
Datum: 27.10.2015
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 93/14
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2015:1027.22U93.14.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 22 O 289/13

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des
Landgerichts Köln vom 30.5.2014 – 22 O 289/13 - abgeändert
und wie folgt neu gefasst:
Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens und des
Berufungsverfahrens trägt der Kläger.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in
Höhe von 120 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn
nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben
Höhe leisten.
Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger verlangt von den Beklagten als Erben der im September 2013 verstorbenen N C wegen verschwiegener Mängel bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages die Rückabwicklung des Vertrages.

1

2

3

- Die Erblasserin Frau C war Eigentümerin des Grundstücks C2 75, 75a, C3, verzeichnet im Grundbuch von I Blatt 815, Flur 3, Flurstück 1126 in einer Größe von 1.101 m². Ein Teil dieses Grundstücks, die Immobilie C2 75a, sollte im Jahr 2011 veräußert werden. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, Baujahr 1997 mit sechs Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 434m². Die Grundstückgröße beträgt 650 m². Der Beklagte V C (im folgenden als Beklagter zu 1) bezeichnet) war seit dem Jahr 2008 Ansprechpartner für die Mieter. 4
- Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 30.9.2011 kaufte der Kläger von Frau C die Immobilie zu einem Preis von 522.000,00 €. Wegen des genauen Inhalts des Vertrags wird auf die Kopie des notariellen Vertrags zu Urkunden-Nr. 0xx4/xx11X des Notars Dr. N2, C3, Anlage K2, verwiesen. Unter Zif. III 1 ist eine Vereinbarung über einen Gewährleistungsausschluss für Sachmängel enthalten, soweit es sich nicht um eine Haftung für Vorsatz und Arglist handelt. 5
- Unter Zif. III 1. heißt es ferner, dass dem Veräußerer unsichtbare Sachmängel nicht bekannt seien, dass dem Erwerber Lage und Zustand des Grundstücks und der Aufbauten bekannt seien, insbesondere ein Feuchtigkeitsschaden an der Außenwand des Hausanschlussraumes. 6
- Dem Kauf waren Besichtigungen durch den Zeugen U, dem Mitarbeiter der von Frau C beauftragten makelnden Bank, sowie Besichtigungen durch den Kläger selbst vorausgegangen. Die Bank hatte ein Exposé (A 1 AH) erstellt. Der Zeuge U und der Kläger waren seinerzeit gut miteinander bekannt, der Zeuge U riet dem Kläger zum Kauf des Grundstücks. Die Gespräche wurden im Wesentlichen zwischen dem Zeugen U und dem Beklagten V C geführt. Mittlerweile ist unstreitig, dass weder der Zeuge U noch der Kläger die im Dachgeschoss gelegene Wohnung links (Wohnung des Zeugen E) und die im ersten Obergeschoss rechts gelegene Wohnung (Wohnung der Zeugin L) vor dem Kauf besichtigt hatten. 7
- Die Übergabe des Objekts fand am 29.12.2011 statt, eine erneute Besichtigung des Objekts erfolgte nicht. Laut dem vom Kläger und dem Beklagten zu 1. unterschriebenen Übergabeprotokoll vom 29.12.2011 (Anlage 3 AH) wurden keine Mängel festgestellt. Der Kläger zahlte den Kaufpreis. 8
- In der Folgezeit erlangte der Kläger Kenntnis von Störungen der Heizungsanlage, einer Schimmelbildung in der Wohnung im ersten Obergeschoss rechts sowie von Feuchtigkeitseintritt in der Wohnung im Dachgeschoss links. 9
- Im Januar 2012 beauftragte der Kläger die Sachverständige Dipl.-Ing. L2 mit der Erstellung eines Gutachtens über bauliche Mängel. Diese stellte in ihrem Gutachten vom 6.2.2012 (A 7 AH) fest, dass sämtliche Außenwände, die Fensterlaibungen und Fensterrahmen der Wohnung im Obergeschoss rechts sichtbare Verfärbungen aufweisen. Ursache seien Heiz- und Lüftungsfehler, denn in den Wänden sei keine Feuchtigkeit messbar gewesen. In der Wohnung im Dachgeschoss links sei Wasser in die Dachkonstruktion eingetreten und habe sich im Dachraum verteilt. Die Dämmung sei dort nicht mehr vorhanden, die Gipskartonverkleidung dunkel verfärbt, die Tapeten lösten sich leicht vom Untergrund. 10
- Am 21.12.2012 trat der Kläger von dem Kaufvertrag zurück, nachdem der Beklagte zu 1. gegenüber dem Zeugen U eine Beseitigung der vom Kläger gerügten Mängel abgelehnt hatte. Wegen der Einzelheiten der Erklärung des Klägers wird auf die Kopie, Anlage 9 AH, verwiesen. Am 8.1.2013 (A 10, AH) erklärte die Erblasserin, vertreten durch den Haus und 11

Grund S e.V., sie lehne eine Rückabwicklung des Vertrages ab, weil keine Mängel arglistig verschwiegen worden seien.

Erstinstanzlich hat der Kläger im Wesentlichen die Zahlung von 546.418,08 € (Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 522.000,00 €, Erstattung der Nebenkosten von 24.418,08 €: Notarkosten: 2.561,42 €, Anlage 11 AH, + 1.905,79 € Anlage 12 AH, Grunderwerbssteuer: 17.570 € Anlage 13 AH ; Grundbuchkosten 411 € + 1.037,50 € - Anlagen 14, 15 AH; Privatgutachterkosten: 932, 37 € Anlage 16 AH) Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums am Grundstück, sowie die Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten verlangt. 12

Im Verfahren hat er behauptet, dass ihm mehrere Mängel verschwiegen worden seien: 13

Schimmelbildung in der Obergeschosswohnung rechts, Mängel an der Heizungsanlage, Feuchtigkeitseintritt in die Dachgeschosswohnung links, Feuchtigkeitseintritt im ersten Kellerraum rechts und im Keller des Mieters P, sowie Mängel in der Wohnung P. 14

Wegen des Sachvorbringens der Parteien im ersten Rechtszug im Übrigen und der dort gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen. 15

Das Landgericht hat die Zeugen L (Bl. 135 GA), U (Bl. 136 R GA), T (Bl. 138 GA) und J (Bl. 138 R GA) vernommen und die Parteien angehört (Anhörung des Klägers Bl. 87 R, Anhörung der Beklagten Bl. 86 f GA). Durch das angefochtene Urteil, auf das wegen der tatsächlichen Feststellungen und der Begründung im einzelnen Bezug genommen wird, hat das Landgericht unter Klageabweisung im Übrigen die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 546.418,08 € (Rückzahlung des Kaufpreises und Erstattung der Nebenkosten) nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks verurteilt, den Annahmeverzug der Beklagten festgestellt, und die Beklagten ferner als Gesamtschuldner zur Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 4.890,66 € verurteilt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Erblasserin Frau C den Zustand der Wohnung im ersten Obergeschoss rechts (Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung) arglistig verschwiegen habe. Aufgrund der Aussage der Zeugin L stehe fest, dass der Beklagte zu 1. den Zustand der Wohnung gekannt, diesen bei einem Gespräch in der Wohnung der Zeugin L im Juni 2011 wahrgenommen habe. 16

