
Datum: 09.12.2011
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 48/11
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2011:1209.19U48.11.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 4 O 87/07

Tenor:

Auf die Berufungen der Parteien wird unter Zurückweisung der jeweiligen weitergehenden Rechtsmittel das Urteil des Landgerichts Köln vom 11.02.2011 – Aktenzeichen: 4 O 87/07 – teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.035,38 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.03.2007 zu zahlen.

Weiter wird der Beklagte verurteilt, der Klägerin die Baupläne und die Baugenehmigung des Hauses M in I B einschließlich einer Flächenberechnung herauszugeben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz hat die Klägerin zu 82 % und hat der Beklagte zu 18 % zu tragen.

Die Kosten der Berufungsinstanz hat die Klägerin zu 77 % und hat der Beklagte zu 23 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des

vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

A.

Die Klägerin beansprucht von dem Beklagten Schadensersatz wegen verschwiegener Mängel bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages sowie wegen Fehlens mitverkaufter Gegenstände.

Mit Kaufvertrag vom 16.06.2006 (Bl. 21 ff. AH) verkaufte der Beklagte an die Klägerin das Grundstück M in „I B“ in der Nähe von N. Das Grundstück war mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Der Kaufpreis belief sich auf 440.000 €, wovon 20.000 € auf eine mitverkaufte Einbauküche und Einbauschränke entfielen. Unter Ziffer III. des Vertrages vereinbarten die Parteien einen Gewährleistungsausschluss für Sachmängel, soweit diese nicht arglistig verschwiegen waren.

Dem Kauf waren über einen längeren Zeitraum mehrere Besichtigungen und Kaufpreisverhandlungen des Zeugen Bernhard X mit dem Beklagten vorausgegangen. Auch hatte der Klägerin ein Exposé des vom Beklagten eingeschalteten Maklers (Bl. 1 ff. AH) vorgelegen.

Die Übergabe des Objekts an die Klägerin erfolgte nach Überweisung des Kaufpreises am 07.08.2006. Die Klägerin ließ sodann umfangreiche Sanierungsarbeiten vornehmen.

Zur näheren Sachdarstellung einschließlich der im ersten Rechtszug gestellten Anträge wird auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Köln vom 11.02.2011 (Bl. 467 ff. GA) Bezug genommen.

Das Landgericht hat durch das angefochtene, der Klägerin am 18.02.2011 und dem Beklagten am 04.03.2011 zugestellte Urteil den Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 8.555,99 € nebst Zinsen sowie zur Herausgabe der Baupläne und der Baugenehmigung für das verkaufte Haus verurteilt und im Übrigen die Klage abgewiesen.

Den Zahlbetrag hat das Landgericht dabei wie folgt berechnet:

Fenster Bad	970,45 €
Abdichtung Schwimmbadvorraum	2.335,38 €
Alarmanlage	3.000,00 €
Klingelanlage	150,00 €
Torautomatik	400,00 €
Sicherungskasten	60,00 €

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

Müllentsorgung	200,00 €	16
Rolladenführung Schlafzimmer	495,04 €	17
Schwimmbadraum Heizkörper Untersuchungskosten	95,12 €	18
Heizkörper Schwimmbad	850,00 €	19
Insgesamt	8.555,99 €	20
Gegen die Entscheidung des Landgerichts, auf die wegen aller Einzelheiten verwiesen wird, haben beide Parteien selbständig Berufung eingelegt.		21
Die Klägerin greift mit ihrer am 16.03.2011 eingelegten und – nach Fristverlängerung zur Berufungsbegründung bis zum 18.05.2011 – mit Schriftsatz vom 10.05.2011, eingegangen bei Gericht am 17.05.2011, begründeten Berufung die Abweisung ihrer Klage insoweit an, als sie weiteren Schadensersatz in Höhe von 23.782,61 € beansprucht. Diesen Betrag errechnet sie wie folgt:		22
Springbrunnenfigur	1.500,- €	23
Tresor	500,- €	24
Rollladengurt Bad Einliegerwohnung	800,- €	25
Schwimmbad:		26
Undichtigkeit Becken	4.591,- €	27
Pumpe	1.630,- €	28
Unterwasserbeleuchtung	1.000,00 €	29
Gegenstromanlage	1.737,40 €	30
<u>Entfeuchtungsgerät 2.338,50 €</u>		31
Insgesamt Schwimmbad	11.296,90 €	32
Rollladen Terrasse	600,00 €	33
Armaturen Waschbecken	200,00 €	34
Kühlschrank	1.899,00 €	35
Herdplatte	1.286,71 €	36
Ölstandmessgerät	500,00 €	37
Domschacht	200,00 €	38
<u>Nutzungsausfallentschädigung</u>	5.000,00 €	39
Insgesamt	23.782,61 €	40
		41

Zur Begründung führt sie aus, dass der Beklagte verpflichtet gewesen sei, die Springbrunnenfigur und den Tresor im Haus zu belassen. Angesichts der Unglaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin C und damit auf Grund der Aussage des Zeugen X hätte das Gericht die notwendige Überzeugung von einer Einigung der Parteien über den Verkauf auch des Tresors gewinnen können. Der Rollladengurt im Bad der Einliegerwohnung sei unstreitig defekt gewesen. Den Defekt habe der Beklagte arglistig verschwiegen, so dass sich der Beklagte nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen könne. Zu Unrecht habe das erstinstanzliche Gericht die Beweisfälligkeit der Klägerin zur Kenntnis des Beklagten um die Mängel am Schwimmbad, am Rollladen an der Terrasse und am Domschacht angenommen. Die das klägerische Vorbringen bestätigende Aussage des Zeugen X sei gegenüber der Aussage der Zeugin C vorzugswürdig. Letztere sei unglaubhaft, da die Zeugin C wiederholt falsche Angaben gemacht habe. Die Defekte am Rollladen an der Terrasse sowie an den Armaturen des Waschbeckens seien nicht wegen Geringfügigkeit verkaufsunerheblich. Durch die Aussagen der Zeugen M2 und K T habe die Klägerin bewiesen, dass die Defekte am Kühlschrank und Herd vor Kaufvertrabsabschluss vorgelegen hätten, da die Defekte bereits am 09.08.2006 aufgefallen seien und die Zeugen M2 und K T glaubhaft bekundet hätten, dass der Kühlschrank im Hinblick auf die Schmutzansammlungen und Spinnweben auf dem abgefallenen Lüftungsrad und die Herdplatte im Hinblick auf den abgebrochenen Knopf der Kindersicherung bereits längere Zeit defekt gewesen seien, was dem Beklagten nicht habe verborgen bleiben können. Den Defekt an dem Ölstandmessgerät habe die Klägerin ausreichend substantiiert. Es spreche für sich, dass der Beklagte bewusst den Öltank nach Verkauf des Hauses derart leer gefahren habe, dass eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit nicht möglich gewesen sei. Der Mangel müsse dem Beklagten auch aufgefallen sein. Zeitaufwändige Maßnahmen zur Behebung der nach dem erstinstanzlichen Urteil zu verantwortenden Mängel und zur Entsorgung des Mülls hätten insgesamt zu einer Verzögerung des Einzugs in das gekaufte Objekt geführt, so dass eine Nutzungsentschädigung für zwei Monate (August bis Oktober 2006) von monatlich 2.500,00 € gerechtfertigt sei.

