
Datum: 20.12.2006
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 133/06
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2006:1220.11U133.06.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 32 O 466/04

Tenor:

1.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil der 32. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 14.07.2006 (32 O 466/04) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, an die Kläger 586,52 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.04.2004 zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

Gründe

Unstreitig steht den Klägern gemäß Ziffer V. 2. des notariellen Kaufvertrages vom 22.12.2003 ein Anspruch auf Erstattung der verauslagten Beträge für Abfall, Schmutz und Regenwasserentsorgung, Sach- und Gebäudeversicherung sowie Grundsteuer in Höhe von 586,52 € zu. Demgegenüber hat das Landgericht den Beklagten einen aufrechenbaren Anspruch auf Schadenersatz wegen eines Mangels des gekauften Hauses zuerkannt und deswegen die Klage abgewiesen sowie hinsichtlich des überschießenden Betrages der Widerklage in Höhe von 1.000,13 € stattgegeben. 2

Dagegen richtet sich die Berufung. Diese wendet sich auch gegen die Zuerkennung der Widerklageforderung. Zwar fehlt es insoweit an einem ausdrücklichen Berufungsantrag. Was beantragt wird, kann sich aber auch ohne förmlichen Antrag aus der Berufungsbegründungsschrift ergeben, wenn klar ist, in welchem Umfang die Beschwer bekämpft werden soll (BGH NJW 2006, 2705 = MDR 2006, 1249; Zöller-Gummer/Heßler, ZPO, 26. Auflage, § 520 Rn. 28 jew. m. w. N.). Der Berufungsbegründung der Kläger lässt sich eindeutig entnehmen, dass sich die Berufung in vollem Umfange gegen das landgerichtliche Urteil wendet. 3

Im Rahmen dieser Berufungsangriffe ist das Rechtsmittel zulässig und in vollem Umfange begründet. Die Entscheidung des Landgerichts beruht auf einer Verkennung der Beweislastverteilung. In dem notariellen Kaufvertrag haben die Parteien die Rechte der Beklagten als Käufer wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes ausdrücklich ausgeschlossen (IV. Nr. 2 des Kaufvertrages). Dieser Gewährleistungsausschluss greift nach § 444 BGB nur dann nicht ein, wenn die Kläger den Mangel arglistig verschwiegen haben. Die Beweislast für diesen Ausnahmetatbestand obliegt nach allgemeinen Grundsätzen den Beklagten (OLG Hamm OLGR 2005, 27 = MDR 2005, 621; H.P. Westermann in: Münchener Kommentar, BGB, 4. Auflage, § 444 Rn. 17; Faust in: Bamberger/Roth, BGB, § 444 Rn. 21). Im Rahmen dessen müssen diese auch beweisen, dass die Kläger sie über den Mangel nicht aufgeklärt haben (OLG Hamm OLGR 2005, 27 = MDR 2005, 621; zu § 123 BGB und § 463 BGB a. F. BGH NJW 2001, 64, 65; NJW 2003 754, 755; NJW 2003, 2380, 2382; Baumgärtel/Laumen, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, Band 1, 2. Auflage, § 463 Rn. 5 und § 123 Rdn. 5 f.). Diese Beweislastverteilung wird nicht dadurch geändert, dass die Kläger in der genannten Klausel des notariellen Kaufvertrages versichert haben, dass ihnen verborgene Mängel nicht bekannt seien (BGH NJW 2003, 754, 755; NJW 2003, 2380, 2382; OLG Hamm OLGR 2005, 27 = MDR 2005, 621). 4

Den ihnen danach obliegenden Beweis, dass sie von den Klägern auf Feuchtigkeiterscheinungen nicht hingewiesen worden seien, haben die Beklagten nicht erbracht. Die Aussagen der – von den Klägern benannten – Zeugen S und N F waren unergiebig. Die Beklagten haben ihrerseits für die fehlende Aufklärung einen Beweis nicht angetreten. Die von ihnen in der mündlichen Verhandlung angeführten Beweisantritte in der Klageerwiderung vom 26.11.2004 bezogen sich auf Tatsachen, die für die entscheidungserhebliche Frage, ob eine Aufklärung stattgefunden hat, nicht erheblich sind. Aus diesem Grunde ist der Klage stattzugeben und die Widerklage abzuweisen. 5

Der Zinsanspruch hinsichtlich des Klageanspruchs ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges nach §§ 284, 288 Abs. 1 BGB. 6

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 7

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die dafür erforderlichen Voraussetzungen nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und 2 ZPO nicht vorliegen.

Berufungsstreitwert: 1.586,65 €.

9