Gegen dieses Urteil haben die Beklagten form- und fristgerecht Berufung eingelegt, und diese auch form- und fristgerecht begründet. 17

Sie begehren die vollständige Klageabweisung und beanstanden eine fehlerhafte Beweiswürdigung des Landgerichts. Sie bestreiten, dass dem Kläger die Schimmelbelastung in der Wohnung L arglistig verschwiegen worden sei. Der Aussage der Zeugin L könne nicht geglaubt werden. 18

Sie rügen, dass das Landgericht die Beklagten verfahrensfehlerhaft nicht darauf hingewiesen habe, dass es der Aussage der Zeugin L folgen wolle, obwohl deren Aussage, den Beklagten zu 1. über die Schimmelerscheinungen informiert zu haben, in Widerspruch stehe zu der Angabe der Privatgutachterin in dem vom Kläger selbst vorgelegten schriftlichen Gutachten, wonach die Zeugin L bei einem Ortstermin gegenüber der Gutachterin erklärt habe, den alten Vermieter hiervon nicht in Kenntnis gesetzt zu haben. Die Beklagten benennen nunmehr die Privatgutachterin, Frau L2, als Zeugin dafür, dass die Zeugin L dieser gegenüber erklärt habe, dass sie den Vermieter nicht über die Feuchtigkeit/Schimmel informiert habe. Sie tragen vor, sie hätten bereits erstinstanzlich die Vernehmung der Zeugin L2 beantragt, wenn das Landgericht den Hinweis erteilt hätte, dass es der Zeugin L glaube. 19

- Das Landgericht habe es außerdem verfahrensfehlerhaft unterlassen, den Zeugen U, der jedenfalls bei dem ersten der beiden von der Privatgutachterin durchgeführten Ortstermine zugegen gewesen sei, zu den Erklärungen der Zeugin L gegenüber der Gutachterin zu befragen. 20
- Die Aussage der Zeugin L, wonach die Gutachterin L2 nur einmal in ihrer Wohnung gewesen sei, widerspreche ebenfalls dem Privatgutachten. Dort sei angegeben, dass die Gutachterin zwei Mal dort gewesen sei. 21
- Überdies stehe die Aussage der Zeugin L auch in Widerspruch zu der Angabe des Beklagten zu 1. im Termin am 28.11.2013 (Bl. 87 GA), von der Zeugin nicht über Feuchtigkeit oder Schimmelbefall informiert worden zu sein. Der Beklagte zu 1. habe im Rahmen seiner Anhörung vor dem Landgericht an die „Silikonspritze im Jahr 2010“ zunächst nicht mehr gedacht, hierbei habe es sich aber um eine Bagatelle, also um eine ganz andere Angelegenheit gehandelt als bei den von der Privatgutachterin L2 aufgezeigten Erscheinungen. 22
- Gegen ein arglistiges Verhalten des Beklagten zu 1. spreche zudem, dass dieser bei der Schlüsselübergabe im Dezember 2011 nochmals eine Besichtigung der Wohnungen angeboten habe, was der Kläger allerdings abgelehnt habe. Im Übrigen sei der Beklagte zu 1. – wie auch der Kläger selbst – davon ausgegangen, dass jedenfalls der Makler, der Zeuge U, alle Wohnungen besichtigt habe. Dieser sei mehrfach im Objekt gewesen, habe auch Wohnungen ohne Anwesenheit des Beklagten zu 1. besichtigt. Der Zeuge U habe weder ihm noch dem Kläger vor Abschluss des Kaufvertrages mitgeteilt, nicht alle Wohnungen besichtigt zu haben. Außerdem habe der Kläger im Kaufvertrag selbst erklärt, dass ihm Lage und Zustand des Gebäudes bekannt seien, für eine weitere Aufklärung habe aus Sicht der Beklagten keine Veranlassung bestanden. 23
- Die Zeugin L sei auch nicht glaubwürdig. Das Landgericht habe nicht richtig gewürdigt, dass die Zeugin L gegenüber der Erblasserin die Miete nicht gemindert habe. Dies sei nur dann verständlich, wenn sie selbst davon ausgegangen sei, dass die Erblasserin bzw. die Beklagten eine Minderung nicht akzeptieren würden. Die Zeugin selbst habe eingeräumt, dass der Beklagte zu 1. ihr die Schuld am Feuchtigkeitseintritt zugewiesen habe. Dies spreche auch gegen eine weitere Mängelrüge im Sommer 2011. 24
- Nicht nachvollziehbar sei außerdem, dass die Zeugin L gegenüber dem Kläger die Miete zu 100% gemindert habe, obwohl ihr durch die Privatgutachterin erklärt worden sei, dass sie selbst aufgrund ihres Verhaltens (falsches Lüftungsverhalten, Trocknen der Wäsche in der Wohnung) für die Schimmelbildung verantwortlich sei und sie später die Wohnung doch selbst renoviert habe. Das Landgericht habe zudem das gestörte Verhältnis zwischen der Zeugin L und dem Beklagten zu 1. nicht berücksichtigt. 25
- Die Beklagten wenden sich ferner gegen die Höhe des Erstattungsanspruchs, soweit sich dieser auf die Erstattung der Grundsteuer bezieht. Sie berufen sich nunmehr auch auf Gegenansprüche, nämlich einen Anspruch auf („lastenfreie“) Rückübertragung des Grundstücks ohne dingliche Belastungen, und einen Anspruch auf Herausgabe von Nutzungen (Gelder aus Stromeinspeisung, eingezogene Mieten). Sie bestreiten die vom Kläger im Berufungsverfahren vorgetragenen Aufwendungen, und Mieteinnahmen, insbesondere die vom Kläger behaupteten Mietminderungen, auch die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Hilfsweise machen sie sich den Klägervortrag zu eigen, hilfsweise verlangen sie die Abtretung der eventuell dem Kläger gegen die Mieter noch zustehenden Schadensersatzansprüche bzw. Zahlungsansprüche wegen unberechtigter 26

