
Datum: 17.08.2001
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 24/01
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2001:0817.19U24.01.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 21 O 15/00

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 07.12.2000 - 21 O 15/00 - wird auf seine Kosten zurückgewiesen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 18.000,00 DM abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Sicherheitsleistungen dürfen auch durch Bürgschaften einer Deutschen Großbank, Genossenschaftsbank oder öffentlichen Sparkasse geleistet werden.

- Tatbestand:** 1
- Der Kläger erwarb mit Vertrag vom 28.02.1996 das Grundstück des Beklagten in L. nebst einem alten Fachwerkhaus aus dem vorletzten Jahrhundert zum Gesamtpreis von 140.000,00 DM. In § 3 des notariellen Kaufvertrages vereinbarten die Parteien einen Haftungsausschluss für sichtbare und unsichtbare Sachmängel. Im übrigen wird auf die Kopie des Vertrages Bl. 8 - 20 d. A. Bezug genommen. 2
- Nach der Übergabe des Grundstücks Anfang 1996 nahm der Kläger bauliche Veränderungen im alten Gewölbekeller des Hauses vor. Er entfernte den Fußboden aus Bruchsteinplatten und legte den gesamten Keller mindestens 60 cm tiefer. In der Mitte des Kellers goss er einen Betonsockel für einen Stützpfeiler und einen weiteren Sockel zur Stabilisierung des darüber befindlichen Kamins. Er untergrub die Kellerwände abschnittsweise auf einer Breite von jeweils 2 m zu etwa 1/3 und unterfüllte sie mit Beton. Statt des entfernten Lehmbo­dens brachte er eine Betonplatte mit schwimmendem Estrich ein. Die Arbeiten waren Ende 1996 beendet. 3

Die Eltern des Beklagten hatten in dem Haus gegenüber von 1948 bis 1970 eine Bäckerei betrieben. Die Mutter des Beklagten wohnte in dem verkauften Haus noch bis zu ihrem Tod im Jahre 1995. Der Beklagte, der selbst bis 1963 im Elternhaus wohnte, hatte in der Nachbarschaft gebaut und betrieb dort seit 1970 die Bäckerei.	4
Der Kläger hat behauptet, am 31.10./01.11.1998 sei es zu einem erheblichen Wassereintritt in den Gewölbekeller gekommen. Das Wasser habe mehrere Zentimeter hoch gestanden. Er habe 3000 Liter Wasser abpumpen müssen. Im Dezember 1999 sei erneut Wasser in den Keller eingedrungen. Daraus ergebe sich, dass das Haus keine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Abdichtung gegen eintretende Feuchtigkeit von außen aufweise. Der Beklagte habe bei Abschluss des Kaufvertrages gewusst, dass der Keller aus diesem Grunde feucht sei und in den Keller auch Wasser eintrete, wenn zuvor in hinreichendem Umfange Niederschlag gefallen und es so zu einem Ansteigen des Grundwassers gekommen sei.	5
Der Kläger hat im November 1998 ein selbstständiges Beweisverfahren eingeleitet, um den Eintritt von Wasser in den Gewölbekeller und dessen Ursache feststellen zu lassen. Insoweit wird auf die zu Beweiszwecken beigezogene Akte 21 OH 33/98 LG Köln und insbesondere die Beweisbeschlüsse vom 01.12.1998 (Bl. 52 - 54) und 25.02.1999 (Bl. 78) sowie das Gutachten des Sachverständigen B. vom 28.06.1999 (Bl. 88 - 121, jeweils Beiakte) Bezug genommen.	6
Weiterhin hat der Kläger behauptet, er habe den Boden nur 0,6 m tiefer gelegt. Die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Tieferlegung des Kellers seien nicht die Ursache für den Wassereintritt.	7
Schließlich hat der Kläger behauptet, in die Nachbarhäuser S.-strasse 43 und 45, die unstreitig etwa 7 bzw. 25 m vom Haus des Klägers entfernt sind, trete alljährlich im November Wasser in erheblichen Mengen ein, im Hause S.-strasse 43 so viel, dass das Wasser 0,2 m hoch im Kellergeschoss stehe. Die Sohle des Kellers seines Hauses liege tiefer als das alljährlich im Nachbarhaus S.-strasse 45 zu verzeichnende Wasserniveau.	8
Der Kläger hat beantragt,	9
den Beklagten zu verurteilen, an ihn 80.000,00 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit (26.01.2000) zu zahlen.	10
Der Beklagte hat beantragt,	11
die Klage abzuweisen.	12
Er hat behauptet, ihm sei nichts darüber bekannt, dass in dem Haus jemals ein Wassereinbruch stattgefunden habe oder es zu einer Wasseransammlung gekommen sei. Von 1948 bis 1970 seien in dem Keller Mehl, Backwaren und Brot für die gegenüberliegende Bäckerei seines Vaters gelagert worden. Sollte es tatsächlich zu Wassereintritten gekommen sein, beruhten diese einzig und allein auf den Umbaumaßnahmen des Klägers. Dieser habe den Keller mehr als 1 m tief ausgeschachtet und einen an falscher Stelle gegossenen Betonsockel bis 2 m tief im Kellerboden vergraben. Die Keller der benachbarten Häuser lägen wesentlich tiefer als der des vom Kläger erworbenen Hauses. Außerdem habe der Kläger einen Abfluss beseitigt, der bis nach dem Krieg das Wasser aus einer flügelbetriebenen Waschmaschine in den alten Kanal ableitete.	13

