

Oberlandesgericht Hamm

BESCHLUSS

§§ 280, 281, 434, 437 BGB

- 1. Der akute Befall eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit einem oder mehreren Mardern stellt einen Sachmangel im Sinne des §§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB dar, über den der Verkäufer eines Hausgrundstücks oder Eigentumswohnung den Kaufinteressenten aufzuklären hat.**
- 2. Dagegen wird ein Sachmangel nicht (auch nicht unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Mangelverdachts) allein dadurch begründet, dass in der weiter zurückliegenden Vergangenheit ein Marderbefall des Gebäudes zu verzeichnen war. Infolgedessen muss der Verkäufer den Kaufinteressenten über derartige Vorfälle nicht aufklären.**

OLG Hamm, Beschluss vom 13.02.2017, Az.: 22 U 104/16

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 05.09.2016 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das angefochtene Urteil und dieser Beschluss sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 30.000 € festgesetzt.

Gründe:

I. Die Parteien streiten um Schadenersatzansprüche im Zusammenhang mit einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung.

Der Kläger erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 27.01.2014 (UR-Nr. .../..., Notar T, I, Bl. 11 ff GA) von den Beklagten eine Eigentumswohnung in dem 1989 errichteten Fünffamilienhaus „Am C2 ... und ...“ in I2 für 110.000 € unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel (§ 2 KV, Bl. 13 GA). Der Kläger wurde am 02.05.2014 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Zu der im Aufteilungsplan als Nr. 1 bezeichneten Wohnung gehört u. a. ein Kellerraum, durch den Versorgungsleitungen und allgemein zugänglich zu haltende Ablesevorrichtungen verlaufen, weshalb der Kellerraum sich nicht zur Lagerung brennbarer Sachen eignet und nicht frei abschließbar ist. Die

Eigentümergeinschaft stellte deshalb den Beklagten wie auch nach dem Verkauf dem Kläger im Bereich des Gemeinschaftseigentums im Keller eine weitere Fläche von etwa 1,5 m² zur Lagerung von Gegenständen zur Verfügung.

Vor dem Verkauf der Wohnung nisteten sich Marder im Dachboden des Mehrfamilienhauses ein, wobei die Dauer und Intensität des Befalls sowie der Umfang der durch den Befall verursachten Schäden zwischen den Parteien streitig sind. Ein Marderbefall ereignete sich unstreitig vor 2007 und war Thema der Eigentümerversammlung im Jahr 2007. Im Rahmen der Eigentümerversammlung beschloss die Eigentümergeinschaft, vorhandene Vorrichtungen (Nägel) zur Marderabwehr an der Gebäudehülle zu ertüchtigen sowie weitere Maßnahmen (Draht) zur Marderabwehr zu beauftragen. Bereits zuvor hatte eine Dachdeckerfirma die durch die Marder verschobenen Dachziegel wieder an der richtigen Stelle platziert.

Am 30.10.2013 löste sich - verursacht durch einen Marder- ein Teil der Zwischendecke in der Wohnung der Zeugin T. Die Schadensbeseitigungskosten beliefen sich insgesamt auf 2.256,22 €. Die Eigentümerversammlung beschloss am 07.10.2014 weitere Abwehrmaßnahmen gegen das Eindringen von Mardern laut Angebot der Dachdeckerfirma I2 über 1.221,88 € durchführen zu lassen.

Der Kläger hat behauptet, den Beklagten sei der Marderbefall im Haus vor Kaufvertragsschluss bekannt gewesen, auch von dem Vorfall am 30.10.2013 hätten die Beklagten gewusst. Gleichwohl hätten sie ihn hierüber nicht unterrichtet. Es erfordere einen Kostenaufwand von 86.275 € brutto, das Dach mardersicher zu machen und die vom Marder teilweise weggefressene Dachisolierung zu ersetzen. Den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Betrag von 20.350,55 € brutto hätten die Beklagten ihm deshalb zu ersetzen. Der Kläger hat weiter behauptet, die Beklagten hätten ihm verschwiegen, dass der zur erworbenen Wohnung gehörige Kellerraum nur begrenzt nutzbar und zudem nicht frei abschließbar sei. Die ihm zur Schaffung einer abschließbaren Lagermöglichkeit auf der von der Eigentümergeinschaft zur Verfügung gestellten Fläche des Gemeinschaftseigentums entstandenen Kosten von 1.955,29 € seien deshalb von den Beklagten zu ersetzen.