Mietminderung.	
Im Übrigen wiederholen und vertiefen sie ihr erstinstanzliches Vorbringen.	27
Die Beklagten beantragen,	28
unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.	29
Der Kläger beantragt,	30
die Berufung zurückzuweisen, mit der Maßgabe, dass die Beklagten zur Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung des unbelasteten Grundstücks verurteilt werden.	31
Der Kläger verteidigt das landgerichtliche Urteil.	32
Er behauptet, dass das Landgericht nach der Beweisaufnahme seine vorläufige Beweiswürdigung, der Zeugin L glauben zu wollen, den Parteien mitgeteilt habe, dass die Beklagten hierzu im Termin aber nicht weiter Stellung genommen hätten.	33
Er meint, dass die Beklagten schon erstinstanzlich die Privatgutachterin L2 als Zeugin hätten benennen können und müssen. Er habe bereits frühzeitig erklärt, dass es sich bei der Erklärung der Gutachterin und Zeugin L2 in dem schriftlichen Gutachten zu den Angaben der Zeugin L um einen Verständnisfehler gehandelt haben müsse. Der Zeuge U habe hierzu nicht vernommen werden müssen, da dieser bei der Besichtigung der Wohnung L am 26.1.2012 nicht zugegen gewesen sei.	34
Die Beweiswürdigung des Landgerichts sei nicht zu beanstanden. Der Aussage der Zeugin L sei zu folgen. Es sei insbesondere nachvollziehbar, dass die Zeugin L gegenüber den Beklagten keine Mietminderung geltend gemacht habe, nachdem der Beklagte zu 1., zu dem ein angespanntes Verhältnis bestanden habe, ihr die Verantwortung für die Schimmelbildung zugewiesen habe	35
Hingegen seien die Angaben des Beklagten zu 1. bei seiner Anhörung nicht glaubhaft. Dieser habe zunächst in Gänze abgestritten, von der Zeugin L informiert worden zu sein, erst nach der Vernehmung der Zeugin L habe er eingeräumt, ein Fenster mit einer Silikonspritze abgedichtet zu haben.	36
Der Kläger behauptet, dem Beklagten zu 1. sei bekannt gewesen, dass weder der Kläger noch der Zeuge U die Wohnung der Zeugin L besichtigt hätten: Die Beklagten hätten selbst die Besichtigungstermine vereinbart und gewusst, dass eine Besichtigung der Wohnung L nicht möglich gewesen sei; noch am 29.9.2011 habe der Beklagte zu 1. erklärt, dass sich alle Wohnungen in demselben Zustand befänden. Diese Erklärung wäre überflüssig gewesen, wenn der Beklagte zu 1. von einer Besichtigung aller Wohnungen durch den Kläger oder den Zeugen U ausgegangen wäre.	37
Bezüglich des Anspruchs auf Erstattung der Grunderwerbssteuer trägt der Kläger vor, dass das Finanzamt eine Rückerstattung der von ihm gezahlten Steuer (Bescheid Bl. 234 GA) von der tatsächlichen Rückübereignung abhängig mache.	38
Er rügt das Vorbringen der Beklagten soweit sie sich auf das Bestehen von Gegenansprüchen berufen, als verspätet. Zu den von ihm gezogenen Nutzungen (Mieten), seinen Darlehensverpflichtungen und zur Höhe einer von ihm im Falle der vorzeitigen	39

Beendigung der Darlehensverträge zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung trägt er im Einzelnen vor. Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung (Bl. 228 ff GA), und den Schriftsatz vom 12.5.2015 (Bl.308 ff GA) Bezug genommen.	
Im Übrigen verteidigt er das angefochtene Urteil und wiederholt und vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen.	40
Der Senat hat Beweis erhoben durch die Vernehmung der Zeugen L, L2, E, U und T2. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 18.8.2015 (Bl. 366 ff GA),	41
II.	42
Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.	43
Die Klage ist nicht begründet.	44
Dem Kläger steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises und Erstattung der ihm entstandenen Kosten aufgrund einer Rückabwicklung des am 30.9.2011 geschlossenen notariellen Kaufvertrages wegen Vorhandenseins von Mängeln gem. §§ 437 Nr. 2, 434, 346, 323, 421, 1967, 2058 BGB zu. Der Kläger ist durch die Erklärung vom 21.12.2012 nicht wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten. Es fehlt an einem Rücktrittsgrund.	45
Im Hinblick auf den im Kaufvertrag unter Zif. III 1 wirksam vereinbarten Gewährleistungsausschluss setzt eine Haftung der Beklagten als Erben der Frau C wegen Sachmängeln voraus, dass dem Kläger die Mängel von Frau C oder ihrem Verhandlungsgehilfen, dem Beklagten zu 1., bei Abschluss des Kaufvertrages am 30.9.2011 arglistig verschwiegen worden sind (§ 166 BGB; § 444 BGB).	46
Ein arglistiges Verhalten kann indes in Bezug auf die vom Kläger gerügten Mängel nicht festgestellt werden.	47
Voraussetzung ist zunächst, dass ein Mangel offenbarungspflichtig ist.	48
Eine Offenbarungspflicht des Verkäufers besteht für alle wesentlichen Mängel der Kaufsache, die für den Vertragszweck erkennbar von erheblicher Bedeutung sind (OLG Brandenburg u.v. 27.11.2008 – 5 U 98/07 –recherchiert in JURIS), die der Verkäufer redlicherweise nicht verschweigen darf, insbesondere wenn der Verkäufer – wie hier in Zif. III 1, 2. Abs. - in dem Kaufvertrag die ausdrückliche Erklärung abgibt, versteckte Mängel seien ihm nicht bekannt (BGH NJW-RR 1992, 333)	49
Zur Offenbarungspflicht des Verkäufers hat der 19. Zivilsenat des OLG Köln durch Urteil vom 9.12.2011 - 19 U 48/11- recherchiert in JURIS - wie folgt ausgeführt:	50
	51

„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.).“

Der Senat schließt sich diesen Ausführungen an (vgl. auch OLG Koblenz BauR 2014, 1194; BGH NJW 2011, 1280; OLG Düsseldorf NJW –RR 2014, 1462; OLG München 20 U 1498/13 recherchiert in JURIS) insbesondere den Ausführungen zur fehlenden Aufklärungspflicht bei sichtbaren Mängeln. Ohne weiteres erkennbar sind auch solche Mängel, von denen bei der Besichtigung zwar nur Spuren zu erkennen sind, die aber gleichwohl einen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang des Mangels erlauben (Koblenz aaO; BGH NJW-RR 2012, 1078; BGH NJW 2011, 1280).

52

Bei älteren Gebäuden müssen Kaufinteressenten zudem regelmäßig mit bestimmten Beschränkungen des Bauzustands und der technischen Ausstattung, insbesondere mit typischen Verschleißerscheinungen rechnen.

53

Ein arglistiges Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels durch den Verkäufer liegt nur vor, wenn der Verkäufer den Mangel bei Abschluss des Kaufvertrages entweder kennt oder mindestens für möglich hält (BGH MDR 2013, 700). Erforderlich ist weiter, dass der Verkäufer gleichzeitig weiß oder damit rechnet, dass der Käufer den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH aaO; NJW-RR 1997, 270). Hierfür ist der Käufer darlegungs- und beweispflichtig (BGH NJW 2003, 2380; OLG Köln OLGR 2007, 268).