Die Klägerin beantragt, 42

unter Abänderung des am 11.02.2011 verkündeten Urteils des Landgericht Köln, 43
Aktenzeichen 4 O 87/07, den Beklagten zur Zahlung weiterer 23.782,61 € nebst Zinsen in
Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu verurteilen.

Der Beklagte beantragt, 44

die Berufung der Klägerin zurückzuweisen. 45

Er verweist auf die seiner Ansicht nach zutreffende Begründung des angefochtenen Urteils 46
hinsichtlich der von der Klägerin angefochtenen Schadenspositionen. Ergänzend führt er aus,
dass die Klägerin ab Schlüsselübergabe Handwerker im Haus beschäftigt habe, die Schäden
insbesondere am Kühlschrank und am Herd verursacht haben könnten. Im Übrigen seien die
angesetzten Kosten überhöht und ein Abzug Neu für Alt zu berücksichtigen. Von dem
Beklagten zu verantwortende Mängel hätten das Objekt jedenfalls nicht unbewohnbar
gemacht.

Mit seiner eigenen am 01.04.2011 eingegangenen und – nach Verlängerung der 47
Begründungsfrist bis zum 06.06.2011 – am 01.06.2011 begründeten Berufung verfolgt der
Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter, soweit das Landgericht der Klage
stattgegeben hat. Er trägt vor, dass hinsichtlich des Fensters im Bad des Obergeschosses
eine arglistige Täuschung ausscheide, weil der Mangel offensichtlich gewesen sei. Dass der

Beklagte von einer unzureichenden Abdichtung im Schwimmbadvorraum gewusst habe, sei nicht bewiesen. Selbst wenn es an einer ordnungsgemäßen Abdichtung gefehlt habe, könne hieraus nicht der Schluss gezogen werden, dass der Beklagte davon Kenntnis gehabt habe. Die Zeugin C habe bestätigt, dass der Zeuge X darauf hingewiesen worden sei, dass die Alarmanlage außer Funktion gesetzt worden sei. Es sei nicht nachzuvollziehen, dass dies wie auch die Funktionsuntüchtigkeit der Klingelanlage einem erfahrenen Immobilienkaufmann wie dem Zeugen X bei den zahlreichen Besichtigungen vor Ort nicht aufgefallen sei. Jedenfalls lasse sich dem angefochtenen Urteil nicht entnehmen, dass ein etwaiger Mangel an der Klingelanlage schon bei Vertragsschluss vorhanden gewesen sei. Auch sei nicht nachvollziehbar, warum der Mangel an der Torautomatik schon bei Vertragsschluss vorhanden gewesen sein sollte. Jedenfalls scheine der Mangel nur bei Sonneneinstrahlung zu bestehen, so dass fraglich sei, ob dieser erheblich sei. Betreffend den Sicherungskasten handele es sich jedenfalls um einen offensichtlichen Mangel, der auch nach Vertragsschluss aufgetreten sein könne. Bei den Gegenständen, die aufgrund des Auftrags an den Zeugen T2 vom September 2006 danach aus dem Haus entfernt worden seien, sei es auch möglich, dass es sich um solche handele, die bei der Hausübergabe nicht vorhanden gewesen seien. Das Fehlen der Rollladengurte im Schlafzimmer sei offensichtlich gewesen. Ebenso sei es offensichtlich gewesen, dass außer den vier angeschlossenen, zur Beheizung des Schwimmbades ausreichenden Heizkörpern zwei weitere ohne Anschluss im Raum gestanden hätten. Ein Anspruch auf Herausgabe der Baupläne und Baugenehmigungen bestehe nicht, da die Zeugin C die Übergabe bekundet habe. Auch könne sich die Klägerin gegen geringes Entgelt Kopien der Unterlagen bei der zuständigen Baubehörde besorgen.

Der Beklagte beantragt, 48

teilweise abändernd die Klage im vollen Umfang abzuweisen, 49

Die Klägerin beantragt, 50

die Berufung des Beklagten zurückzuweisen. 51

Sie hält die erstinstanzliche Entscheidung, soweit der Beklagte hiergegen vorgeht, für 52
zutreffend und meint, dass der Beklagte im Hinblick auf die vorgeschalteten
Werbemaßnahmen aufklärungspflichtig gewesen sei, und zwar insbesondere über die
Funktionsuntauglichkeit der Alarmanlage und ein nicht zu öffnendes Fenster.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug 53
genommen.

B. 54

Die zulässigen, insbesondere form- und fristgerecht eingelegten Berufungen der Parteien 55
haben jeweils teilweise Erfolg. Die Klägerin hat gegen den Beklagten neben dem Anspruch
auf Herausgabe der ausgeurteilten Bauunterlagen letztlich noch einen Zahlungsanspruch in
Höhe von 7.035,38 € nebst Zinsen ab Rechtshängigkeit. Der Zahlungsanspruch berechnet
sich wie folgt:

