidend, dass den Klägern die Feuchtigkeit im Kellerbereich erkennbar war und sie gleichwohl das Vorhandensein dieser Feuchtigkeit nicht zum Anlass genommen haben, den Ursachen und dem Umfang vor dem Kaufvertragsabschluss weiter nachzugehen (vgl. OLG Schleswig, a.a.O.; BGH, NJW-RR 1994, 907). 18

2. Ein Anspruch auf Zahlung von 20.000,00 DM wegen fehlender Entkernung trotz entsprechender Angabe im Exposé besteht nicht.

Die maßgebliche Passage im Exposé des Maklers lautet: "Das gesamte Objekt wurde entkernt und von Grund auf im Innenbereich neu gestaltet". Diese Aussage bezieht sich erkennbar auf den "2. Bauabschnitt 1984". Die Beschaffenheit des Objekts ist in dem Exposé sodann unter den Punkten "Ausstattung" und "Aufteilung" im Einzelnen beschrieben, wobei zwischen dem alten und dem neuem Gebäudeteil unterschieden wird. Dass diese Einzelbeschreibung weitgehend unrichtig sei, behaupten die Kläger nicht (zur bestrittenen Leitungserneuerung wird nachfolgend noch ausgeführt). Sie machen nur geltend, dass von einer Entkernung nur gesprochen werden könne, wenn weitere Arbeiten durchgeführt worden wären, die den Verkehrswert des Hauses um 20.000,00 DM erhöht hätten. Dem folgt der Senat nicht. 20

Nach der Aussage des Zeugen H. beim Landgericht hat er den Begriff der Entkernung in das Exposé aufgenommen, weil erhebliche Arbeiten an dem Objekt durchgeführt worden waren. Nach den Angaben des Klägers im Beweistermin beim Landgericht (Bl. 100 d.A.) hat er sich über den Begriff der Entkernung keine bestimmten Vorstellungen gemacht; auf Nachfrage ist ihm dann bei der Besichtigung des Objekts erläutert worden, dies sei dahin zu verstehen, dass "eben erhebliche Arbeiten vorgenommen worden sind". Dies ist nach den Ausführungen des Sachverständigen zutreffend. 21

Die Kläger haben die beschriebene Äußerung zwar im Senatstermin vom 15.12.2000 relativiert und insbesondere darauf hingewiesen, ihnen sei erläutert worden, bei der Sanierung habe man "von unten in den Himmel sehen können". Ein arglistiges Vorspiegeln ist nach Ansicht des Senats gleichwohl nicht festzustellen. 22

Es ist offen, wie die Parteien den Begriff der "Entkernung" bei dem Vertragsabschluss letztlich verstanden haben, insbesondere ob sie davon ausgegangen sind, dass im Zuge der Bauphase 2 - bei der Besichtigung des Objekts nicht erkennbare - weitere Arbeiten ausgeführt worden waren. Dafür, dass die Beklagten die von den Klägern behaupteten weitergehenden Erklärungen zum Begriff der "Entkernung" abgegeben haben, ist aber schon kein Beweisantritt erfolgt. Es kann damit aber schon im Ergebnis nicht angenommen werden, dass bei den Vertragsverhandlungen von einer "vollständigen Entkernung" die Rede war und die Beklagten sogar geäußert haben, man habe bei der Sanierung "in den Himmel sehen können". Es kommt deshalb auch nicht mehr darauf an, wie der Begriff der Entkernung technisch und/oder rechtlich in anderen Zusammenhängen, auf die die Berufungsbegründung abstellt, zu verstehen wäre; denn es ist hier nicht ersichtlich, dass die Kläger von eben diesem fachlichen Vorverständnis überhaupt ausgegangen sind. 23

3. Die Kläger bestreiten weiterhin, dass die Leitungen in dem Haus "erneuert" worden sind; diesem Vortrag der Kläger widerspricht bereits ihr eigenes Exposé, das sie aus Anlass des Weiterverkaufs des Hauses erstellt haben (Bl. 210 d.A.). Auf die streitige Behauptung der Kläger kommt es ungeachtet der Ausführungen des Sachverständigen G. in dem Schreiben vom 06.10.1999 (Bl. 128 f. d.A.) hier schon deshalb nicht an, weil ein konkreter Aufwand für eine (seinerzeit noch erforderliche) Erneuerung der Leitungen nicht vorgetragen und/oder belegt worden ist. 24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 25

Die Beschwer der Kläger übersteigt nicht 60.000,00 DM. 26