Der Kläger hat beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 22.305,84 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.12.2014 aus 20.350,55 € und seit Rechtshängigkeit aus 1.955,29 € zu zahlen,

2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 1.242,84 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen sowie

3. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, den weiteren über 22.305,84 € hinausgehenden Schaden zu ersetzen, der ihm aufgrund des Marderbefalls an dem Wohnobjekt unter der Adresse Am C2 ..., ... I2 entstanden ist und noch entstehen wird.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten haben behauptet, die Beklagte zu 1) sei bereits 2011 aus der streitgegenständlichen Wohnung ausgezogen, der Beklagte zu 2) habe sich Ende 2013 nur noch sporadisch in der Wohnung, die zum Verkauf gestanden habe, aufgehalten. Vor diesem Hintergrund sei ihnen von dem Mardervorfall im Oktober 2013 nichts bekannt

gewesen. Die durch diesen Vorfall entstandenen Schäden seien mittlerweile beseitigt. Eine Notwendigkeit, das Dach mit einem Kostenaufwand von 86.275 € zu sichern und zu sanieren, bestehe nicht. Es bestehe auch kein entsprechender Beschluss der Eigentümerversammlung. Im Übrigen hätten sie vor dem Verkauf die Maklerin auf das reiche Tierleben rund um das im Wald liegende Haus hingewiesen und hätten auch von gelegentlichen Marderbesuchen berichtet. Die Beklagten haben weiter behauptet, sie hätten weder den Zuschnitt noch die eingeschränkte Nutzbarkeit des zur Wohnung gehörenden Kellerraums verschwiegen.

Wegen des weiteren Vorbringens erster Instanz wird auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils sowie auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme durch Vernehmung der Zeugen G, H, T und C abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, ein Schadensersatzanspruch wegen des Marderbefalls scheitere an dem vereinbarten Haftungsausschluss. Der Kläger habe nicht bewiesen, dass die Beklagten den Marderbefall im Jahr 2013 arglistig verschwiegen hätten. Die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, dass die Beklagten von dem Vorfall 2013 wussten. Hinsichtlich des früheren Marderbefalls habe keine Offenbarungspflicht bestanden. Die Eigentümerversammlung habe sich zuletzt 2007 mit der Marderproblematik befasst, danach seien nur zeitweise Geräusche auf dem Dachboden zu hören gewesen, insgesamt sei die Eigentümergemeinschaft davon ausgegangen, die Marderabwehrmaßnahmen seien erfolgreich gewesen. Dass aufgrund des Marders in der Vergangenheit ein größerer Schaden entstanden sei, hätten die Beklagten nicht für möglich halten müssen. Die vernommenen Zeugen hätten übereinstimmend bekundet, dass es bis zum Jahr 2013 nur zu kleineren Schäden (verrutschten Schindeln) gekommen sei. Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen des nur eingeschränkt nutzbaren Kellerraums bestehe nicht, da die Einschränkungen im Rahmen der Besichtigung für den Kläger ohne weiteres erkennbar gewesen seien.

Mit der gegen dieses Urteil gerichteten Berufung verfolgt der Kläger seine erstinstanzlichen Sachanträge weiter. Der Kläger führt im Wesentlichen aus, das Landgericht habe die Arglist der Beklagten im Hinblick auf den Marderbefall zu Unrecht verneint. Das Landgericht habe nicht gewürdigt, dass die Beklagten selbst mehrfach vorgetragen hätten, sie hätten die Maklerin über den Marderbefall informiert. Dies lasse darauf schließen, dass bei Kaufvertragsschluss das Bewusstsein vorhanden gewesen sei, dass der Marderbefall für einen potentiellen Kunden von maßgeblicher Bedeutung sei. Auch im Hinblick auf den Kellerraum sei ein Schadensersatzanspruch gegeben. Der Kläger habe im Rahmen der Besichtigung zwar einen Raum gesehen, in dem Versorgungleitungen und ein Ablesegerät vorhanden gewesen seien; dass dieser Raum zu seiner Wohnung gehört habe, habe er aber nicht gewusst, da ihm der Aufteilungsplan erst später übergeben worden sei.

Die Beklagten verteidigen die angefochtene Entscheidung.

Der Senat hat mit Hinweisbeschluss vom 02.01.2017 auf die mangelnden Erfolgsaussichten der Berufung hingewiesen. Mit Schriftsatz vom 02.02.2017 ist der Kläger den Ausführungen des Senats im Hinweisbeschluss entgegen getreten und hat seine bereits im Rahmen der Berufungsbegründung vertretenen Positionen wiederholt und vertieft.

