



### Tatbestand

Die Beklagte veräußerte die von ihr im August 2014 erworbene Doppelhaushälfte ~~Waldweg 130-145, 43229~~ Essen (Baujahr: 1907) mit notariellem Vertrag vom 27.04.2017 an die Kläger. Im Vertrag wurde in § 5 ein umfassender Gewährleistungsausschluss vereinbart. Zusätzlich fand sich in § 5 Ziffer 5.1 unter anderem die Klausel, wonach »die Verkäuferin erklärt, dass ihr ein Hausschwammbefall, eine nicht erkennbare Kellerdurchfeuchtung, das Vorhandensein von Asbest in der Bausubstanz oder das Vorhandensein von Bleirohren im Bereich der Wasserversorgung nicht bekannt ist«. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt von Bl. 13 ff. der Gerichtsakte Bezug genommen.

Nach Übergabe des Hauses am 31.05.2017 begannen die Kläger mit Renovierungsarbeiten. Dabei stellten sie nach ihren Angaben Feuchtigkeit auf dem Kellerputz fest. Weil sie einen Rohrbruch nicht ausschlossen, beauftragten sie über ihre Gebäudeversicherung die „Sanierungswerk GmbH“, die am 12.07.2017 eine Ortsbesichtigung durchführte. Ausweislich des Einsatzberichts wurde festgestellt, dass »im Keller fast alle Wände und die Böden nass« seien. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt von Bl. 24/25 der Gerichtsakte Bezug genommen. Die Kläger ließen sich von einem weiteren Unternehmen ein Angebot zur Sanierung des Kellers von innen und außen unterbreiten, das einen Gesamtbetrag von 27.468,60 € netto veranschlagt.

Die Kläger behaupten und meinen, der Kellerputz weise einen erheblichen Feuchtigkeitsschaden auf. Unter Bezugnahme auf das oben zitierte Prüfergebnis behaupten die Kläger, dass fast alle Wände im Keller „nass“ seien. Es zeigten sich „Ausblühungen“. Der Beklagten könne die Feuchtigkeit im Keller während der Dauer ihrer Eigenschaft als Eigentümerin nicht verborgen geblieben sein. Insbesondere sei sie – die Beklagte – es gewesen, die den Keller habe (unfachmännisch) verputzen lassen. Das sei sehr wahrscheinlich geschehen, um die eintretende Feuchtigkeit mit Blick auf die recht rasche Weiterveräußerung zu kaschieren. Nach alledem erweise sich die im Vertrag herausgehobene Erklärung (über nicht erkennbare Feuchtigkeitsschäden) als unzutreffend. Vielmehr habe die Beklagte die Feuchtigkeitsschäden arglistig verschwiegen, weswegen sie sich nicht auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen könne. Deshalb habe die Beklagte ihnen – den Klägern – die für die Sanierung des Kellers erforderlichen Kosten zu ersetzen.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger 27.468,60 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klage zu zahlen,
2. die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger vorgerichtlich angefallene Anwaltsgebühren i.H.v. 1.358,86 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klage zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet, während ihrer Besitzzeit Putz auf die Kellerwände aufgebracht zu haben. Im Gegenteil habe sie keinerlei Arbeiten im Keller selbst ausgeführt oder in Auftrag gegeben und die Immobilie mit unverputzten Kellerwänden an die Kläger veräußert. Selbst wenn der Keller Feuchtigkeit aufweisen sollte, handele es sich allein mit Blick auf das Errichtungsjahr um typische Eigenschaften der Immobilie.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet:

I.

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 27.468,60 € gem. §§ 433, 437 Nr. 3, 280 BGB i. V. m. § 444 BGB.

Nach Auffassung des Gerichts scheitern Ansprüche der Kläger bereits an dem Umstand, dass sie keinen Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB vorgetragen haben.

Einen Sachmangel nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB, wonach die Sache frei von Mängeln ist, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit aufweist, vermag das Gericht nicht auszumachen. Vereinbart ist eine Beschaffenheit dann, wenn der Inhalt des Kaufvertrages von vornherein oder nachträglich die Pflicht des Verkäufers bestimmt, die gekaufte Sache in dem Zustand zu übereignen und zu übergeben, wie

ihre Beschaffenheit im Vertrag festgelegt ist. Dabei genügt eine bloße Beschreibung der Eigenschaften des Gegenstands bei Vertragsschluss durch den Verkäufer in aller Regel nicht, wenn sie keinen Eingang in den notariellen Vertrag finden (vgl. BGH, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14; Palandt-Weidenkaff, 77. Auflage 2018, § 434 Rn. 13 ff.). Der Kaufvertrag vom 27.04.2017 enthält in §§ 1-4 mit Ausnahme einer Quadratmeter-Angabe keine konkreten Klauseln über die Beschaffenheit. Gleiches gilt – soweit für den vorliegenden Problemkreis von Bedeutung – für das auf Bl. 5 ff. der Gerichtsakte ersichtliche Exposé.