54

Voraussetzung für ein zumindest bedingt vorsätzliches Verschweigen eines Mangels ist, dass der Verkäufer die den konkreten Mangel begründenden Umstände kennt oder zumindest für möglich hält (Koblenz aaO; BGH NJW-RR 2012, 1078), ohne dass hiermit ein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss. Ob er sie rechtlich zutreffend als Fehler einordnet, ist ohne Belang (BGH NJW 2007, 835). Dem steht es indes nicht gleich, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen oder er sich der betreffenden Erkenntnis bewusst verschließt (BGH MDR 2013, 700). Etwas anderes

55

kann aber gelten, wenn der Verkäufer falsche Angaben ohne tatsächliche Grundlage („ins Blaue hinein“) macht, mit deren Unrichtigkeit er rechnet, z.B. angesichts eines sichtbaren Mangels eine in tatsächlicher Hinsicht grundlose Vermutung für die Ursache anstellt, mit deren Unrichtigkeit er gerechnet hat oder dies auch nur für möglich hielt (BGH NJW-RR 2012, 1078), oder wider besseres Wissen irreführende, grob verharmlosende Angaben über vorhandene Mängel macht (OLG Brandenburg - 5 U 10/07- recherchiert in JURIS).

Nach Maßgabe dieser Grundsätze kann von einem arglistigen Verhalten der Erblasserin oder des Beklagten zu 1. nicht ausgegangen werden. 56

• 1. Schimmel in der Wohnung im ersten Obergeschoss rechts 558

Ausweislich des von der Zeugin L2 erstellten Privatgutachtens (Anlage 7 AH), das von den Beklagten nicht angegriffen wird, waren bei der Ortsbesichtigung der Zeugin L2 im Januar 2012 in der Küche im Bereich des Fensterrahmens/ Außenwanddecke/Decke Verfärbungen und Schimmel vorhanden (S. 5 des Gutachtens, Foto S. 20), ebenso im Wohnzimmer an den Außenwänden im Bereich der Fensterlaibungen und an den Kunststofffensterrahmen sichtbare Verfärbungen (Boden/Wand/Decke) und auch Schimmelbefall (Fotos S. 15 – 19), im Kinderzimmer waren deutliche Verfärbungen (Bl. 5, Fotos Bl. 21) vorhanden und ebenso im Schlafzimmer (Fotos Bl. 22 – 23 Gutachten). 59

Soweit die Zeugin außerdem im Bad an einer Wand Feuchtigkeitseintritt wegen einer fehlerhaften Abdichtung festgestellt hat, wirft der Kläger den Beklagten kein arglistiges Verhalten vor. 60

Es ist davon auszugehen, dass die in den anderen Räumen von der Zeugin L2 festgestellten Feuchtigkeiterscheinungen auch bei Gefahrübergang, nämlich gem. Zif. III 4. des Kaufvertrages bei der Übergabe am 29.12.2011 vorlagen. 61

Feuchtigkeitsflecken mit Schimmelbildung in einer Wohnung sind regelmäßig als Sachmangel im Sinne des § 434 Satz 2 Nr. 1,2 BGB anzusehen, da dies weder der vereinbarten Beschaffenheit entspricht, noch der nach dem Vertrag vorausgesetzten oder jedenfalls der gewöhnlichen Verwendung als Wohnung. Sie beeinträchtigen die Benutzbarkeit infolge einer optischen Beeinträchtigung und entsprechen auch aufgrund der hiermit oftmals verbundenen Gesundheitsgefahren nicht dem üblichen und zu erwartenden Zustand an ein Wohngebäude. Das kann auch dann der Fall sein, wenn ein Verhalten des Mieters (unzureichende Lüftung; Trocknen von Wäsche) zu einem erheblichen Mangel am Gebäude geführt hat. 62

Nicht zweifelsfrei ist jedoch bereits, ob die Erblasserin als Verkäuferin bezüglich der Verfärbungen und des Schimmelbefalls überhaupt aufklärungspflichtig war. Legt man die Behauptung des Klägers zugrunde, wonach die Feuchtigkeiterscheinungen bereits vor Abschluss des Kaufvertrages vorhanden waren, dann waren diese auch sichtbar. Wie ausgeführt, entfällt in derartigen Fällen aber eine Offenbarungspflicht des Verkäufers mangels Schutzbedürfnisses des Käufers. 63

Es ist mittlerweile unstreitig, dass weder der Kläger noch der Zeuge U die Wohnung vor Abschluss des Kaufvertrages besichtigt haben. Ein Käufer, der – wie hier - vor Abschluss des Kaufvertrages auf eine vollständige Besichtigung des Kaufgegenstands verzichtet und bei Abschluss des Kaufvertrages gleichwohl in Kenntnis dieses Umstands angibt, er kenne den 64

Zustand des Kaufobjekts, insbesondere dabei gegenüber dem Verkäufer eine unterlassene vollständige Besichtigung nicht offenbart und auch kein weiteres Informationsbedürfnis zum Ausdruck bringt, ist grundsätzlich nicht schutzbedürftig.

Der Kläger behauptet zwar, dass der Beklagte zu 1. bei der letzten Besichtigung am 29.9.2011 gewusst habe, dass eine Besichtigung dieser Wohnung wegen Abwesenheit der Zeugin L nicht möglich gewesen sei, der Beklagte zu 1. im Hinblick darauf erklärt habe, dass die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand sei. Es kann dahinstehen, ob der Beklagte zu 1. – wie von den Zeugen U und J erstinstanzlich bekundet - eine solche Erklärung abgegeben hat oder ob der Beklagte zu 1. – wie von diesem im Termin vor dem Senat am 19.5.2015 (Bl. 323 GA) angegeben – lediglich erklärt hat, die Wohnungen seien in einem ähnlichen Zustand, manche mit mehr Schäden, manche mit weniger. Selbst wenn der Beklagte zu 1. die Ordnungsgemäßheit der Wohnung bestätigt haben sollte, würde dies nicht dazu führen, dass dem Kläger als Käufer das Risiko einer unterlassenen eigenen Besichtigung der Wohnung abgenommen würde, er blindlings auf die pauschalen Angaben des Verkäufers, bei denen es sich eher um eine allgemeine Anpreisung und nicht um eine Beschaffenheitszusicherung handelte, ohne eigene Überprüfung vertrauen durfte. Es steht zudem nicht fest, dass der Beklagte zu 1. bei Abgabe der Erklärung am 29.9.2011 davon ausging, dass auch der Zeuge U die Wohnung nicht besichtigt hatte und er durch die Erklärung letztlich den Kläger von einer Besichtigung abhalten wollte. Der Kläger trägt selbst vor, dass er vom Zeugen U nicht darüber informiert worden sei, die Wohnung nicht gesehen zu haben, er behauptet auch nicht konkret, dass der Zeuge U den Beklagten zu 1. aber hiervon unterrichtet habe, erst recht nicht, dass dies am 29.9.2011 zur Sprache kam. Der bloße Umstand, dass die Besichtigungstermine mit den Mietern zunächst vom Beklagten zu 1. abgestimmt worden sind, bedeutet nicht sicher, dass der Beklagte zu 1. über alle vom Zeugen U durchgeführten Besichtigungstermine informiert war, er insbesondere wusste, dass der Zeuge U die Wohnung der Zeugin L nicht gesehen hatte.