II. Die Berufung des Klägers war zurückweisen, da die angefochtene Entscheidung rechtlicher Überprüfung durch den Senat standhält. Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO, noch rechtfertigen die

nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere, dem Kläger günstigere Entscheidung, § 513 Abs. 1 ZPO.

Dem Kläger steht gegen die Beklagten weder ein Schadensersatzanspruch wegen des Marderbefalls noch wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit des Kellerraums aus §§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, § 281 BGB zu, da die Beklagten sich gem. § 444 BGB auf den vereinbarten Haftungsausschluss für Sachmängel berufen können.

1. Ein akuter Marderbefall stellt - wie das Landgericht zutreffend ausführt- einen Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB dar. Unabhängig davon, ob der Marder bereits -oder überhaupt- größere Schäden verursacht hat, gilt dies allein deshalb, weil bei einem akuten Marderbefall Maßnahmen zur Vertreibung des Marders sowie zum Schließen der benutzten Zugangswege zu treffen sind. Haben Verkäufer Kenntnis von einem akuten Marderbefall, sind sie deshalb dem Käufer gegenüber offenbarungspflichtig.

Dass die Beklagten Kenntnis von dem Marderbefall Ende Oktober 2013 -gut 2,5 Monate vor Kaufvertragsschluss- hatten, hat der beweispflichtige Kläger jedoch nicht bewiesen. Wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat, haben die als Zeugen vernommenen weiteren Wohnungseigentümer dies gerade nicht bestätigt. Die Zeugen haben übereinstimmend bekundet, sie wüssten nicht, ob und wann die Beklagten von dem Marderbefall Ende 2013 Kenntnis erlangten, da die streitgegenständliche Wohnung zu diesem Zeitpunkt bereits seit längerem zum Verkauf gestanden habe und die Beklagten sich -wenn überhaupt- nur noch sporadisch in der Wohnung aufgehalten hätten. Bei Durchführung der Eigentümerversammlung vom 07.10.2014, in der es um den Vorfall Ende Oktober 2013 ging, waren die Beklagten bereits nicht mehr Eigentümer der Wohnung. Damit hat der Kläger den erforderlichen Beweis, dass die Beklagten beim Verschweigen des Mardervorfalles vom Oktober 2013 im Sinne des § 2 des notariellen Kaufvertrages vorsätzlich oder arglistig handelten, nicht geführt. Der Haftungsausschluss greift.

2. Ein beim Verkauf mehr als 6 Jahre zurückliegender Marderbefall stellt keinen offenbarungspflichtigen Sachmangel gem. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB dar.

Der beweispflichtige Kläger hat nicht bewiesen, dass es nach 2007 zu einem Marderbefall in dem Haus kam. Soweit die Zeugin C -ohne dies im Einzelnen zeitlich einzugrenzen- bekundete, es seien zwischendurch immer wieder Geräusche auf dem Dachboden zu hören gewesen, ist offen, worauf diese beruhten. Untersuchungen bzw. Maßnahmen gegen Marder wurden jedenfalls nach 2007 nicht mehr von der Eigentümergemeinschaft durchgeführt. Vielmehr waren die als Zeugen vernommenen Hauseigentümer der Ansicht, dass sich die Marderproblematik nach 2007 beruhigt hatte. Eine beim Verkauf mehr als 6 Jahre zurückliegende Einnistung von Mardern braucht der Verkäufer dem Käufer jedoch nicht zu offenbaren. Es existiert keine tatsächliche allgemeine Vermutung dahingehend, dass Marder nach Jahren der Abwesenheit wieder an den Ort des ehemaligen Befalls zurückkehren („einmal Marder- immer Marder“), noch mussten die Beklagten damit rechnen, dass es erneut zu einem Befall kommen würde, nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft in der Vergangenheit immer wieder Marderabwehrmaßnahmen anbringen bzw. ertüchtigen ließ. Gegen eine Offenbarungspflicht spricht im vorliegenden Fall zudem, dass -wie alle Zeugen übereinstimmend bekundeten- bis zum Jahr 2013 nur kleinere Marderschäden, etwa verschobene Dachpfannen, bekannt wurden.

Eine Offenbarungspflicht der Beklagten ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Mangelverdachts erkennbar. Ein Mangelverdacht stellt nur dann einen Mangel der Kaufsache dar, wenn die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines erheblichen Mangels besteht (vgl. BGH vom 07.02.2003, V ZR 25/02, juris). Weder begründet ein

mehr als 6 Jahre zurückliegender Marderbefall eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für einen erneuten Befall des Hauses durch die Tiere noch war bei Kaufvertragsschluss -vor allem angesichts der den Beklagten bekannten geringen Schäden- der Eintritt von erheblichen Schäden hinreichend konkret vorhersehbar.

