
Datum: 10.05.2012
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 19 U 32/12
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2012:0510.19U32.12.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 3 O 260/11

Tenor:

I. Der Senat weist darauf hin, dass er beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das am 13.01.2012 verkündete Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bonn – 3 O 260/11 - gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

II. Die Beklagten erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zugang dieses Beschlusses.

Gründe :

- I. 2
- Die Berufung der Beklagten hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO). Es ist nicht ersichtlich, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 546 ZPO) oder nach § 529 ZPO zu Grunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 513 Abs. 1 ZPO). Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO). Ebenso wenig ist eine Entscheidung des Senats durch Urteil zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO) oder aus anderen Gründen eine mündliche Verhandlung geboten (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 ZPO). 3
- Das Landgericht hat zu Recht die Widerklage der Beklagten auf Zahlung von 29.762,40 € abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung führt zu keiner abweichenden Beurteilung. Auf die zutreffenden Gründe der landgerichtlichen Entscheidung nimmt der Senat ausdrücklich Bezug. Den Beklagten steht ein Zahlungsanspruch aus Kaufvertrag gem. §§ 4

434, 437 Nr. 3, 440, 280, 281 BGB nicht zu, da die Parteien wirksam einen Gewährleistungsausschluss vereinbart haben. Die Beklagten vermögen sich nicht § 444 Abs. 1 BGB zu berufen. Ein arglistiges Verschweigen von Mängeln oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Kaufsache – hier in Bezug auf den Zustand des Daches der Immobilie – kann dem Kläger nicht vorgeworfen werden bzw. ist nicht von ihm übernommen worden. Es ist insbesondere nicht zu erkennen, dass der Kläger hier Angaben „ins Blaue hinein“ gemacht hat. Derjenige, der gutgläubig falsche Angaben macht, handelt grundsätzlich nicht arglistig, mag der gute Glaube auch auf Fahrlässigkeit oder selbst auf Leichtfertigkeit beruhen. Nur wer falsche Angaben ohne tatsächliche Grundlage „ins Blaue hinein“ macht, mit deren Unrichtigkeit er rechnet, handelt bedingt vorsätzlich und mithin arglistig (BGH, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11, BeckRS 2012, 09057). Völlig zutreffend führt das Landgericht aus, dass dem Kläger allenfalls ein Fahrlässigkeitsvorwurf gemacht werden kann, nicht aber dass er „Angaben ins Blaue hinein“ getätigt hat. Dies gilt auch, wenn die Beschreibung zum Zustand des Daches im Exposé auf Angaben des Klägers beruht. Da der vom Kläger beauftragte Sachverständige die Angaben des Klägers in Bezug auf das Alter und den Renovierungsstand des Daches bestätigt hat und zudem die Angaben im Exposé mit „ca.“ Angaben einen zeitlichen Unsicherheitsfaktor bereits beinhalten, hat der Kläger keine Angaben ohne tatsächliche Grundlage gemacht. Das Gutachten über den Verkehrswert datiert vom 08.12.2008. Ausdrücklich heißt es dort, dass das Dach nach Angaben des Klägers vor ca. 6 Jahren neu eingedeckt wurde, was durch die augenscheinlichen Feststellungen des Sachverständigen bestätigt wird. Wenn dann im Exposé diese Angaben wiederholend genannt werden und im November 2009 der Kaufvertrag geschlossen wird, so reicht das nicht aus, hier Angaben des Klägers ins Blaue hinein anzunehmen. Es mag als fahrlässig, nicht aber als arglistig angesehen werden, wenn Angaben, die von einem Wertgutachten im Exposé übernommen werden, angesichts der fortschreitenden Zeit nicht mehr genau den ursprünglichen Angaben entsprechen. Solange gegenüber dem Käufer die Angaben mit ca. Zeiten benannt werden, die erkennbar keine festen Zeiträume bzw. Zeitpunkte umfassen, folgt daraus allein kein Arglisteinwand. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Zeitraum sich im Rahmen dessen hält, was bei einer solchen Zeitangabe erwartet werden darf. Bei einer mit „ca.“ bezeichneten Jahreszahl ist mit einer Veränderung von plus/minus einigen Jahren durchaus zu rechnen. Wenn das Dach tatsächlich in 1999 eingedeckt worden sein sollte und der Sachverständige im Dezember 2008 auf die – nicht näher konkretisierte, nur noch erkennbar auf vagen Erinnerungen beruhende – Angabe des Verkäufers feststellt, dass die Angabe von ca. 6 Jahren nach fachlicher Einschätzung des Sachverständigen nachvollziehbar ist, dann folgt daraus kein arglistiges Verhalten. Die Abweichungen von plus/minus 2-3 Jahren liegt – in Bezug auf die Erneuerung eines Daches – im Rahmen dessen, was erwartet werden durfte und musste, da nicht erkennbar ist, dass sich eine werthaltige Veränderung innerhalb eines solchen Zeitraums hier auswirkt.

Aus der Entscheidung des OLG Hamm (NJW-RR 2010, 1643) vermögen die Beklagten zu ihren Gunsten nichts abzuleiten. Dort ging es um die unrichtige Angabe des Baujahres im Exposé. Dort war als Baujahr das Jahr 1950 genannt, während das Haus tatsächlich um ca. 1929 errichtet worden war. Allein die erkennbare Differenz von der erklärten Angabe zur tatsächlichen Grundlage macht deutlich, dass die Entscheidung auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar ist.

5

Es kann – entgegen der Auffassung der Berufungsbegründung – auch nicht festgestellt werden, dass bei den Beklagten zu Recht der Eindruck erweckt wurde, dass Sanierungsmaßnahmen des Daches nach dem 01.01.2002 erfolgten und dabei auch eine Dämmung nach der Energieeinsparordnung (EnEV) 2002 vorgenommen worden war. Die Formulierung in Exposé gibt dafür erkennbar nichts her. Insoweit wird auf die zutreffenden

6

Gründe des Landgerichts verwiesen. Im Übrigen ergibt sich aus dem bereits Dargestellten, dass auch insoweit keine Angabe ins Blaue hinein gemacht wurde, da auf der Grundlage des Gutachtens von Dezember 2008 die Angabe der Erneuerung des Daches vor ca. 6 Jahren gerade nicht die Aussage beinhaltet, dass das Dach bereits nach der im Februar 2002 in Kraft getretenen Energieeinsparordnung (EnEV) gedämmt worden ist. Selbst wenn mit der Angabe erklärt worden sein sollte, das Dach sei in 2002 erneuert worden, legt dies nicht ohne weiteres ein Einhalten der EnEV nahe.

II.

7

Die Beklagten erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der ihnen gesetzten Frist. Auf die Möglichkeit der Rücknahme der Berufung zum Zweck der Ersparnis eines Teils der im zweiten Rechtszug anfallenden Gerichtsgebühren wird hingewiesen.

8