Letztlich kommt es auf diesen Punkt aber nicht an. 66

Der insoweit beweispflichtige Kläger hat jedenfalls ein arglistiges Verhalten der Erblasserin bzw. des Beklagten zu 1. nicht nachgewiesen. 67

Nach dem Ergebnis der im Berufungsverfahren durchgeführten Beweisaufnahme steht nicht zur Überzeugung des Senates fest, dass der Beklagte zu 1. bei Abschluss des Kaufvertrages Kenntnis von erheblichen Feuchtigkeitserscheinungen und Schimmelbildung in der Wohnung der Zeugin L hatte und wusste oder damit rechnete, dass der Kläger den Fehler nicht kannte und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. 68

Die Zeugin L hat zwar bei ihrer Vernehmung vor dem Senat bekundet, dass im Sommer 2011 an allen Außenwänden der Wohnung schwarze Flecken vorhanden gewesen seien, dass sie den Beklagten zu 1. anlässlich eines im Juni/Juli 2011 in ihrer Wohnung geführten Gesprächs über die Nebenkostenabrechnung auf das Vorhandensein von Schimmel in ihrer Wohnung angesprochen habe. Der Beklagte zu 1. habe darauf erklärt, dass die Ursache hierfür in der nicht angeschlossenen Dunstabzugshaube liege. Auf ihren Einwand, dass sich auch im Zimmer ihrer Tochter Schimmel gebildet habe, habe er nichts gesagt. 69

Der Zeuge E, der bei diesem Gespräch zugegen war, hat bestätigt, dass er Schimmelflecken in der Küche oberhalb des Fensters und im Wohnzimmer an der linken Ecke gesehen habe, dass die Zeugin L den Beklagten zu 1. auf Schimmelbildung angesprochen, dieser entgegnet habe, dass sie ohne Lüftung koche. 70

Diese Aussagen genügen für die Feststellung eines arglistigen Verhaltens des Beklagten zu 1. indes nicht. 71

Es bestehen schon Zweifel an der Richtigkeit dieser Aussagen. 72

Diese stehen in Widerspruch zu den Ausführungen der Zeugin L2 in deren schriftlichem Gutachten vom 6.2.2012 (Anlage 7 AH S. 9), wonach die Zeugin L gegenüber der Zeugin L2 bei einem Besichtigungstermin im Januar 2012 erklärt habe, den alten Vermieter nicht informiert zu haben. Dieser Widerspruch konnte im Rahmen der vor dem Senat durchgeführten Beweisaufnahme nicht aufgelöst werden, insbesondere kann nicht festgestellt werden, dass es sich bei diesen Ausführungen der Privatgutachterin – wie vom Kläger vorgetragen - um ein Missverständnis gehandelt hat. Die Zeugin L2 hat vielmehr vor dem Senat ausgesagt (Bl. 368 f GA), dass dieser Teil des Gutachtens auf einer von ihr im Besichtigungstermin angefertigten Notiz beruhe, dass dem ein Gespräch mit der Zeugin L vorausgegangen sei und sie die Notizen üblicherweise so schreibe, wie sie die Erklärung der betroffenen Personen verstanden habe. Die Zeugin L2 hat außerdem bestätigt, dass sie zweimal in der Wohnung der Zeugin L gewesen sei, sie lediglich nicht mehr angeben könne, ob deren Erklärung beim ersten oder zweiten Termin gefallen sei. Dies spricht für die Richtigkeit der in dem Gutachten wiedergegebenen Erklärung der Zeugin L bei einem der Ortstermine. Der Umstand, dass die Zeugin L2 bei ihrer Vernehmung einen Irrtum bei Abfassung dieses Teils des Gutachtens nicht gänzlich ausschließen konnte, ist nicht relevant, ein Irrtum erscheint als sehr unwahrscheinlich. 73

Die Angaben der Zeugin L2 bezüglich der Durchführung von 2 Terminen in der Wohnung der Zeugin L werden nicht dadurch in Frage gestellt, dass das schriftliche Gutachten bezüglich des ersten Termins keine ausdrückliche Feststellung zur Anwesenheit der Zeugin L enthält. Offenbar hat die Zeugin L2 die Mieter der besichtigten Wohnungen – gleiches gilt für den Zeugen E - nicht ausdrücklich als Anwesende aufgeführt, sondern deren Anwesenheit als selbstverständlich vorausgesetzt. 74

Soweit der Zeuge U vor dem Senat demgegenüber bekundet hat, dass die Zeugin L der Zeugin L2 gegenüber erklärt habe, den Vermieter über die Feuchtigkeit informiert zu haben, ist diese Aussage nicht überzeugend. Die Aussage des Zeugen U widerspricht in einigen Punkten den tatsächlichen Verhältnissen, so stimmten weder das von ihm zunächst angegebene Datum des mit der Zeugin L2 wahrgenommenen Ortstermins (statt 9.1.2012 war dieser am 21.1.2012) noch war der von ihm genannte Zeuge T2 bei diesem Termin zugegen. Überdies hat der Zeuge U auf Vorhalt der seinen Angaben widersprechenden Darstellung der Zeugin L2 seine Aussage dahingehend korrigiert, dass die Zeugen L die Erklärung über die Information des Vermieters möglicherweise gegenüber der „Runde“, also gegenüber den übrigen anwesenden Personen abgegeben habe, und doch nicht gegenüber der Zeugin L2. Das würde aber nicht erklären, weshalb sich die Zeugin L2 eine Notiz über die gegenteilige Äußerung der Zeugin L gemacht hat. Da der Zeuge U im Übrigen ohnehin nur an einem der beiden von der Zeugin L2 durchgeführten Ortstermine anwesend war, kann er ohnehin nichts dazu bekunden, ob und welche Erklärungen die Zeugin L bei dem anderen Ortstermin abgegeben hat. 75

Die Aussage der Zeugin L ist im Übrigen auch in anderen Punkten nicht zuverlässig. Ihre Angabe, dass es nur einen Ortstermin mit der Zeugin L2 gegeben habe und dass sie mit der Zeugin L2 gar nicht über das Thema „Vermieter“ gesprochen habe, steht in Widerspruch zu den Angaben der Zeugin L2 und hinsichtlich der Anzahl der Ortstermine auch in Widerspruch zum unstreitigen Parteivortrag. Es ist zudem naheliegend, dass die Zeugin L2 als Gutachterin mit der Zeugin L über die Frage der Anzeige der Mängel gegenüber dem Vermieter 76

gesprochen hat.