Die in § 5 Ziffer 5.1 des Kaufvertrages im ersten und zweiten Absatz gewählten Formulierungen erweisen sich ebenfalls nicht als (negative) Beschaffenheitsvereinbarungen. Die im zweiten Satz des ersten Absatzes formulierte „Versicherung“, dass der Verkäuferin versteckte Sachmängel nicht bekannt seien, ist als – für Verträge dieser Art durchaus typische – Wissenserklärung und nicht als die Vereinbarung einer konkreten Beschaffenheit zu werten. Auch die Formulierung des zweiten Absatzes, in dem die Verkäuferin die Erklärung ihrer Nicht-Kenntnis auf herausgestellte Einzelaspekte bezieht, rechtfertigt – abermals – als (detailliertere) Wissensbekundung nicht die Annahme einer negativen Beschaffenheitsvereinbarung. Der Passus enthält keine Übereinkunft über Faktoren, die der Sache selbst anhaften. Aus den gleichen Gründen scheidet die (ohnehin eher fernliegende) Annahme einer Garantie im Sinne des § 444 BGB aus.

Sofern die Kläger dieser Erklärung womöglich eine über die bloße Mitteilung hinausgehende Rechtswirkung beimessen – wofür ihre Erklärungen im Verhandlungstermin sprechen könnten –, fehlt es ausgehend von der konkreten Formulierung im Vertrag, die Ergebnis der zwischen den Parteien geführten Verhandlungen ist, jedenfalls an einer entsprechenden zustimmenden Reaktion auf Seiten der Beklagten, welche für das Zustandekommen einer zumindest konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung allerdings vonnöten gewesen wäre (vgl. Nachweise oben sowie BGH, Urt. v. 20.05.2009 – VIII ZR 191/07). Danach erweist sich die von den Klägern gewünschte »Absicherung« lediglich als einseitig gebliebene Vorstellung der Käufer.

Anhaltspunkte für einen Mangel nach § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB hat das Gericht nicht. Vertraglich vorausgesetzt ist die nicht vereinbarte, aber von beiden Parteien übereinstimmend unterstellte Verwendung der Kaufsache, die von der gewöhnlichen Verwendung abweichen kann (vgl. Palandt, a. a. O.). Der notarielle Vertrag verhält sich an keiner Stelle zu konkreten Verwendungsmöglichkeiten betreffend den Keller.

Die Befragung der Kläger im Verhandlungstermin hat keine weiteren Erkenntnisse zu Tage gefördert. Selbst ausgehend von ihrem Vortrag ist über den Keller bzw. eine bestimmte Verwendungsabsicht der Kläger nicht gesprochen worden. Folglich kann nur die – bei Altbauten übliche – Verwendung der Kellerräume als Lagerräume als vorausgesetzt angenommen werden. Dass die Ist-Beschaffenheit der Kaufsache insoweit hinter der vorausgesetzten Verwendung zurückbleibt, haben die Kläger nicht behauptet.

Schließlich liegt auch kein Mangel nach § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB vor. Nach dieser Vorschrift wäre die Kaufsache frei von Mängeln, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und der Käufer nach Art der Sache erwarten kann. Handelt es sich – wie hier – um einen so genannten Altbau, der zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, ist nach der höchstrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung nicht jede Feuchtigkeitsentwicklung einem Sachmangel gleichzusetzen. Denn bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, ist vielmehr auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei es von Bedeutung ist, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller zu Wohnzwecken diene oder dienen soll, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind (vgl. BGH, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11; OLG Hamm, Urt. v. 18.07.2016 – I-22 U 161/15). Gemessen an diesen Grundsätzen ist ein Sachmangel im vorliegenden Fall zu verneinen. In der Klagebegründung sprechen die Kläger – lediglich – von »erheblichen Feuchtigkeitsschäden«, was einer näheren Überprüfung schon nicht zugänglich ist. Ferner machen sie sich – lediglich – die im Einsatzbericht vom 12.07.2017 enthaltene Passage „fast alle Wände (...) nass“ zu Eigen. Dabei wird außer Acht gelassen, dass die von einem Versicherungsgutachter gewählte Formulierung „nass“ nicht bedeutet, dass Grund- oder Regenwasser massenhaft in den Keller eintreten würde. Ferner lässt diese Aussage nicht ohne Hinzutreten weiterer Anhaltspunkte den Rückschluss auf sonstige gravierende Wasserschäden zu. Mit dieser Wendung sollte nur zum Ausdruck gebracht werden, dass manche Wände im Keller offenbar wesentlich erhöhte Messwerte zeitigten. Mit Blick auf das als unstreitig gewertete Errichtungsjahr 1907 handelt es sich hierbei jedoch nicht um einen außergewöhnlichen Befund, der ohne weiteres geeignet ist, von einem Sachmangel auszugehen. Der Schriftsatz der Kläger vom 27.02.2018 enthält bezüglich des Sachmangels keinen weiteren anspruchsbegründenden Vortrag. Aus der mit der Klageschrift vorgelegten