Springbrunnenfigur 56
1.500,00 €

Schwimmbadvorraum 57
2.335,38 €

Alarmanlage 3.000,00 €	58
Müllentsorgung <u>200,00 €</u>	59
insgesamt 7.035,38 €	60
I. Berufung der Klägerin	61
Die Berufung der Klägerin ist begründet, soweit sie Schadensersatz wegen der fehlenden Springbrunnenfigur begehrt. Im Übrigen bleibt ihre Berufung erfolglos. Sie hat keinen Anspruch auf Schadensersatz hinsichtlich der übrigen mit ihrer Berufung weiterverfolgten Schadenspositionen.	62
1. Springbrunnenfigur	63
Die Klägerin hat gegen den Beklagten wegen der fehlenden Springbrunnenfigur entgegen der Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts einen Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280, 281 BGB in Höhe von 1.500,00 € nebst Zinsen hieraus ab Rechtshängigkeit gemäß § 291 BGB.	64
Die Pflichtverletzung liegt in dem teilweisen Nichteintritt des geschuldeten Leistungserfolgs. Der Beklagte hat der Klägerin die mitverkaufte Springbrunnenfigur nicht übergeben und übereignet.	65
Die Springbrunnenfigur war als Bestandteil des Grundstücks mit verkauft.	66
Bestandteile einer Sache sind sowohl die Teile einer natürlichen Sachgesamtheit als auch die einer zusammengesetzten Sache, die durch Verbindung miteinander ihre Selbständigkeit verloren haben. Maßgebend für die Beurteilung, ob es sich um einen Bestandteil, eine selbständige Sache oder um ein Zubehörstück handelt, sind die Verkehrsanschauung und die natürliche Betrachtung unter Zugrundelegung eines technisch-wirtschaftlichen Standpunkts (BGHZ 20, 154). Beurteilungskriterien sind die Art und beabsichtigte Dauer der Verbindung, der Grad der Anpassung der bisher selbständigen Sachen aneinander und ihr wirtschaftlicher Zusammenhang (RGZ 158, 362 ff., 370). Eine feste Verbindung deutet häufig auf eine Bestandteileigenschaft hin, bietet jedoch nur ein äußeres Merkmal. Auch eine lose Verbindung kann genügen, wenn die Teile vom Verkehr nur als eine einzige Sache aufgefasst werden. Der Kreis der Bestandteile wird durch § 95 BGB eingeschränkt (zu Vorstehendem Palandt/Ellenberger, BGB, 70. Aufl., § 93 Rn. 2).	67
Gemessen an den vorstehenden Kriterien war die Springbrunnenfigur Bestandteil des Brunnens und damit Bestandteil des verkauften Grundstücks. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob und wie die Figur an dem Brunnen befestigt war, denn jedenfalls war die Figur nicht nur Zierde auf dem Brunnen, sondern in die Funktion des Brunnens einbezogen und damit nach der Verkehrsanschauung und in natürlicher Betrachtungsweise ein Teil des Brunnens. Die Springbrunnenfigur war auf einen großen Stein des Brunnens aufgesetzt und mittels eines Schlauchs, der das Wasser in einem Kreislauf durch die Figur führte, mit dem Brunnen verbunden, wie die Klägerin unbestritten mit Schriftsatz vom 10.03.2008, dort Seite 3 (Bl. 149 GA), vorgetragen hat und die vorliegende Abbildung als Anlage zum Schriftsatz der Klägerin vom 10.05.2011 (Bl. 541 GA) zeigt.	68

Die Figur ist auch nicht gemäß § 95 BGB von den Bestandteilen des Grundstücks ausgenommen. Gemäß § 95 BGB gehören zu den Bestandteilen eines Grundstücks solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Zu einem vorübergehenden Zweck geschieht die Verbindung, wenn ihr Wegfall von vornherein beabsichtigt oder nach der Natur des Zwecks sicher ist (RGZ 63, 421). Es kommt auf den vom Einfügenden erwarteten normalen Lauf der Dinge an.	69
Anhaltspunkte dafür, dass bei Anbringung der Figur bereits beabsichtigt war, diese nur vorübergehend mit dem Brunnen zu verbinden, bestehen nicht. Insbesondere ergibt sich dies nicht schon daraus, dass Eigentümer der Figur nicht der Beklagte gewesen sein mag. Das (behauptete) fremde Eigentum besagt nämlich nichts über die ehemals beabsichtigte Dauer der Verbindung. Sonstige Umstände, die auf eine von vornherein nur zeitlich begrenzte Verbindung deuten, liegen nicht vor.	70
Da die Springbrunnenfigur somit Bestandteil des Grundstücks war, war sie als solche auch zusammen mit dem Grundstück verkauft. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob es sich bei der Figur um einen wesentlichen Bestandteil, weil in die Funktion des Brunnens eingebunden, oder um einen unwesentlichen Bestandteil gehandelt hat, da die Trennung nicht zu einer Zerstörung von abgetrenntem oder zurückgebliebenem Teil geführt hat, sondern Brunnen und Figur weiter als solche genutzt werden konnten.	71
Im Allgemeinen teilen Bestandteile, seien sie wesentlich oder unwesentlich, das rechtliche Schicksal der Sache (Frankfurt, NJW 82, 654). Es kann nur dann bei einem unwesentlichen Bestandteil anders sein, wenn dieser vom gemeinsamen Schicksal ausgenommen worden ist. An einem unwesentlichen Bestandteil kann, im Unterschied zu einem wesentlichen Teil (§ 93 BGB), schon vor seiner Abtrennung ein eigenes dingliches Recht begründet werden.	72
Auch wenn es sich bei der Springbrunnenfigur um einen unwesentlichen Bestandteil gehandelt haben sollte, war sie zusammen mit dem Grundstück an die Klägerin verkauft, denn es sind keine Umstände ersichtlich, auf Grund derer davon auszugehen wäre, dass die Springbrunnenfigur von dem Verkauf an die Klägerin ausgenommen werden sollte. Die Parteien haben die Figur insbesondere nicht in dem geschlossenen Grundstückskaufvertrag erwähnt oder im Zuge der vorangegangenen Kaufvertragsverhandlungen angesprochen. Soweit der Beklagte mit seinem Telefaxschreiben vom 19.06.2006 (Bl. 129 GA) den Willen geäußert haben mag, über die Figur gesondert zu verfügen, kommt es hierauf nicht mehr an, weil die Parteien den Grundstückskaufvertrag bereits am 16.06.2006 geschlossen hatten.	73
Einer erfolglosen Fristsetzung zur Leistung gemäß § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB bedurfte es nicht. Die Fristsetzung ist nach § 281 Abs. 2 BGB entbehrlich, da der Beklagte der Klägerin die Springbrunnenfigur verweigert.	74
Der Höhe nach schätzt der Senat gemäß § 287 ZPO den wegen teilweiser Nichterfüllung zu ersetzenden Schaden auf 1.500,00 €. Das Gericht stützt sich dabei auf das außergerichtliche Gutachten des Sachverständigen L vom 03.12.2006 (Anlage 3, Bl. 32 f. AH), der den Wert der Figur auf 1.500,00 € geschätzt hat. Anhaltspunkte dafür, dass der Wertansatz unzutreffend, insbesondere überhöht, sein könnte, bestehen nicht. Der Beklagte hat solche auch nicht aufgezeigt. Vielmehr hat er in seiner eigenen Aufstellung vom 19.06.2006 (Bl. 129 GA) den Wert sogar mit 1.700,- € angesetzt.	75
Der vereinbarte Haftungsausschluss steht der Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches wegen der fehlenden Springbrunnenfigur nicht entgegen. Vorliegend geht es jedenfalls auch um eine teilweise Nichterfüllung, die dem	76

Haftungsausschluss nicht unterfällt.

