

17 O 156/16



Verkündet am 10.03.2017

Passelat
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Wuppertal
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

_____ Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte _____

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: _____

hat die 17. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal
auf die mündliche Verhandlung vom 17.02.2017
durch die Richterin Schmidt als Einzelrichterin
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Kaufvertrag.

Der Kläger erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 13.09.2014 – UR.Nr. 246/2014 des Notars [REDACTED] – von der Beklagten die in [REDACTED] gelegene Grundbesitzung [REDACTED] zu einem Kaufpreis von [REDACTED] EUR. Der notarielle Kaufvertrag weist unter Ziff. VII Nr. 1 einen Gewährleistungsausschluss mit Ausnahme der Haftung für Vorsatz oder Arglist auf, wobei die Erklärung der Beklagten enthalten ist, dass ihr versteckte Sachmängel nicht bekannt seien. Wegen der Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichte Vertragsurkunde vom 13.09.2014 (Bl. 11-22 d.A.) Bezug genommen.

Nach der Übergabe des Objektes stellte der Kläger unter anderem am Kellermauerwerk eine Ausknickung in dem Bereich links vom Hauseingang sowie Risse im Öffnungspfeiler in der Treppenhauswand und in der tragenden Längstrennwand fest, die mit Gips verfüllt wurden.

Mit Schreiben vom 21.04.2015 machte der Beklagte die Klägerin auf die verschiedenen Mängel am Objekt aufmerksam und forderte die Klägerin auf, bis zum 30.04.2015 mitzuteilen, in welcher Höhe sie sich an den Mangelbeseitigungskosten, die sich nach Angabe des Klägers auf einen Betrag von rund [REDACTED] EUR belaufen, beteiligen möchte. Eine Reaktion der Beklagten hierauf erfolgte nicht.

Der Kläger leitete mit Schriftsatz vom 30.08.2015 unter dem Aktenzeichen 17 OH 15/15 ein selbständiges Beweisverfahren vor dem Landgericht Wuppertal ein, das unter anderem auch die Ausknickungserscheinung im Keller sowie die Schäden an der Säule zum Gegenstand hatte. Der dort beauftragte Sachverständige [REDACTED] hat sein Gutachten am 19.11.2015 erstattet und unter anderem bestätigt, dass die straßenseitige Fassade, links neben dem Hauseingang im Erdgeschoss auf der gesamten Länge eine vertikale Schiefstellung aufweist und in dem Öffnungspfeiler in der Treppenhauswand und in der tragenden Längstrennwand hinter den nachträglich angebrachten Putzteilflächen erhebliche Rissbildungen vorhanden sind. Für die Beseitigung dieser Schäden ist nach den Feststellungen des Sachverständigen

ein Betrag in Höhe von [] EUR aufzuwenden. Auf das Ergebnis des Beweissicherungsverfahrens wird Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 15.03.2016 forderte der Kläger die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 23.04.2016 auf, die Mängel zu beheben. Eine Mangelbeseitigung erfolgte nicht.

Der Kläger behauptet, dass die Beklagte Kenntnis sowohl von der „Ausknickung“ im Kellermauerwerk als auch von den Schäden an der Säule gehabt und diese dem Kläger bewusst nicht mitgeteilt habe. Dies lasse sich zum einen anhand der Bauakte, die der Kläger nach Übergabe erhalten habe, belegen. Aus dieser gehe hervor, dass bereits im Jahr 1981 im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes die Erneuerung und Verstärkung der Außenwand neben dem jetzigen Hauseingang geplant gewesen sei. Schon damals sei laut Baubeschreibung eine Ausknickung des Mauerwerks sichtbar gewesen. Der Antrag sei von dem Ehemann der Beklagten für die Eheleute gestellt worden. Eine Abschrift des Antrages sei damals beiden Eheleuten zugeleitet worden, wie aus der Grußformel hervorgehe. Allein für den Bauantrag habe die Beklagte drei große Baupläne unterzeichnet. Auf diesen Bauplänen sei ebenfalls verzeichnet, dass das ausgeknickte Kellermauerwerk erneuert werden sollte.