3. Die Beklagten traf auch keine allgemeine Verpflichtung nach Maßgabe der §§ 311 Abs. 2, 280 BGB (c.i.c.), den Kläger vor Kaufvertragsschluss darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit eines Marderbefalls sich jederzeit realisieren konnte. Denn es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass diese Möglichkeit gerade angesichts der Lage des streitgegenständlichen Grundstücks am Wald bestand. Dass die Beklagten von einer erhöhten Gefahrgeneigtheit wussten, weil es in jüngerer Vergangenheit zu Marderbefall gekommen war, hat der Kläger nicht bewiesen. Ein mehr als 6 Jahre zurückliegender Marderbefall indiziert, wie bereits ausgeführt, kein maßgeblich erhöhtes Risiko für einen erneuten Befall.

4. In Ermangelung einer Offenbarungspflicht kommt es nicht darauf an, ob und in welchem Umfang die Beklagten vor dem Verkauf mit einer oder beiden Maklerinnen über Marder im oder rund um das Haus sprachen.

5. Die von dem Kläger behaupteten Schäden an der Dachisolierung sowie die Kot- und Urinreste stellen einen Sachmangel gem. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB dar. Der Kläger hat jedoch nicht bewiesen, dass die Beklagten beim Verkauf von den behaupteten Schäden Kenntnis hatten und diese vorsätzlich oder arglistig verschwiegen.

Ob die behaupteten Schäden bereits vor dem Marderbefall 2013 vorhanden waren, ist offen. Selbst wenn sich der Zeitpunkt der Entstehung der behaupteten Schäden durch Einholung eines Sachverständigengutachtens feststellen ließe, kann der Kläger nicht beweisen, dass den Beklagten vor 2013 durch Marder verursachte Schäden bekannt waren. Dass die Beklagten bei Kaufvertragsschluss positive Kenntnis von Marderschäden hatten, behauptet nicht einmal der Kläger selbst. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Beklagten Marderschäden mehr als 6 Jahre nach dem letzten Befall ernstlich für möglich hielten, zumal die entstandenen kleineren Schäden stets durch Dachdeckerfirmen behoben wurden und weder vorgetragen noch sonst ersichtlich ist, dass seitens der Fachfirmen im Zuge der Beseitigungsmaßnahmen Hinweise auf weitere Schäden erfolgten.

Soweit die vom Kläger behaupteten, noch nicht behobenen Schäden auf dem Mardervorfall von Oktober 2013 beruhen, hat der Kläger ebenfalls keinen Schadensersatzanspruch, da er nicht bewiesen hat, dass die Beklagten von dem Marderbefall im Jahr 2013 wussten.

6. Schließlich besteht auch kein Schadensersatzanspruch gem. §§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 281 BGB wegen der nur eingeschränkten Nutzbarkeit des zur streitgegenständlichen Wohnung gehörenden Kellerraums.

Auf dem vom Kläger vorgelegten Foto (Bl. 90 GA) des seiner Wohnung zugewiesenen Kellerraums ist ohne weiteres erkennbar, dass durch den Kellerraum Versorgungsleitungen verlaufen und sich dort allgemein zugänglich zu haltende Ablesevorrichtungen befinden. Die eingeschränkte Nutzbarkeit ist offensichtlich. Über Mängel, die einer Besichtigung zugänglich bzw. ohne weiteres erkennbar sind, braucht ein Verkäufer nicht aufzuklären (ständige höchstrichterliche Rechtsprechung, grundlegend BGH vom 08.04.1994, V ZR 178/92, juris). Dass die Beklagten ihn bei der Besichtigung über den zu seiner Wohnung gehörenden Kellerraum täuschten, ihm etwa einen anderen Raum zeigten, als den tatsächlich zu seiner Wohnung gehörenden Keller, behauptet der Kläger nicht, sondern gesteht ganz im Gegenteil zu, den zu seiner Wohnung gehörenden Kellerraum im Rahmen der Besichtigung gesehen zu haben. Eine

Täuschung der Beklagten ist damit nicht ersichtlich. Es obliegt dem Käufer, sich vor dem Kauf umfassend und sorgfältig über das Kaufobjekt zu informieren.

III. Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 3, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.