2. Tresor

77

Soweit das Landgericht der Klägerin einen Anspruch auf Wertersatz für den ausgebauten Tresor in Höhe von 500,00 € gesprochen hat, ist das Urteil nicht zu beanstanden. Ein Schadensersatzanspruch aus §§ 280, 281 BGB scheitert daran, dass es an einer Pflichtverletzung fehlt. 78

Der Tresor war weder als Zubehör oder Bestandteil des Gebäudes mitverkauft, noch haben sich die Parteien über dessen Verkauf zusammen mit dem Grundstück geeinigt. 79

Ein Tresor ist nach der Verkehrsanschauung ebenso wie etwa ein Einbauschränk weder als Zubehör noch als Bestandteil des Hauses anzusehen (vgl. BFH, NJW 1977, 648), da er an anderer Stelle ohne weiteres wieder aufgestellt werden kann. 80

Zu einer Einigung der Parteien über den Verkauf des Tresors zusammen mit dem Grundstück ist es nach den Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts nicht gekommen. Soweit das Landgericht die Klägerin für ihre Behauptung, dass der Tresor nach Vereinbarung der Parteien im Haus verbleiben sollte, für beweisfällig hält, gibt die Berufungsbegründung keinen Anlass zu Zweifeln an der Richtigkeit des Urteils. Insbesondere ist die Beweiswürdigung des Landgerichts nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Klägerin meint, dass das Gericht angesichts der Unglaublichkeit der Aussage der Zeugin C auf Grund der Aussage des Zeugen X die notwendige Überzeugung hätte gewinnen können. 81

Die Rüge der „falschen“ Beweiswürdigung kann im Berufungsverfahren nur eingeschränkt erhoben werden. Das Berufungsgericht ist nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 1 ZPO grundsätzlich an die vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen gebunden. Es sind konkrete Anhaltspunkte vorzutragen, die Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit entscheidungserheblicher Feststellungen begründen können und deshalb eine erneute Feststellung gebieten (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 2 ZPO). Nicht ausreichend ist, wenn der Berufungskläger an die überzeugende Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts eine andere – aus seiner Sicht überzeugendere – Beweiswürdigung setzt. 82

Gemessen an diesen Kriterien ist eine fehlerhafte Bewertung des Ergebnisses der Beweisaufnahme nicht zu erkennen. Die Klägerin weist weder Widersprüche in den Ausführungen des Gerichts noch einen Verstoß gegen Denk- und Erfahrungssätze auf. Die Ausführungen des Gerichts sind stimmig und nachvollziehbar. Einer Auseinandersetzung des erstinstanzlichen Gerichts mit der Glaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin C im Hinblick auf eine mögliche Bekundung falscher Tatsachen zu anderen Fragestellungen bedurfte es nicht. Zum einen hat das Landgericht auch die Glaubwürdigkeit des – die klägerischen Behauptungen bestätigenden - Zeugen X auf Grund dessen Näheverhältnis zu der Klägerin kritisch betrachtet, so dass das Landgericht mangels äußerer Anknüpfungstatsachen ohnehin nicht die notwendige Überzeugung gewinnen konnte. Zum anderen erübrigte sich eine Auseinandersetzung mit der Glaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin C, weil das Landgericht schon auf Grund des Näheverhältnisses zum Beklagten seine Überzeugung nicht auf deren Aussage gestützt hat. Im Übrigen bedingt der Umstand, dass die Zeugin C teilweise falsche Tatsachen bekundet haben mag, noch nicht, dass das erstinstanzliche Gericht ihre gegensätzliche Aussage zur Frage einer Vereinbarung über den Tresor für unrichtig halten musste. 83

3. Rolllagengurt im Bad der Einliegerwohnung

84

Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht auch einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 800,00 € wegen eines defekten Rollladengurtes im Bad der Einliegerwohnung abgelehnt.	85
Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob der Rollladengurt mangelbehaftet war oder nicht. Jedenfalls kann sich der Beklagte auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen.	86
Unter Ziffer III. des Grundstückskaufvertrages vom 16.06.2006 (Bl. 21 ff, 25 AH) haben die Parteien Gewährleistungsrechte der Klägerin wegen etwaiger Sachmängel des Kaufobjekts ausgeschlossen. Dem Beklagten ist es nicht verwehrt, sich auf den Ausschluss der Gewährleistung zu berufen. Der Beklagte hat den Mangel nicht arglistig verschwiegen.	87
Arglistiges Verschweigen im Sinne von § 444 BGB liegt vor, wenn der Verkäufer einen Mangel, den er zumindest für möglich hält, trotz Offenbarungspflicht verschweigt und dabei billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Kenntnis den Vertrag jedenfalls so nicht abgeschlossen hätte. Offenbarungspflichtig ist der Verkäufer bei Fragen des Käufers sowie über besonders wichtige Umstände, die für die Wertbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind. Der Verkäufer ist nur insoweit zur Aufklärung verpflichtet, als der Käufer auf Grund der Verkehrsanschauung nach Treu und Glauben eine Auskunft erwarten durfte. Eine allgemeine Pflicht, alle Umstände zu offenbaren, besteht nicht. Grundsätzlich ist es Sache jeder Partei, ihre Interessen selbst wahrzunehmen. Der Verkäufer eines Hauses muss in der Regel nur über verborgene, nicht unerhebliche Mängel oder über solche nicht erkennbaren Umstände aufklären, die nach der Erfahrung auf bestimmte Mängel schließen lassen. Dagegen kann ein Käufer Aufklärung über solche Mängel, die einer Besichtigung zugänglich oder ohne weiteres erkennbar sind, nicht erwarten, weil er solche Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (Pammler in: jurisPK-BGB, 5. Aufl. 2010, § 444 BGB Rn. 18 ff.). Die Erheblichkeitsprüfung erfordert eine umfassende Interessenabwägung. Zu berücksichtigen sind vor allem der für die Mängelbeseitigung erforderliche Aufwand und die Schwere des Verschuldens des Schuldners (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl., § 323 Rn. 32). Als von erheblicher Bedeutung beim Kaufentschluss für einen Hauskäufer sind folgende Umstände angesehen worden, über die damit ungefragt aufzuklären ist: der Befall mit Hausbockkäfern (KG, NJW-RR 89, 972 ff.), erhebliche Feuchtigkeitsschäden (KG, MDR 06, 200 ff.), Feuchtigkeit in den Kellerwänden (Koblenz, VersR 04, 1057 ff.), Bestehen einer Einsturzgefahr (BGH, NJW 90, 975 ff.), Ölkontamination (BGH, NJW 02, 1867 ff.), Mängel des Abwasserabflusses (Koblenz, NJW-RR 90, 149 ff.) oder Fehlen einer Bauerlaubnis (BGH, NJW 03, 2381 ff.).	88
Unter den aufgezeigten Voraussetzungen fehlt es vorliegend an einem arglistigen Verschweigen, auch wenn der fragliche Rollladengurt defekt war. Der Mangel war jedenfalls nicht von solchem Gewicht, dass ihn der Beklagte ungefragt hätte offenbaren müssen. Die Beseitigung des etwaigen Mangels ist weder mit besonders hohen Kosten verbunden, noch ist die Nutzbarkeit des Hauses wesentlich beeinträchtigt.	89
Der Mangel war auch dann nicht von erheblicher Bedeutung für den Kaufentschluss, wenn man auf die Gesamtauswirkung aller im Zusammenhang mit Rollläden am Haus geltend gemachter Mängel (Rollladengurt im Bad der Einliegerwohnung: 800,00 €, Rollladen an der Terrasse: 600,00 €, Rollladenführung im Schlafzimmer: 495,04 €) abstellt. Der insoweit insgesamt geltend gemachte erforderliche Aufwand zur Mängelbeseitigung liegt noch nicht einmal bei 1 % des Kaufpreises, so dass der Mangel als unerheblich einzustufen ist (vgl. BGH, MDR 2011, 906). Besonders verwerfliches Verhalten oder schweres Verschulden ist nicht ersichtlich.	90