Das Landgericht hat gemäß Beschluss vom 18.05.2000 (Bl. 65 - 68) Beweis durch Vernehmung von elf Zeugen erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.10.2000 (Bl. 80 - 91 d. A.) Bezug genommen.

In dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der Beklagte hatte nicht wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels, weil der Kläger bereits nicht habe nachweisen können, dass der Beklagte von Feuchtigkeitseintritten in den Keller gewusst habe. Kein Zeuge habe jemals Feuchtigkeiterscheinungen im Keller festgestellt oder davon etwas gehört. Auch der Sachverständige B. habe nicht feststellen können, dass es bereits vor Tieferlegung des Gewölbekellerfußbodens zu intensiven Wasseransammlungen gekommen sei. Die Aussage der Zeugin A. , einer früheren Lebensgefährtin des Klägers, dass der Beklagte bei einem Gespräch Anfang November 1998 im Büro des Klägers diesem gegenüber bejaht habe, schon zu Zeiten seiner Mutter sei Wasser im Haus gewesen, sei nicht glaubhaft. Im übrigen wird auf das Urteil Bl. 110 - 124 d. A. Bezug genommen. 15

Der Kläger hat gegen das ihm am 05.01.2001 zugestellte Urteil mit am 22.01.2001 eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung bis zum 22.03.2001 mit am 21.03.2001 eingegangenem Schriftsatz begründet. 16

Er wiederholt sein gesamtes erstinstanzliches Vorbringen. Angesichts der alljährlichen Wassereinträge in die Keller der Nachbarhäuser seien die Aussagen der Zeugen falsch. 17

Der Kläger beantragt, 18

unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach dem erstinstanzlichen Schlussantrag zu erkennen. 19

Der Beklagte beantragt, 20

die Klage abzuweisen. 21

Er wiederholt seinerseits sein gesamtes erstinstanzliches Vorbringen. 22

Auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze wird ergänzend Bezug genommen. 23

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 24

Die Berufung ist zwar zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie ist jedoch unbegründet. 25

Der Senat nimmt zunächst Bezug auf die Entscheidungsgründe im angefochtenen Urteil, denen er - insbesondere auch hinsichtlich der Beweiswürdigung - folgt. 26

Unabhängig von den Bedenken an der Schlüssigkeit der Klage zur Höhe der geltend gemachten Forderung fehlt es bereits an einer Anspruchsgrundlage für den Antrag des Klägers. Insbesondere sind die Voraussetzungen von § 463 Satz 2 BGB nicht erfüllt, weil der Kläger nicht nachgewiesen hat, dass der Beklagte einen Fehler im Sinne von § 459 BGB arglistig verschwiegen hat. 27

Dabei kommt es entgegen der Ansicht des Klägers nicht darauf an, dass das Fachwerkhaus und der Gewölbekeller - in seiner unveränderten Form - keine ordnungsgemäße, den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Abdichtungen gegen eintretende 28

Feuchtigkeit von außen aufwies. Der Kläger hat ein altes bergisches Fachwerkhaus gekauft, welches im vorletzten Jahrhundert errichtet worden ist. Über den Umstand, dass ein derartiges Gebäude keine den heutigen DIN-Vorschriften entsprechende Abdichtung aufweist, muss niemand aufgeklärt werden. Dies ergibt sich von selbst.