Die Ausknickung könne der Beklagten auch nicht verborgen geblieben sein, da sie das Objekt über einen Zeitraum von mehr als 33 Jahren in Besitz gehabt habe. Die Beklagte habe zudem eingeräumt, den betroffenen Kellerraum, in welchem die Spalten und Risse sichtbar waren, betreten zu haben. Auf diesen Zustand hätte die Beklagte den Kläger hinweisen müssen. Der Beklagten, die des Öfteren vor Ort gewesen sei, habe auch auffallen müssen, dass die Fassade des Hauses bereits im Jahr 2008 völlig desolat gewesen sei. Die Ausknickung sei zu diesem Zeitpunkt deutlich sichtbar gewesen. Vor dem Verkauf jedoch seien die von außen aufgetretenen Schäden offenbar mit etwas Putz und Farbe kaschiert worden.

Für den Kläger sei der Mangel nicht erkennbar gewesen, da die Ausknickung erst ab der Oberkante Fußboden im Kellergeschoss beginne und sich bis zur Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens fortsetze, wobei der von der Straßenseite her sichtbare Teil nur einen ganz geringfügigen Ausschnitt des gesamten mangelhaften Mauerwerks ausmache. Auch im inneren Bereich des Kellers sei der Mangel für den Kläger nicht erkennbar gewesen, da das Kellermauerwerk innen durch Bretterverschläge der Mieter zugestellt gewesen sei. Diese seien zudem von innen blickdicht mit Stoff verhangen worden und zudem verschlossen gewesen, obwohl sich dieser Kellerverschlag bereits bei der Besichtigung im Alleinbesitz der Beklagten befunden habe.

Auch habe die Beklagte Kenntnis von den Schadstellen an der Säule gehabt, da diese von ihr oder zumindest auf ihre Veranlassung mit Gips kaschiert worden seien. Diese neueren Putzbeschichtungen seien etwa 1,5 Jahre alt und könnten nur von der

Beklagten als Alleineigentümerin kurz vor Verkauf des Objektes an den Kläger veranlasst worden sein.

Entgegen der Behauptung der Beklagten, habe diese sich auch persönlich um das Objekt gekümmert. Im Rahmen der Vorbesichtigung habe sie von sich aus auf einen Schaden im ersten Obergeschoss hingewiesen und versichert, dass alles repariert worden sei. Richtig sei aber, dass es in diesem Bereich zu einem größeren Schaden gekommen ist und allein hierfür nach den Feststellungen des Sachverständigen Weber Mangelbeseitigungskosten in Höhe von [REDACTED] EUR aufgewendet werden müssen. Die Beklagte habe zudem gegenüber den Mietern durchblicken lassen, dass am Objekt „viel zu machen“ sei, sie sich total überfordert fühle und deshalb das Objekt lieber verkaufen wolle. Während der gesamten Zeit, in der die Beklagte Miteigentümerin gewesen sei, habe diese unter anderem die Betriebs- und Nebenkostenrechnungen für das Haus erstellt. Die Beklagte habe das Haus verwaltet und sei in dieser Eigenschaft, insbesondere nach dem Tod ihres Mannes, des Öfteren im Haus gewesen und zwar mindestens drei bis vier Mal jährlich.