Eine Offenbarungspflicht des Beklagten zu dem defekten Rollladengurt ergab sich auch nicht 91
daraus, dass er das Haus als „exklusives Landhaus“ in seinem Exposé (Bl. 1 AH)
angepriesen hatte. Auch bei einem hochwertigen Objekt besteht eine Aufklärungspflicht nur
hinsichtlich gewichtiger Mängel oder besonders verwerflichen Verhaltens.

Schließlich war der vorhandene Mangel an dem Objekt nicht schon deshalb 92
aufklärungspflichtig, weil dieses noch weitere, teils erhebliche Mängel aufweisen mag. Die
Offenbarungspflicht knüpft an den jeweiligen Mangel oder den jeweiligen mangelbehafteten
Bestandteil des Hauses an. Besonderheiten ergeben sich insoweit auch nicht im Hinblick
darauf, dass der Beklagte das Haus als hochwertige Immobilie angepriesen hatte. Der
Beklagte verkaufte eine Gebrauchtimmoblie, bei der die Klägerin trotz der Anpreisung als
„exklusives Landhaus“ mit Gebrauchsspuren und – für sich betrachtet - unbedeutenden
Mängeln rechnen musste. Der Beklagte übernahm keine Gewähr dafür, dass das verkaufte
Haus frei von Mängeln war.

4. Schwimmbad 93

Auch Schadensersatzansprüche der Klägerin aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 94
BGB wegen der Undichtigkeit des Schwimmbeckens (4.591,00 €), einer defekten Pumpe
(1.630,00 €), der defekten Unterwasserbeleuchtung (1.000,00 €), und Gegenstromanlage
(1.737,40 €) sowie des defekten Entfeuchtungsgeräts (2.338,50 €) hat das Landgericht zu
Recht abgewiesen.

Die Gewährleistung für eventuelle Mängel am Schwimmbad ist nach der Vereinbarung der 95
Parteien unter Ziffer III. des geschlossenen Kaufvertrages ausgeschlossen. Dem Beklagten
ist es nicht wegen Arglist verwehrt, sich hierauf zu berufen. Die Klägerin vermochte eine
Kenntnis des Beklagten um den Mangel und damit ein arglistiges Handeln des Beklagten
nicht nachzuweisen.

Zweifel an der Richtigkeit der diesbezüglichen Feststellungen bestehen nicht. Soweit die 96
Klägerin meint, dass sie nicht beweisfällig geblieben sei, weil der die Arglist bestätigenden
Aussage des Zeugen X in Zusammenschau mit dem Exposé der Vorzug zu geben sei, setzt
sie eine – aus ihrer Sicht überzeugendere Beweiswürdigung – an die Stelle der
überzeugenden Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts, was nicht ausreicht, die
entscheidungserheblichen Feststellungen ernsthaft in Frage zu stellen. Widersprüche in den
Ausführungen des Gerichts oder ein Verstoß gegen Denk- und Erfahrungssätze sind nicht
ersichtlich. Das Gericht hat sich mit der Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen X
auseinandergesetzt. Soweit es dabei auch die gegensätzliche Aussage der Zeugin C
herangezogen hat, ist dies nicht zu beanstanden, wie dies oben bereits ausgeführt ist.

5. Rollladen an der Terrasse 97

Zu Recht hat das Landgericht auch einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 433, 98
434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 600,00 € wegen eines defekten
Rollladens an der Terrasse abgelehnt.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Klägerin beweisfällig dafür geblieben ist, dass der 99
Beklagte diesen Mangel kannte. Jedenfalls kann sich der Beklagte auf den vereinbarten
Gewährleistungsausschluss berufen. Dies ist ihm nicht verwehrt, da der Mangel nicht von
solchem Gewicht war, dass ihn der Beklagte ungefragt hätte offenbaren müssen. Die
Beseitigung des Mangels ist weder mit besonders hohen Kosten verbunden, noch ist die
Nutzbarkeit des Hauses wesentlich beeinträchtigt. Ergänzend wird zur Begründung auf die

obigen Ausführungen unter I. 3. verwiesen, die hier entsprechend gelten.