Zweifel an der Zuverlässigkeit der Aussagen der Zeugin L und des Zeugen E resultieren auch daraus, dass ihre Aussagen zum Teil nicht übereinstimmen. Während die Zeugin L nach ihrer Aussage auf den Vorwurf des Beklagten zu 1., die Dunstabzugshaube nicht angeschlossen/bedient zu haben, entgegnet haben will, dass dies für das Kinderzimmer keine Bedeutung habe, soll die Zeugin L nach den Bekundungen des Zeugen E auf den Vorhalt des Beklagten zu 1. gerade nichts weiter gesagt haben. Auffällig ist auch, dass die Zeugin L bezüglich der zeitlichen Einordnung von sonstigen Ereignissen, z.B. der Dauer ihrer Arbeitslosigkeit und der Frage, in welchem Zeitraum das Arbeitsamt ihre Miete gezahlt hat, keine eindeutigen Angaben machen können. Sie hat auch nicht plausibel erläutern können, wieso sie trotz der angeblich erheblichen Schimmelbildung und des nach ihren erstinstanzlichen Bekundungen bereits vor Juni 2011 vom Beklagten zu 1. erklärten Vorhalts, dass dies allein auf die unterlassene Benutzung der Dunstabzugshaube zurückzuführen sei, weder einen fachmännischen Rat zur Klärung des Sachverhalts eingeholt hat, noch eine Mietminderung vorgenommen hat. Dies könnte dafür sprechen, dass sie sich selbst in der Verantwortung für die Schimmelbildung sah. Dann wäre es auch plausibel, dieses Thema bei dem Gespräch im Juni 2011 nicht nochmal anzusprechen, da sie dann mit einem erneuten Vorhalt des Beklagten zu 1. hätte rechnen müssen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass das Verhältnis der Zeugin L zum Beklagten zu 1. offenbar ohnehin angespannt war, was sich insbesondere in einer vorübergehenden Abstellung des Stroms durch den Beklagten zu 1. zeigte.

Aber selbst wenn man zugunsten des Klägers als wahr unterstellt, dass bei dem im Juni /Juli 2011 zwischen der Zeugin L und dem Beklagten zu 1. geführten Gespräch auch über Feuchtigkeiterscheinungen oder Schimmelbildung in der Wohnung L gesprochen wurde, würde dies für die Feststellung eines arglistigen Verhaltens des Beklagten zu 1. nicht genügen.

Dafür, dass dieser Punkt – jedenfalls am Rande – thematisiert wurde, könnte die Einlassung des Beklagten zu 1. bei seiner Anhörung sprechen. Nachdem die Beklagten zunächst jegliche Kenntnis von Feuchtigkeitseintritt in die Wohnung der Zeugin L und diesbezügliche Mängelrügen bestritten haben, hat der Beklagte zu 1. „scheibchenweise“ erst eingeräumt, dass er doch an einem Wohnzimmerfenster der Zeugin L Arbeiten mit einer Silikonspritze ausgeführt hat, nach den Angaben im Termin am 18.8.2015 auch an einem Schlafzimmerfenster, in diesem Termin hat er außerdem eingeräumt, dass bei dem Gespräch im Juni /Juli 2011 über Wasserplacken gesprochen worden sei, und dass er auf die Dunstabzugshaube als Ursache verwiesen habe. Insoweit war er im weiteren Verlauf der Anhörung dann aber wieder doch nicht mehr sicher, ob er diesen Vorhalt nicht bereits bei einem früheren Zusammentreffen erklärt hatte.

Alleine eine Kenntnis von Wasserplacken, die sich nach der Aussage der Zeugin L in erster Instanz auf der Fensterbank befanden, lässt aber jedenfalls keinen Rückschluss auf eine Kenntnis von Feuchtigkeit mit Schimmelbildung an den Wänden bei Abschluss des Kaufvertrages zu.

Wie der Senat eingangs ausgeführt hat, muss der Verkäufer eines Hauses 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, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind. Die Erheblichkeitsprüfung erfordert eine umfassende Interessenabwägung. Zu berücksichtigen sind vor allem der für die Mängelbeseitigung erforderliche Aufwand und die Schwere des Verschuldens des Schuldners.

Selbst wenn bei dem Gespräch im Juni/Juli 2011 über Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmelbildung gesprochen wurde, lässt sich nicht feststellen, dass diese Erscheinungen nach Art und Ausmaß bereits zu diesem Zeitpunkt ein derartiges Erscheinungsbild erreicht hatten, dass der Beklagte zu 1. von der Erforderlichkeit erheblicher und kostenträchtiger Sanierungsmaßnahmen ausgegangen ist bzw. dass er dies in Kauf genommen hat. Die Angaben der Zeugen L und E zum Erscheinungsbild sind hierzu eher vage. Keiner der Zeugen hat einen Zustand beschreiben, der in etwa dem entspricht, was in dem Gutachten der Zeugin L2 wiedergegeben ist. Es hat auch keiner von ihnen ausgesagt, dass man mit dem Beklagten zu 1. alle Zimmer der Wohnung besichtigt und dem Beklagten zu 1. dabei die einzelnen betroffenen Stellen gezeigt habe. Der Beklagte zu 1. hat angegeben, dass er sich nur im Flur aufgehalten habe. Der Zeuge E hat bekundet, dass man im Bereich zum Eingang der Küche gestanden habe und nicht durch die Wohnung gegangen sei. Er hat lediglich von Schimmelstellen in der Küche oberhalb des Fensters und in der linken Ecke des Wohnzimmers gesprochen. Der Umstand, dass die Zeugin L den Beklagten zu 1. also nicht durch alle Zimmer geführt hat, um diesem die Schimmelbildung zu zeigen, obwohl diese nach ihren Angaben der maßgebliche Grund für die Diskussion über die Höhe der Nebenkostenabrechnung gewesen sein soll, ist wenig verständlich, wenn bereits damals großflächige und massive Schimmelflecken vorhanden waren. Hinzu kommt, dass die Zeugin L selbst bekundet hat, einzelne Schimmelstellen zwischendurch „abgewischt“ zu haben, ohne dass nachvollziehbar ist, wann dies war, welche Stellen dies betraf.

82

Im Übrigen kann auch nach den Ausführungen der Zeugin L2 nicht davon ausgegangen werden, dass der von ihr im Januar 2012 festgestellte Zustand so auch bereits im Juni/Juli 2011 bzw. bei Abschluss des Kaufvertrages vorhanden war. Nach den von den Parteien nicht angegriffenen Ausführungen der Zeugin L2 in dem Privatgutachten beruhten die von ihr festgestellte Schimmelbildung und die Verfärbungen auf einem unzureichenden Lüften oder einem zu geringen Heizen durch die Zeugin L, eventuell auch auf einem Trocknen der Wäsche in der Wohnung und nicht auf Baumängeln. Die Zeugin L2 hat bei ihrer Vernehmung ferner bekundet, dass die Schimmelbildung üblicherweise erst mit Beginn der Heizperiode einsetze, sich verstärke bis es wieder warm werde, danach zum Stillstand komme und sich mit der nächsten Heizperiode weiterentwickle. Es ist demnach nicht ausgeschlossen, dass der im Sommer 2011, also noch vor der Heizperiode 2011 vorhandene Zustand noch nicht so gravierend war, dass sich dem Beklagten zu 1. ohne weiteres die Erforderlichkeit eines erheblichen Aufwands zu dessen Beseitigung aufgedrängt haben musste. Dass es durch ein unzureichendes Lüftungsverhalten von Mietern, insbesondere durch das Trocknen von Wäsche in der Wohnung, zu Schimmelbildung an den Wänden von Wohnungen kommt, ist nicht ungewöhnlich. Oftmals genügt – wie dem bis vor kurzem mit Bausachen befassten Senat bekannt ist – zur Beseitigung der Schimmelstellen das Abwaschen der betroffenen Stellen und die Verwendung eines Schimmelentfernungsmittels, ggfs. das Entfernen der betroffenen Tapete und die Anbringung einer neuen Tapete bzw. ein Neuanstrich. Die hierfür aufzuwendenden Kosten betragen in aller Regel weniger als ein paar tausend Euro und sind zumeist vom Mieter zu tragen, jedenfalls dann, wenn Ursache des Schimmels ein fehlerhaftes Verhalten des Mieters ist, wovon der Beklagte zu 1. ausging.