Seit dem 30.04.2015 nehme der Kläger auf seinem Girokonto bei der [REDACTED] bank, [REDACTED] einen Bankkredit von mindestens [REDACTED] EUR in Anspruch für den er Zinsen in Höhe von 10,05 % zahle.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger [REDACTED] EUR nebst Zinsen in Höhe von 10,05 % aus einem Betrag in Höhe von [REDACTED] EUR seit dem 30.04.2015 sowie 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von weiteren [REDACTED] EUR seit dem 30.04.2015 zu zahlen,
2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, den dieser durch Reparaturmaßnahmen des im Keller befindlichen Öffnungspfeylers sowie durch Reparatur der im Keller befindlichen ausgeknickten Wand – links von der Straße aus gesehen – erleidet.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet, dass sie Kenntnis von den vom Kläger behaupteten Mängeln gehabt habe und behauptet hierzu, dass ausschließlich ihr Ende 2012 verstorbener Ehemann sich um das streitgegenständliche Objekt gekümmert habe. In dem

streitgegenständlichen Objekt habe die Beklagte mit ihrem verstorbenen Ehemann auch nie gewohnt. Ihr Ehemann habe in dem Objekt jedoch im Erdgeschoss einen Laden und eine Reparaturwerkstatt betrieben.

Nach dem Ableben ihres Ehemannes habe die Beklagte sich lediglich um die Mieter des Objektes gekümmert. Die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen sei dann von dem Sohn [redacted] übernommen worden. Auch sei nach dem Ableben von dem Ehemann der Beklagten ein Aushang im Haus für die Mieter angebracht worden, wonach diese sich ausschließlich an Herrn [redacted] wenden sollten.

Über den baulichen Zustand habe sie keinerlei Erkenntnisse, da ihr die fachlichen Voraussetzungen zur Beurteilung hierzu fehlen. Den betreffenden Kellerraum habe sie zwar nach Auszug der Mieter besichtigt. Ihr sei auch aufgefallen, dass rund um das Fenster Ausbesserungen vorgenommen worden sind. Dabei habe sie sich aber nichts weiter gedacht. Ihr sei auch nicht bekannt, dass dort irgendwann einmal nachgearbeitet worden sei. Zumindest habe die Beklagte selbst nach dem Tod ihres Mannes keine Arbeiten in Auftrag gegeben. Der Spalt zwischen Kellerwand und Kellerdecke sei ihr nicht aufgefallen.

Die Bauanzeige vom 09.03.1981 sei zwar vom Briefkopf nach vom verstorbenen Ehemann der Beklagten veranlasst worden, formuliert und unterschrieben wurde die Bauanzeige jedoch von dem Architekten [redacted]. Lediglich die Durchschrift der Bauanzeige sei den Eheleuten [redacted] übermittelt worden. Die Beklagte habe von der Bauanzeige jedoch keine positive Kenntnis, da sämtliche Angelegenheiten, die mit dem Objekt zusammenhängen, ausschließlich von dem verstorbenen Ehemann bearbeitet wurden. Aus der Bauanzeige lasse sich auch nicht herleiten, dass die unter dem zweiten Bauabschnitt aufgeführte Ausknickung tatsächlich einen Mangel darstelle. Der Beklagten sei von ihrem verstorbenen Ehemann auch nie erklärt worden, ob die beantragten Baumaßnahmen aus statischen bzw. bautechnischen Gründen erforderlich gewesen seien. Die Planung und Einholung von behördlichen Genehmigungen seien ausschließlich vom Ehemann der Beklagten mit dem Architekten [redacted] und dem beratenden Ingenieur [redacted] besprochen worden.

Zudem widerspreche der Umstand, dass der Kläger von der Beklagten nach Abschluss des notariellen Vertrages die komplette Bauakte erhalten hat, der Annahme des Klägers, die Beklagte habe arglistig gehandelt. Wäre der Beklagten die vom Kläger der Bauanzeige zugeordnete Bedeutung bekannt gewesen, hätte die behauptete Arglist auf Seiten der Beklagten dazu geführt, dass sie diese aus der ihr vorliegenden Bauakte entfernt hätte. Der Kläger hätte die Arglist nur dann vermuten können, wenn er die beim zuständigen Amt geführte Bauakte eingesehen hätte, um danach festzustellen, dass die Beklagte in der von ihr überreichten Bauakte, die Bauanzeige von 1981 entfernt hätte. Der Kläger sei vom Notar zudem darüber

belehrt worden, dass die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Bauakte beim zuständigen Amt bestehe.