6. Armaturen am Waschbecken 100

Zu Recht hat das Landgericht weiter einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 200,00 € für die fehlende Umlenkstange an der Armatur des Waschbeckens abgelehnt. 101

Auf Grund des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses muss der Beklagte auch für diesen Mangel nicht einstehen. Dem Beklagten ist es nicht verwehrt, sich auf den Gewährleistungsausschluss zu berufen. Mit Unterlassen eines entsprechenden Hinweises handelte der Beklagte nicht arglistig, weil der Mangel nicht von verkaufserheblicher Bedeutung war. 102

7. Kühlschrank 103

Ebenfalls zu Recht hat das Landgericht einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 1.899,00 € für den defekten Kühlschrank abgelehnt. Nach den Feststellungen des Landgerichts hat die Klägerin nicht nachzuweisen vermocht, dass der Mangel schon längere Zeit vorgelegen hatte und dem Beklagten bekannt war. 104

Fehler in der Bewertung des Beweisergebnisses sind nicht ersichtlich. Insbesondere musste das erstinstanzliche Gericht nicht auf Grund der Aussagen der Zeugen M2 und K T in den Terminen vom 10.07.2009 und 03.12.2010 (Bl. 335 f., 446 f. GA) die Überzeugung gewinnen, dass der Mangel vor Kaufvertragsabschluss vorlag, da – wie die Klägerin ausführt - die Defekte bereits am 09.08.2006 aufgefallen seien und die Zeugen M2 und K T glaubhaft bekundet hätten, dass der Kühlschrank im Hinblick auf die Schmutzansammlungen und Spinnweben auf dem abgefallenen Lüftungsrad bereits längere Zeit defekt gewesen sei, was dem Beklagten nicht habe verborgen bleiben können. Die Aussagen beider Zeugen sind insoweit nicht ergiebig. Zu Recht hat das Landgericht ausgeführt, dass der Zeuge K T lediglich Vermutungen darüber angestellt hat, dass der Defekt älter als ein oder zwei Monate gewesen sei. Auch der Zeuge M2 T hat das Vorliegen des Mangels vor Kaufvertragsabschluss nicht bestätigt. Vielmehr hat er bekundet, dass man anhand des Defekts jedenfalls nicht beurteilen könne, wie lange dieser schon vorhanden war, und dass der schwarze Pilz in dem Kühlschrank auch dadurch aufgetreten sein könne, dass der Kühlschrank nicht angeschlossen war. Soweit die Klägerin behauptet, dass der Defekt am Kühlschrank bereits am 09.08.2006 aufgefallen sei, stellt dies die Bekundung des Zeugen M2 T zum Zeitpunkt der von ihm angestellten Beobachtungen, die er am 30.09.2006 gemacht haben will, nicht konkret in Frage, sondern besagt nur, wann die Klägerin Kenntnis von dem Mangel erlangt hat. Schließlich ist auch dann, wenn die Besichtigung durch die Zeugen T nicht erst am 30.09.2006, sondern früher gewesen sein sollte, nicht notwendigerweise davon auszugehen, dass der Defekt schon länger vorlag und dem Beklagten deshalb bekannt war. Spinnweben und Staub am heruntergefallenen Lüfter besagen noch nicht zwingend, dass auch der Motor des Kühlschranks längere Zeit defekt war. Zu einem Motorschaden ist es erst in Folge des abgefallenen Lüfters gekommen, wobei dazwischen, wie der Zeuge K T ausgeführt hat, auch mehrere Wochen gelegen haben können. 105

8. Herdplatte 106

Das Urteil des Landgerichts ist auch insoweit nicht zu beanstanden, als es einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in 107

Höhe von 1.286,71 € für die defekte Herdplatte abgelehnt hat. Nach den Feststellungen des Landgerichts hat die Klägerin nicht nachzuweisen vermocht, dass der Mangel schon längere Zeit vorgelegen hatte und dem Beklagten bekannt war.

Fehler in der Bewertung des Beweisergebnisses sind auch hier nicht ersichtlich. 108

Insbesondere musste das erstinstanzliche Gericht nicht auf Grund der Aussagen der Zeugen M2 und K T die Überzeugung gewinnen, dass der Mangel bei Kaufvertragsabschluss vorlag und der Beklagte hierum wusste. Bei dem Defekt an der Herdplatte handelte es sich nämlich unbestritten um einen spontanen Defekt, der auch erst nach Übergabe aufgetreten sein kann. Soweit auch der Knopf der Kindersicherung abgebrochen war, deutet dies nicht auf einen länger zurückliegenden Defekt der Herdplatte hin, denn auch der Knopf kann kurzfristig abgebrochen sein.

9. Defektes Ölstandmessgerät 109

Auch hat das Landgericht zu Recht einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus oben genannten Vorschriften in Höhe von 500,00 € wegen eines defekten Ölstandmessgeräts abgewiesen. Dabei kann dahinstehen, ob die Klägerin den Mangel ausreichend substantiiert dargelegt hat. Der Beklagte kann sich wegen des etwaigen Mangels jedenfalls auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen. Dies ist dem Beklagten nicht wegen Arglist verwehrt. Ein arglistiges Verhalten des Beklagten ist nicht ausreichend dargetan. Konkrete Umstände, die den Rückschluss darauf zulassen, dass der behauptete Defekt bereits bei Übergabe des Grundstücks im August 2006 bestand und der Beklagte deshalb hierum wissen musste, sind nicht vorgetragen. Die Klägerin führt lediglich aus, dass es für sich spreche, dass der Beklagte bewusst den Öltank nach Verkauf des Hauses derart leer gefahren habe, dass eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit nicht möglich gewesen sei und dass der Mangel dem Beklagten auch aufgefallen sein müsse. 110

Im Übrigen handelte der Beklagte mit Unterlassen eines entsprechenden Hinweises nicht arglistig, weil der Mangel nicht von verkaufserheblicher Bedeutung war. 111

10. Beschädigter Domschacht 112

Zu Recht hat das Landgericht auch einen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 200,00 € für den beschädigten Domschacht abgelehnt. Die Klägerin ist beweisfällig dafür geblieben, dass dem Beklagten ein Mangel bekannt war. Soweit das erstinstanzliche Gericht wiederum ausgeführt hat, dass keiner der gegensätzlichen Aussagen der Zeugen X und C der Vorzug zu geben sei, ist die Beweiswürdigung nicht fehlerhaft. Auf obige Ausführungen des Senats wird verwiesen. 113

Im Übrigen handelte der Beklagte mit Unterlassen eines entsprechenden Hinweises nicht arglistig, weil der Mangel nicht von verkaufserheblicher Bedeutung war. 114

11. Nutzungsausfallentschädigung 115

Schließlich steht der Klägerin keine Nutzungsentschädigung wegen eines um zwei Monate verzögerten Einzugs in das Objekt (August bis Oktober 2006) in Höhe von insgesamt 5.000,00 € (2.500,00 € je Monat) infolge notwendiger Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu. Es fehlt an der Kausalität zwischen entgangener Nutzungsmöglichkeit und bestehenden Gewährleistungsansprüchen. Die Klägerin hat in dem fraglichen Zeitraum umfangreiche Renovierungsmaßnahmen vornehmen lassen, für die der Beklagte nicht einzustehen hat. Dass es daneben noch zu Verzögerungen wegen berechtigter Mängelansprüche der Klägerin 116

gekommen ist, ist nicht ersichtlich. Konkrete Darlegungen, welcher von dem Beklagten zu verantwortende Mangel zu welcher besonderen Verzögerung geführt hat, sind nicht erfolgt.