Eine arglistige Täuschung des Beklagten wäre deshalb nur dann gegeben, wenn er gewusst hätte, dass regelmäßig im November so viel Wasser in den Gewölbekeller eingedrungen ist, dass dieses auf dem Boden stand und der Keller nass war. Einen derartigen Umstand hätte der Beklagte allerdings von sich aus und ohne Nachfrage des Klägers offenbaren müssen. 29

Zutreffend hat das Landgericht in dem angefochtenen Urteil im Einzelnen ausgeführt, dass die Beweisaufnahme gerade nicht ergeben hat, dass regelmäßig Wasser in erheblichem Umfang in den Gewölbekeller eingedrungen ist. Dabei geht es nicht um die "normale" Feuchtigkeit, die in jedem Gewölbekeller unter einem Fachwerkhaus vorhanden ist, jedenfalls wenn es sich im regenreichen Bergischen Land befindet. Die Tatsache, dass alle alten Gewölbekeller im Bergischen Land mehr oder weniger feucht sind, ist allgemein bekannt. Darüber muss man nicht aufklären, auch wenn der Käufer - wie im vorliegendem Fall - aus K. kommt und kein Einheimischer ist. 30

Keiner der vom Landgericht vernommenen Zeugen hat die Behauptung des insoweit beweisbelasteten Klägers, es sei regelmäßig im Herbst zum Eindringen von Wasser in erheblichem Umfang in den Gewölbekeller gekommen, bestätigt. Vielmehr haben alle Zeugen im Gegenteil ausgesagt, dass ihnen Feuchtigkeiterscheinungen (in nennenswertem Umfang) unbekannt seien. Dabei ist vor allen Dingen auch zu berücksichtigen, dass es sich nicht nur um Verwandte des Beklagten handelte, sondern auch um frühere Mitarbeiter der Bäckerei in den 50iger bzw. 70iger und 80iger Jahren, um eine Bekannte des Beklagten aus seiner Schulzeit, die mit dessen Mutter, die ihrerseits bis zu ihrem Tod im Jahre 1995 ununterbrochen in dem Haus gewohnt hat, gut bekannt war, und die Betreuerin und Putzhilfe der verstorbenen Mutter seit 1992, die unter anderem auch den Keller geputzt und diesen immer wieder benutzt hat, weil dort z. B. auch die Reinigungsmittel gelagert waren. Das Gericht hält es für ausgeschlossen, dass alle diese Zeugen, die untereinander teilweise überhaupt keine näheren persönlichen Beziehungen haben, eine falsche Aussage gemacht haben sollten. Insbesondere hat die vom Kläger benannte Zeugin H. dessen Behauptung, der Beklagte habe während der Umbauarbeiten im Jahre 1996 schon einmal geäußert, seine Mutter habe früher häufiger Wasser im Keller gehabt, gerade nicht bestätigt. Vielmehr hat diese Zeugin ausgesagt, der Beklagte habe während der Umbauarbeiten (nur) darauf hingewiesen, der Nachbar im Hause S.-strasse 45 habe einmal Wasser im Keller gehabt, bevor der Kanal verlegt worden sei. Seitdem habe er von Wasser im Keller bei diesem Nachbarn nichts mehr gehört. 31

Dieses Gespräch mit diesem Inhalt ist von dem Zeugen M. , der den Kläger bei den Tieferlegungsarbeiten geholfen hat, bestätigt worden. Die Zeugin H. hat weiter ausgesagt, sie habe während ihrer (damaligen) persönlichen Beziehung zum Kläger nichts über Wasser im Keller gehört. Die Zeugin hat weiter bekundet, dass der Kläger im Zusammenhang mit dem vorliegendem Rechtsstreit versucht hat, die Zeugin dahingehend zu beeinflussen, dass sie doch auch gehört habe, wie der Beklagte gesagt habe, seine Mutter habe Wasser im Keller gehabt. 32

Das Landgericht hat auch zu Recht die Aussage der Zeugin A. , der Lebensgefährtin des Klägers zum Zeitpunkt des Wassereindringens Ende Oktober/Anfang November 1998, als unglaublich angesehen. Es bestehen bereits Zweifel, ob die Zeugin das Gespräch zwischen den Parteien im Büro überhaupt richtig und vollständig verstanden hat, weil sie es nur durch 33

die offene Tür mitbekommen hatte, nachdem sie sich in einen Nebenraum zurückgezogen hatte. Die Zeugin hat aus-gesagt, der Kläger habe bei diesem Gespräch (1998) dem Beklagten vorgehalten, jener habe bei den Umbauarbeiten im Jahre 1996 gegenüber zwei Personen geäußert, schon zu Zeiten seiner Mutter sei Wasser im Haus gewesen; dies habe der Beklagte bei dem Gespräch 1998 bejaht und weiter erklärt, nach den Kanalbauten sei kein Wasser mehr eingedrungen bzw. er sei davon ausgegangen, dass kein Wasser mehr eindringe.