vorgerichtlichen Korrespondenz, allen voran aus dem Schriftsatz der Kläger vom 23.11.2017, geht zusätzlich der Aspekt von „Ausblühungen“ hervor, den die Kläger im Verhandlungstermin i.V.m. einer örtlichen Konkretisierung der Erscheinungen aufgegriffen haben. Auch danach vermag das Gericht nicht auszumachen, dass es sich um einen Zustand handelt, welcher von dem Zustand vergleichbarer Kellerräume vergleichbar alter Immobilien negativ abweicht. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte und ausgehend von den Äußerungen der Kläger eignen sich die Kellerräume auch für die gewöhnliche Verwendung als Lagerstätte für Gegenstände von untergeordneter Bedeutung. Eine darüber hinausgehende Erwartung der Käufer übersteigt nach Überzeugung des Gerichts die Anforderungen eines Durchschnittskäufers, weswegen sie sich als objektiv nicht mehr berechtigt herausstellen. Dass die Immobilie tatsächlich als „saniert“ veräußert wurde, findet weder in den Schriftsätzen noch in den Anlagen eine Stütze. Im Gegenteil sind die Kläger von einem wesentlichen Renovierungsbedarf ausgegangen. Im Übrigen bedeutet das vom BGH bei der Entscheidungsfindung berücksichtigte Kriterium »saniert« nicht, dass einzelne Renovierungen vorgenommen wurden. Im Fokus steht vielmehr die Frage, ob die Immobilie als „kernsanierter Altbau“, also als auf den neuesten Stand der (Bau-) Technik gebrachte Liegenschaft, angesehen werden kann oder nicht. Nur dann ist ein abweichender Prüfungsmaßstab bei Feuchtigkeit in Kellerräumen angebracht. All jenes stand im vorliegenden Prozess jedoch zu keiner Zeit im Raum.

## II.

Die Kläger haben auch keinen Anspruch gegen die Beklagte gem. § 280 Abs. 1 i. V. m. §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB.

Zwar ist es mittlerweile in der Rechtsprechung anerkannt, dass neben vertraglichen Gewährleistungsansprüchen selbst nach Gefahrübergang auch Ansprüche gegen den Verkäufer aus vorvertraglichem Verschulden in Betracht kommen, wenn es sich – wie hier nach den Behauptungen der Kläger – um vorsätzliches/arglistiges Verhalten handeln soll (vgl. BGH, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14; BGH, Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08). Allerdings verfolgen die Kläger im hiesigen Prozess ein anderes Ziel. Sie erheben den vorgerichtlich kalkulierten Sanierungsbedarf in Form des mit dem Sachantrag zu 1) geforderten Netto-Betrages zum Hauptgegenstand dieses Verfahrens. Damit begehren sie jedoch einen Schadensersatzanspruch, der im Rahmen vorvertraglichen Verschuldens nicht geltend gemacht werden kann. Denn Rechtsfolge eines Anspruchs aus c.i.c. ist, dass der Käufer als

Vertrauensschaden von dem Verkäufer den Betrag verlangen kann, um den er den Kaufgegenstand zu teuer erworben hat (BGH, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14). Der zu ersetzende Vertrauensschaden reduziert sich folglich auf die berechtigten Erwartungen des Geschädigten, die durch den zustandegekommenen Vertrag nicht befriedigt werden. Das geschieht bei einem Kaufvertrag in der Weise, dass der Geschädigte so behandelt wird, als wäre es ihm bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Vertrag zu einem niedrigeren Preis abzuschließen (vgl. BGH, Urt. v. 19.05.2006 – V ZR 264/05). Nur ausnahmsweise kommt der Ersatz des Erfüllungsinteresses in Betracht, wenn bei erfolgter Aufklärung ein für den Geschädigten günstigerer Vertrag zustandegekommen wäre (ebd.).

Der Sachantrag zu 1) nebst abgegebener Klagebegründung gestattet aber nicht die Zuerkennung eines Vertrauensschadens. Denn die Kläger haben in für das Gericht verbindlicher Weise über den Streitgegenstand – bezifferter Schadensersatz – disponiert (vgl. Zöller-Vollkommer, 32. Auflage 2018, Einl. Rn. 82 ff; Zöller-Greger, a. a. O., § 253 Rn. 10 ff.). Streitgegenstand ist eine umfassende Sanierung des Kellers und nicht der Umstand, dass der Vertrag möglicherweise zu Gunsten der Kläger günstiger ausgefallen wäre.

### III.

Mangels Anspruchs in der Hauptsache haben die Kläger weder Anspruch auf die begehrten Zinsen noch auf Erstattung vorgerichtlich angefallener Rechtsanwaltsgebühren, die mit dem Sachantrag zu 2) geltend gemacht wurden.

### IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1, 2 ZPO.

Guttfropf

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Landgericht Essen