I. Berufung des Beklagten 117

Die Berufung des Beklagten hat in der Sache teilweise Erfolg. Das erstinstanzliche Urteil war aufzuheben und die Klage abzuweisen, soweit das Landgericht der Klägerin Schadensersatz zu folgenden Positionen zugesprochen hat: 118

Fenster Bad	970,45 €	119
Klingelanlage	150,00 €	120
Torautomatik	400,00 €	121
Sicherungskasten	60,00 €	122
Rollladenführung Schlafzimmer	495,04 €	123
Schwimmbadraum Heizkörper Untersuchungskosten	95,12 €	124
Heizkörper Schwimmbad	850,00 €	125
insgesamt	3.020,61 €	126

Im Übrigen ist die Berufung des Beklagten unbegründet. Die Klägerin hat neben dem Anspruch auf Herausgabe der ausgeurteilten Bauunterlagen Anspruch auf Schadensersatz nebst Zinsen ab Rechtshängigkeit (§ 291 BGB) zu folgenden Positionen: 127

Schwimmbadvorraum €	2.335,38	128
Alarmanlage	3.000,00 €	129
Müllentsorgung	200,00 €	130
insgesamt	5.535,38 €	131

1. Fenster Bad 132

Entgegen der Auffassung des Landgerichts kann die Klägerin von dem Beklagten keinen Schadensersatz aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 970,45 € im Hinblick darauf beanspruchen, dass das Fenster im Bad beim Öffnen gegen die Unterkante des Rollladenkastens stieß. 133

Der Beklagte kann sich gegenüber dem geltend gemachten Gewährleistungsanspruch auf den vereinbarten Haftungsausschluss unter Ziffer III. des Grundstückskaufvertrages vom 16.06.2006 berufen. Dies ist dem Beklagten nicht wegen arglistigen Verschweigens des Mangels verwehrt. Es fehlt an der Arglist, da der Beklagte nicht offenbarungspflichtig war. Der Mangel war zum einen angesichts der Schleifspuren offensichtlich und zum anderen nicht verkaufserheblich, da seine Behebung nicht mit besonders hohen Kosten verbunden war und der Mangel die Nutzbarkeit des Hauses nicht wesentlich beeinträchtigte. 134

2. Klingelanlage 135

Das Urteil des Landgerichts ist auch zu beanstanden, soweit es der Klägerin einen Schadensersatzanspruch von 150,00 € wegen eines Defekts an der Klingelanlage gesprochen hat. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen solchen Gewährleistungsanspruch.	136
Dabei kann dahinstehen, ob der Beklagte beweisfällig für die Behauptung geblieben ist, dass er die Klägerin über den Zeugen X auf die Nichtfunktion der Klingel hingewiesen hat und welche Feststellungen das Landgericht zum Zeitpunkt des Defekts getroffen hat.	137
Jedenfalls kann sich der Beklagte auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen. Eine Offenbarungspflicht über den Mangel bestand mangels dessen Verkaufserheblichkeit nicht. Der Mangel ist nur mit einem geringen Beseitigungsaufwand verbunden.	138
3. Torautomatik	139
Die Klägerin hat auch keinen Schadensersatzanspruch aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 400,00 € wegen eines Defekts an der Torautomatik.	140
Zwar ist die Feststellung des Landgerichts, dass der Mangel an der Torautomatik schon bei Vertragsschluss vorhanden gewesen ist, entgegen der Auffassung des Beklagten nachvollziehbar, denn der Mangel lässt seiner Art nach den Rückschluss zu, dass er bereits bei Abschluss des Kaufvertrages vorlag. Die Lichtschranke war nach Feststellung des Landgerichts durch Sonneneinstrahlung erheblich beeinträchtigt.	141
Jedoch steht einem Schadensersatzanspruch der Klägerin auch hier wieder der vereinbarte Gewährleistungsausschluss entgegen. Es ist dem Beklagten nicht wegen arglistigen Verschweigens des Mangels verwehrt, sich auf den Ausschluss zu berufen. Das Unterlassen eines Hinweises begründet nur bei aufklärungspflichtigen Mängeln die Arglist. Eine solche Verpflichtung bestand nicht, weil der Mangel nicht verkaufserheblich war. Die Störung war mit relativ geringem Aufwand zu beheben. Im Übrigen dürfte die Störung nicht immer gleich häufig aufgetreten sein, da sie abhängig von der Sonneneinstrahlung war.	142
4. Sicherungskasten	143
Ebenso wenig hat die Klägerin einen Schadensersatzanspruch aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB in Höhe von 60,00 € wegen Schmauchspuren am Sicherungskasten.	144
Gemäß Vereinbarung der Parteien ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Dabei kann es dahinstehen, ob der Mangel offensichtlich war. Angesichts des geringen Beseitigungsaufwands war der Mangel jedenfalls nicht aufklärungspflichtig, so dass es dem Beklagten nicht wegen arglistigen Verschweigens verwehrt ist, sich auf den Ausschluss zu berufen.	145
5. Rollladenführung im Schlafzimmer	146
Weiter hat die Klägerin gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen fehlender Rollladengurte im Schlafzimmer in Höhe von 495,04 €.	147
Wie auch hinsichtlich der übrigen, bereits oben behandelten Mängel an Rollläden greift der Gewährleistungsausschluss. Arglistiges Verhalten des Beklagten liegt nicht vor, da der Mangel mangels Verkaufserheblichkeit nicht aufklärungspflichtig war.	148
6. Heizkörper im Schwimmbad	149

Schließlich kann die Klägerin auch keinen Schadensersatz aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB wegen zweier im Schwimmbadraum nicht angeschlossener Heizkörper in Höhe von 95,12 € für die Mangeluntersuchung und von 850,00 € für die Mangelbehebung beanspruchen. 150