Diese Aussage der Zeugin A. widerspricht den übereinstimmenden Aussagen der Zeugin H. und des Zeugen M. . Da auch die Glaubwürdigkeit der beiden letzteren Zeugen nicht anzuzweifeln ist, bestehen erhebliche Zweifel an der Glaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin A. und ihrer Glaubwürdigkeit. 34

Der Senat folgt schließlich auch der Beweiswürdigung des Landgerichts im Hinblick auf das Gutachten des Sachverständigen B. im selbstständigen Beweisverfahren 21 OH 33/98 LG Köln. Dieser hat zwar Feuchtigkeitsschäden an der Stirnwand und der rechten Längswand des Gewölbekellers bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem Fußboden festgestellt; auch hat er einen zeitweiligen Wasser- bzw. Feuchtigkeitseintritt für zumindest wahrscheinlich gehalten. Er konnte jedoch bereits nicht mit Sicherheit beurteilen, ob und in welchem Maße dies mit Wasseransammlungen oder gar Überschwemmungen verbunden war. Solche Feuchtigkeitsansammlungen konnte er nur nicht ausschließen. Insbesondere hat der Sachverständige B. aber als Möglichkeit angegeben, dass vor der Tieferlegung des Gewölbekellerfußbodens keine intensiven Wasseransammlungen angefallen sind, während sie nach der Tieferlegung intensiver aufgetreten sein können. 35

Diese Ausführungen des Sachverständigen führen in Verbindung mit den Zeugenaussagen nicht zu der Überzeugung, dass dem Beklagten das Eindringen von Wasser bzw. Feuchtigkeit in erheblichem Umfang in der Zeit vor Übergabe des Hauses an den Kläger bekannt war bzw. gewesen sein muß. 36

Entgegen der Ansicht des Klägers ist auch nicht eine weitere Beweisaufnahme zu der Behauptung erforderlich, die Keller der benachbarten Häuser, die jedenfalls nicht tiefer lägen als der des Klägers, stünden alljährlich im Herbst unter Wasser, so dass daraus der zwingende Schluss zu ziehen sei, auch der Keller des vom Kläger erworbenen Hauses habe in früheren Zeiten regelmäßig unter Wasser gestanden. 37

Zwar könnte der Senat die vom Kläger benannten Zeugen zu der Behauptung vernehmen, auch in ihren Häusern sei es regelmäßig im Herbst zum Eindringen von Wasser in die Keller gekommen. Auch ließe sich mit der Hilfe eines Sachverständigen feststellen, ob die Kellerböden der Nachbarhäuser tatsächlich höher bzw. nicht tiefer liegen als der Kellerboden des Hauses des Beklagten vor der Tieferlegung. 38

Aufgrund der vom Kläger vorgenommenen Umbauarbeiten und Baumaßnahmen im Keller fehlen den Sachverständigen jedoch maßgebliche (objektive) Anknüpfungstatsachen dafür, dass es mit einer solchen Gewissheit, die vernünftige Zweifel zum Schweigen bringt, auch im Keller des Beklagten in früheren Zeiten regelmäßig zum Eindringen von Wasser gekommen ist. Der Kläger hat nämlich nicht nur die Bruchsteinplatten des Fußbodens entfernt, sondern auch das darunter befindliche Erdreich abgetragen. Für den Sachverständigen ist deshalb nicht (mehr) festzustellen, aus welchem Material der Boden bestand und wie verdichtet dieser war. Die vom Kläger selbst im März 2000 in Auftrag gegebene Bodenuntersuchung auf seinem Grundstück durch den Dipl.-Geologen R. der Firma . ###blob###amp; . G. GbR (Bl. 54 - 62 d. A.) hat unter anderem ergeben, dass der Boden im Gewölbekeller jetzt noch, also nach 39

der Tieferlegung um mindestens 60 cm tonig und grau-braun ist, während die beiden Bohrungen nordwestlich und südöstlich der Bohrung im Gewölbekeller in der entsprechenden Tiefe einen nur hellbraunen Schluff ergeben haben. Insgesamt handele es sich um sehr schwach (wasser-)durchlässige Böden. Der Grundwasserspiegel befinde sich unmittelbar unter dem Estrich bzw. geringfügig oberhalb des Kellerniveaus. Damit ist jedoch das jetzige Kellerniveau gemeint, nachdem der Kläger dieses um mindestens 60 cm, nach der Behauptung des Beklagten sogar um mehr als 1 m tiefer gelegt hat.