83

Insgesamt lässt sich demnach nicht sicher feststellen, dass dem Beklagten zu 1. – selbst wenn ihm das Vorhandensein einzelner Schimmelflecken in der Wohnung der Zeugin L2 bekannt war – bei Abschluss des Kaufvertrages das Vorhandensein eines erheblichen Mangels, der für den Kaufentschluss des Klägers von Bedeutung hätte sein können, bewusst war oder dass er einen solchen zumindest in Kauf genommen hat.

84

85

Es lässt sich auch nicht feststellen, dass der Beklagte zu 1. – wie vom Kläger behauptet - bei einem Gespräch im März 2012 über das zwischenzeitlich eingeholte Privatgutachten der Zeugin L2 auf einen Vorhalt des Zeugen T2 seine Kenntnis von den Schimmelstellen eingeräumt hat. Der Zeuge U hat dies zwar bestätigt. Wie bereits ausgeführt ist seine Aussage angesichts der aufgezeigten Widersprüche nicht überzeugend. Der Zeuge T2 konnte sich indes nicht daran erinnern, an einem derartigen Gespräch teilgenommen zu haben. Der Zeuge U konnte auch nicht nachvollziehbar erklären, wieso der Zeuge T2 überhaupt etwas zu einer Kenntnis des Beklagten zu 1. hätte anmerken können. Es ist auch wenig plausibel, dass der Beklagte zu 1. im Rahmen dieses Gesprächs seine Kenntnis eingeräumt haben soll, obwohl sich aus dem seinerzeit bereits vorliegenden Privatgutachten ergab, dass die Zeugin L gegenüber der Zeugin L2 erklärt hatte, den alten Vermieter nicht hiervon in Kenntnis gesetzt zu haben. Bei der Bewertung der Aussage des Zeugen U ist zudem dessen besonderes Interesse an einem für den Kläger günstigen Ausgang des Rechtsstreits zu berücksichtigen. Er hatte dem Kläger zum Abschluss des Kaufvertrages geraten, offenbar ohne den Kläger darüber zu informieren, dass er selbst nicht alle Wohnungen besichtigt hatte.

- 2. Wie der Senat im Termin der mündlichen Verhandlung vom 19.5.2015 im Einzelnen und detailliert – insoweit nicht protokolliert - ausgeführt hat, besteht auch kein Rücktrittsrecht wegen arglistigen Verschweigens sonstiger Mängel. Der Kläger ist dem weder im Termin noch in der Folgezeit entgegengetreten. 867

- a. Defekte Heizungsanlage 889

Insoweit hat der Kläger erstinstanzlich folgende Beanstandungen erhoben: 90

- die Heizungsanlage funktioniere nicht ordnungsgemäß, es komme immer wieder tage-und wochenweise zu Ausfällen 91

- im Sommer müsse die Heizungsanlage zwecks Produktion von Warmwasser laufen 92

- eine Nachtabenkung sei nicht möglich. 93

Diese Punkte seien den Beklagten bekannt gewesen. 94

Der Umstand, dass die Heizungsanlage auch im Sommer zwecks Produktion von Warmwasser laufen muss und eine Nachtabenkung nicht möglich ist, stellen keinen Mangel der Heizungsanlage dar. Hinsichtlich der Frage, ob eine Heizungsanlage mangelhaft ist, kommt es entscheidend darauf an, welche Eigenschaften/ Funktionen die konkret eingebaute Anlage hat. Der Kläger trägt aber nicht vor, dass die in dem Gebäude installierte Heizungsanlage nach der Art des Modells so konzipiert ist, dass die Produktion von Warmwasser im Sommer auch ohne Betrieb der Heizungsanlage möglich ist und eine Nachtabenkung stattfindet, das Fehlen dieser Möglichkeiten also auf einem Defekt der Heizung beruht. 95

Was den vom Kläger gerügten gelegentlichen Ausfall der Heizung anbelangt, lässt sich dem Vortrag des Klägers nicht klar entnehmen, dass es bereits vor oder im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu wiederholten und gravierenden Störungen gekommen war, die über typische, vom Käufer hinzunehmende Verschleißerscheinungen – das Gebäude und die Heizung waren im Jahr 2011 bereits 15 Jahre alt – hinausgingen und die Störungen 96

nur mit einem erheblichen Aufwand zu beheben waren.

Die Beklagten haben unter Vorlage von Rechnungen plausibel vorgetragen, dass die Heizungsanlage jedenfalls seit 2005 bis November 2011 jährlich gewartet worden sei und die Wartungsfirma nicht auf das Vorhandensein eines gravierenden Defekts hingewiesen habe (Wartungsrechnungen 2005 – 2008 Bl. 91 ff GA; Rechnung 2011 Bl. 38 GA). Die Wartungsverträge 2009 – 2010 sollen dem Kläger übergeben worden sein (Bl. 89 GA). Die Beklagten haben dabei auch Störfälle eingeräumt und insoweit vorgetragen, dass in solchen Fällen in der Regel ein einfacher Druck auf einen Störknopf genügt habe, um die Heizung wieder zum Laufen zu bringen, ansonsten hätten sie einen Monteur bestellt. 97

Der Kläger ist dem nicht in substantiiert Weise entgegengetreten, insbesondere hat er nicht nachvollziehbar vorgetragen, dass und wann es vor Anschluss des Kaufvertrages zu erheblichen Störfällen gekommen ist, die nicht mehr als typische Verschleißschäden angesehen werden können und die der Erblasserin oder dem Beklagten zu 1. bei Abschluss des Kaufvertrages bekannt waren. Die vom Kläger in Bezug genommenen Mängelrügen des Mieters Becker vom 8.1.2010 (Anlage 4 AH,) und vom 2.2.2010 (Anlage 5 AH) beziehen sich nicht auf konkrete Störungen wie Ausfälle, hierin wird lediglich die fehlende Nachtabenkung und der erforderliche Betrieb der Heizungsanlage auch in den Sommermonaten beanstandet. Soweit sich der Kläger auf Störfälle im bzw. nach November 2011 beruft, liegen diese zeitlich nach Abschluss des Kaufvertrages. Er trägt auch nicht vor, dass sich während seiner Besitzzeit Erkenntnisse über einen gravierenden Mangel, der über typischen Verschleiß hinausgeht, ergeben haben. 98