Das Urteil ist zwar von den getroffenen Feststellungen des Landgerichts getragen. Soweit der Beklagte einwendet, dass es offensichtlich gewesen sei, dass außer den vier angeschlossenen, zur Beheizung des Schwimmbads ausreichenden Heizkörpern zwei weitere ohne Anschluss im Raum gestanden hätten, steht dies im Widerspruch zu den getroffenen Feststellungen des Landgerichts, wonach lediglich vier Heizkörper im Schwimmbadbereich vorhanden waren, wovon unstreitig zwei von der Heizungsanlage abgetrennt waren. Die Feststellung des Landgerichts beruht auf denjenigen des Sachverständigen T2, der in seinem Gutachten vom 15.01.2010, Seite 14 (Bl. 367 ff., 380 GA), ausdrücklich ausgeführt hat, dass sich im Schwimmbadraum lediglich vier Heizkörper befanden. 151

Jedoch kann sich der Beklagte auch gegenüber dem Schadensersatzanspruch wegen der nicht angeschlossenen Heizkörper auf den Gewährleistungsausschluss berufen. Arglistiges Verschweigen wegen Unterlassens eines Hinweises auf den genannten Mangel liegt nicht vor. Der Mangel war mangels Verkaufserheblichkeit nicht aufklärungspflichtig. Weder war mit Beseitigung des Mangels ein erheblicher Aufwand verbunden, noch war die Funktion des Hauses maßgeblich beeinträchtigt. 152

7. Abdichtung Schwimmbadvorraum 153

Zu Recht hat das Landgericht dagegen der Klägerin einen Schadensersatzanspruch aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB wegen unzureichender Außenabdichtung des Schwimmbadvorraums in Höhe von 2.335,38 € zugesprochen. 154

Die getroffenen Feststellungen des Landgerichts sind nicht zu beanstanden, und zwar auch insoweit, als das Landgericht es als erwiesen angesehen hat, dass der Beklagte von einer unzureichenden Abdichtung im Schwimmbadvorraum gewusst hat. Der – wegen des fehlenden Höhenunterschiedes – konstruktionsbedingte Mangel ließ den Rückschluss zu, dass es lebensfremd und nicht glaubhaft ist, dass dem Beklagten bei einem mehrjährigen Bewohnen des Hauses ein Eindringen des Wassers bei Regenfällen nicht aufgefallen sein soll. 155

Der vereinbarte Gewährleistungsausschluss greift nicht. Ins Haus eindringende Feuchtigkeit ist grundsätzlich von erheblicher Bedeutung, da sie die Wohnbarkeit des Hauses auf Grund des Gefährdungspotentials in Frage stellt. 156

8. Alarmanlage 157

Die Klägerin hat auch einen Schadensersatzanspruch aus §§ 433, 434, 437 Nr. 3, 440, 444, 280, 281 BGB wegen Funktionsuntüchtigkeit der Alarmanlage in Höhe von 3.000,00 €. Die Beklagte ist beweisfällig dafür geblieben, dass sich die Klägerin wegen eigener Kenntnis des Mangels nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen kann, da er auf die nichtfunktionierende Alarmanlage hingewiesen habe. 158

Soweit der Beklagte einwendet, die Zeugin C habe bestätigt, dass der Zeuge X darauf hingewiesen worden sei, dass die Alarmanlage außer Funktion gesetzt worden, und es sei nicht nachzuvollziehen, dass dies einem erfahrenen Immobilienkaufmann wie dem Zeugen X 159

bei den zahlreichen Besichtigungen vor Ort nicht aufgefallen sei, sind damit Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der getroffenen Feststellungen nicht begründet. Der Beklagte ersetzt hier lediglich die überzeugende Beweiswürdigung des Landgerichts durch eine eigene Würdigung. Die Ausführungen des Landgerichts sind nachvollziehbar und widerspruchsfrei. Ein Verstoß gegen Denk- oder Erfahrungssätze ist nicht ersichtlich.	
Auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss kann sich der Beklagte nicht berufen. Der Mangel war aufklärungspflichtig, weil der Beklagte das Haus mit einer Alarmanlage angepriesen hatte. Das der Klägerin vorgelegte Exposé wies ausdrücklich auf das Alarmsicherungssystem hin.	160
9. Müllentsorgung	161
Zu Recht hat das Landgericht der Klägerin auch wegen unvollständiger Räumung des gekauften Objekts Schadensersatz wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht in Höhe von 200,00 € zugesprochen.	162
Soweit der Beklagte einwendet, dass bei den Gegenständen, die aufgrund des Auftrags an den Zeugen T2 vom September 2006 aus dem Haus entfernt worden seien, es auch möglich sei, dass es sich um solche handele, die bei der Hausübergabe nicht vorhanden gewesen seien, handelt es sich um neues Vorbringen in der Berufungsinstanz, das nicht mehr berücksichtigungsfähig ist.	163
10. Herausgabe der Bauunterlagen	164
Das angefochtene Urteil ist schließlich nicht zu beanstanden, soweit es der Klägerin einen – als solchen unstreitigen - Anspruch auf Herausgabe der Bauunterlagen zuspricht.	165
Soweit das Landgericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht davon überzeugt war, dass der Beklagte den Anspruch erfüllt hat, lassen die Ausführungen des Landgerichts keine Fehler erkennen. Das Landgericht hat nachvollziehbar dargelegt, warum es auf Grund der die Behauptung des Beklagten bestätigenden Aussage der Zeugin C nicht die notwendige Überzeugung zu gewinnen vermochte.	166
Soweit der Beklagte im Übrigen meint, dass die Klägerin sich gegen geringes Entgelt selbst Kopien der Unterlagen bei der zuständigen Behörde verschaffen könne, bleibt dies ohne Einfluss auf den bestehenden Anspruch gegen den Beklagten. Der Herausgabeanspruch besteht unabhängig davon, welche Möglichkeiten die Klägerin hat, sich selbst Bauunterlagen für das Objekt zu besorgen.	167
III.	168
Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO.	169
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	170
Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision sind nicht erfüllt. Weder hat die Rechtssache über die Rechtsanwendung auf den Einzelfall hinaus grundsätzliche Bedeutung, noch fordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO).	171
Der Schriftsatz der Klägerin vom 28.11.2011 gibt keinen Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.	172

Streitwert für das Berufungsverfahren:	32.838,60 €	173
(Berufung der Klägerin:	23.782,61 €	174
Berufung des Beklagten:	8.555,99 € + 500,00 € (Herausgabe der Unterlagen))	175