Neben dieser Veränderung des Fußbodens selbst hat der Kläger auch die gesamten Außenmauern des Gewölbekellers, die aus schweren Bruchsteinen bestehen, zu etwa 1/3 freigelegt, bevor er sie in Abschnitten von etwa 2 m Breite mit Beton unterfangen hat. Auch insoweit kann heute nicht mehr mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt werden, inwieweit sich die Struktur, Festig- und insbesondere Dichtigkeit der Außenwände durch diese Baumaßnahmen geändert hat. 40

Weiterhin hat der Sachverständige B. beim Ortstermin am 12.02.1999 festgestellt, dass der links neben dem Hauseingang befindliche Gebäudesockel an mehreren Stellen Farbablösungen aufweist und der untere, an das Erdreich angrenzende Teil des Mauerwerks auf der Gebäuderückseite nicht verputzt ist und keine Abdichtungen aufweist. Ob dieser Zustand bereits bei Übergabe des Hauses und immer schon so bestanden hat oder nicht, ist nicht vorgetragen. Auch dazu, ob und inwieweit die Keller der Nachbarhäuser überhaupt mit dem Gewölbekeller des verkauften Hauses in seiner ursprünglichen Form vor den Umbauarbeiten vergleichbar war, ist nichts vorgetragen. 41

Die vom Kläger vorgenommenen erheblichen Veränderungen des ursprünglichen Bauzustandes führen jedenfalls dazu, dass einem eventuell noch zu beauftragenden Sachverständigen entscheidende, für das Ergebnis des Gutachtens und die Überzeugungsbildung des Gerichts wichtige Anknüpfungstatsachen fehlen, so dass der Kläger den von ihm zu erbringenden Vollbeweis nach Überzeugung des Senats nicht mehr führen kann. 42

Dabei hat der Senat auch berücksichtigt, dass es nach dem eigenen Vorbringen des Klägers in den ersten beiden Jahren, nämlich weder im Herbst 1996 noch im Herbst 1997 zu einem Eindringen von Wasser in den Keller gekommen ist, während - so ist jedenfalls sein Vorbringen in beiden Instanzen zu verstehen - es in den Nachbarhäusern auch in diesen Jahren ("alljährlich") zu Wassereintritten in erheblichem Umfang gekommen ist. Auch dies spricht in einem so großen Maße von einer Abhängigkeit zwischen den vom Kläger vorgenommenen Baumaßnahmen und den ab 1998 eingetretenen Wassereintritten, dass ein eventuell einzuholendes weiteres Sachverständigengutachten keine sichere Überzeugung davon erbringen kann, dass die Umbauarbeiten nicht einen maßgeblichen Einfluss auf das Eindringen von Wasser gehabt haben. 43

Vielmehr lässt sich bereits dem Gutachten des Sachverständigen B. entnehmen, dass die Baumaßnahme des Klägers Einfluß auf die Wassereintritte hatten. So hat er nämlich auch festgestellt, dass sich vor dem eigentlichen Gewölbekeller ein weiterer Kellerraum befindet, der sich nach seinen Messungen nunmehr 45,5 cm (drei Treppenstufen) oberhalb des jetzigen Fußbodens des Gewölbekellers befindet. Da der Kläger nach seinem eigenen Vorbringen den Keller um 60 cm tiefer gelegt hat, befand sich dieser Vorkeller vor den Umbaumaßnahmen etwas unterhalb des Fußbodens des Gewölbekellers. Dieser Vorkeller lag demnach früher etwas tiefer als der Gewölbekeller. Dort hätte sich vor den Umbaumaßnahmen eventuell eindringendes Wasser sammeln müssen. Die vom Sachverständigen festgestellten Feuchtigkeitserscheinungen befanden sich jedoch am 44

intensivsten an den unteren Stufen der Übergangstreppe zwischen den beiden Kellerräumen. Auch dies legt den Schluss nahe, dass die Feuchtigkeit erst durch das Tieferlegen des Gewölbekellers herbeigeführt worden ist.

Insgesamt hat die Berufung des Klägers, wie ihm dies bereits auch mündlich in der Verhandlung ausführlich und im Einzelnen erläutert worden ist, keine Aussicht auf Erfolg. 45

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 2 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 46

Streitwert und Wert der Beschwer des Klägers: 80.000,00 DM. 47