Auf gelegentliche Betriebsstörungen, die ohne erheblichen Aufwand beseitigt werden konnten und als typische Verschleißerscheinungen anzusehen sind, mussten die Beklagten den Kläger ungefragt nicht hinweisen. 99

• b. Feuchtigkeitseintritt in der Dachgeschosswohnung links des Mieters E

~~1001~~

Der Kläger hat als Mängel ein undichtes Dachflächenfenster, Wassereintritt in die Dachkonstruktion und einen Riss im Außenputz über der Balkontür gerügt. Die Zeugin L2 hat in ihrem Gutachten (S.6, 8, Foto Bl. 24, AH) festgestellt, dass in der Küche im Bereich der Dachschräge Wasser in die Dachkonstruktion eingetreten ist und sich im Dachraum verteilt hat, dass eine Dämmung dort nicht mehr vorhanden und die Gipskartonverkleidung beschädigt ist. Als Ursache hat sie einen defekten Dachziegel angegeben. Als Ursache für den Riss in der Außenwand hat sie eine unsachgemäße Nachbearbeitung des Außenputzes im Bereich des Rolladenkastens angegeben, weshalb die Verbindungsstelle zwischen den zeitlich unterschiedlich aufgetragenen Außenputzen aufreißt (Gutachten S. 8,10). 102

Der Riss über der Balkontür begründet kein Rücktrittsrecht. Unabhängig von der Frage, ob aufgrund der Sichtbarkeit des Risses überhaupt eine Offenbarungspflicht der Erblasserin bestand, handelt es sich um einen unerheblichen Mangel im Sinne von § 325 BGB, der ein Rücktrittsrecht ausschließt. Nach den Ausführungen in dem Privatgutachten kann der Riss durch den Auftrag eines dauerelastischen Materials geschlossen und anschließend durch Farbanstrich überdeckt werden. Derartige Maßnahmen erfordern nach den Kenntnissen des Senates, der über Erfahrung mit Bausachen verfügt, üblicherweise keinen hohen Kostenaufwand. Gegenteiliges lässt sich auch dem Klägervortrag nicht entnehmen. 103

104

Gleiches gilt für die Undichtigkeit des Dachfensters. Das Privatgutachten enthält insoweit keine Ausführungen. Auch der Kläger trägt indes nicht vor, dass eine ordnungsgemäße Mangelbeseitigung nicht bereits durch das Aufbringen einer Abdichtung (Abdichtungsband oder Silikon) ohne gravierenden Kostenaufwand erfolgen kann.

Was den Wassereintritt in die Dachkonstruktion anbelangt, der auf einem losen Dachziegel 105 beruht und zu einer Beschädigung der Gipskartonwand geführt hat (Foto Bild 10 S. 24 des Privatgutachtens A 7 AH), hat der Kläger nicht nachvollziehbar dargetan, dass, wann und auf welche Weise der Beklagte zu 1. hiervon Kenntnis erlangt haben soll. Die Beklagten haben eine Kenntnis bestritten.

• c. Feuchtigkeit im Keller 106

Was die Feuchtigkeit an der Außenwand des Hausanschlussraums anbelangt, wurde hierauf 108 im Kaufvertrag unter Zif. III 1. hingewiesen.

Der Kläger behauptet Feuchtigkeitseintritt mit Schimmelbildung im ersten Kellerraum rechts von der Außentreppe gesehen (Bl. 15, 58 GA), auf die der Beklagte zu 1. vom Zeugen H im März 2011 hingewiesen worden sei. Die Stelle sei vor Abschluss des Kaufvertrages von einem Schrank verdeckt gewesen. Die Beklagten haben die feuchte Stelle und eine Mängelrüge durch den Zeugen bestritten. Nach ihrer Darstellung ist der Zeuge H am 1. März 2011 ausgezogen und hat lediglich auf den im Kaufvertrag erwähnten Feuchtigkeitsschaden im Hausanschlussraum hingewiesen. Der Kläger ist dem nicht in substantiierter Weise entgegengetreten, er hat weder konkret zur Lage des Feuchtigkeitsschadens vorgetragen, noch näher dazu, dass und wann sich eine Mängelrüge des Zeugen H tatsächlich auf diesen Kellerraum bezog, erst recht nicht, dass und wann gerade die Beklagten den Schrank aufgestellt haben. Gegen eine Anzeige dieses Mangels spricht zudem, dass die Beklagten den ihnen bekannten Feuchtigkeitsschaden an der Außenwand des Hausanschlussraums im Kaufvertrag angegeben haben. Es ist schwer nachvollziehbar, dass sie einen weiteren, ebenfalls an der Kelleraußenwand befindlichen Feuchtigkeitsschaden trotz Kenntnis verschwiegen haben sollen. 109

Dem erstinstanzlich gestellten Beweisantritt des Klägers auf Vernehmung des Zeugen H war 110 daher nicht nachzugehen, abgesehen davon, dass eine ladungsfähige Anschrift des Zeugen nicht angegeben wurde.

Was den angeblichen, von den Beklagten bestrittenen Feuchtigkeitsschaden im Kellerraum 111 der Mieterin P anbelangt, scheitert ein Rücktrittsrecht wegen arglistiger Täuschung bereits wegen der Sichtbarkeit des Mangels. Im Übrigen hat der Kläger weder zur genauen Lage des Feuchtigkeitsschadens vorgetragen, noch erläutert, aus welchen den Beklagten anzulastenden Gründen keine Möglichkeit zur Besichtigung des Kellerraums bestanden haben soll.

Der Umstand, dass die Beklagten im Juni 2011 in den Kellerräumen Trocknungsarbeiten 112 haben durchführen lassen, lässt nicht den sicheren Rückschluss darauf zu, dass die Beklagten im Keller befindliche Feuchtigkeitsschäden vertuschen wollten. Die Trocknungsmaßnahmen wurden nach den Angaben der Beklagten infolge einer undichten Verschraubung eines Kaltwasserzählers und einer Leckage der Warmwasserleitung durchgeführt.

d.

Soweit sich der Kläger erstinstanzlich außerdem auf <u>Mängel in der Wohnung P</u> berufen hat, die bereits im Übergabeprotokoll vom 24.11.2009 (Bl. 101 GA) bei Anmietung der Wohnung aufgeführt waren, handelt es sich nach der Art dieser Mängel (Risse, Löcher, Beschädigungen) um sichtbare Mängel, so dass die Beklagten keine Offenbarungspflicht traf.	115
Die Schriftsätze der Beklagten vom 11.09.2015 und vom 20.10.2015 und des Klägers vom 02.10.2015 geben keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung.	116
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	117
Das Gericht hat die Revision nicht zugelassen, weil der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch im Hinblick auf die Rechtsfortbildung oder die Einheit der Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.	118
<u>Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 550.000 €</u>	119