Der Makler habe den Beklagten im Rahmen der ersten Besichtigung auch darauf hingewiesen, dass es möglicherweise unabdingbar sei, wegen des Alters des Objektes und dessen Zustand einen Sachverständigen mit der Begutachtung vor Abschluss des Kaufvertrages zu beauftragen. Der Kläger habe diese Empfehlung mit der Begründung abgelehnt, dass er selbst über hinreichende Erfahrungen im Immobiliengeschäft und über Handwerker verfüge, die sich mit der Art des Objektes auskennen würden. Der Kläger habe das Objekt im Rahmen der Besichtigung zudem einer sorgfältigen Überprüfung unterzogen und insbesondere umfangreiche Fotografien gefertigt. Er habe nicht moniert, dass er sich wegen teilweise verschlossener Verschlüsse in Teilbereichen kein Bild vom Zustand des Kellergeschosses machen konnte. Eine Öffnung angeblich verschlossener Verschlüsse hätte auch kein Problem dargestellt.

Der Kläger sei zudem die einzige Vertragspartei, die über die notwendigen Erfahrungen und Kenntnisse im Zusammenhang mit der Beurteilung von gebrauchten Immobilien sowohl bei der Besichtigung wie auch beim Vertragsschluss verfüge. Denn der Kläger sei [REDACTED] und werbe unter der [REDACTED] für [REDACTED]. Der Kläger habe daher positive Kenntnis über den baulichen Zustand und die von ihm behaupteten Mängel gehabt. Es sei zumindest wenig glaubhaft, dass der Kläger sich vor Abschluss des Kaufvertrages nicht zusätzlichen fachlichen Rat hinsichtlich des Zustandes des Objektes eingeholt hat. Insbesondere sei es unverständlich, dass der Kläger sich trotz der Kenntnis, dass es sich um ein Objekt handelte, welches unter Denkmalschutz steht, nicht mit der zuständigen Behörde in Verbindung gesetzt hat.

Die Beklagte bestreitet auch, dass sie den Riss in dem sog. Öffnungspfeiler mit Gips verfüllt bzw. die Verfüllung der Risse veranlasst habe. Sie habe auch keine Kenntnis darüber, ob ihr Ehemann Handwerker mit der Aufbringung von Putzschichten beauftragt oder dies in Eigenleistung vorgenommen habe. Zudem könne auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Putzschichten erst durch den Kläger aufgebracht worden sind, da dieser schon mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages vor der Kaufpreiszahlung und vor Eintragung in das Grundbuch durch die Übergabe von Schlüsseln Zutritt zum gesamten Gebäude hatte.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 04.08.2016. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 04.11.2016 und 17.02.2017 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I. Die Klage ist zulässig, insbesondere steht dem Kläger auch das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO für Feststellungsklage erforderliche Feststellungsinteresse zu. Dies besteht immer dann, wenn wie vorliegend, die Beklagte die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche ernstlich bestreitet und das Urteil geeignet ist, die dadurch entstandene Unsicherheit zu beseitigen. Dem steht auch nicht der Umstand entgegen, dass der Kläger bereits einzelne Positionen seines Schadensersatzanspruches beziffern konnte. Denn es handelt sich bei dem eingeklagten Betrag lediglich um eine Kostenschätzung des Sachverständigen. Es ist also durchaus möglich, dass die tatsächlichen Reparaturkosten diesen Betrag noch übersteigen.

Es steht dem Kläger auch frei, mehrere Anträge in einer Klage zu verbinden. Die Voraussetzungen des § 260 ZPO liegen vor.

II. Die Klage ist jedoch insgesamt unbegründet.

1. Dem Kläger steht der gegen die Beklagte geltend gemachte Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von [REDACTED] EUR aus §§ 437 Nr. 3, 433, 434, 280 Abs. 1, 3, 281 BGB und auch aus einer anderen Anspruchsgrundlage nicht zu.

a) Zwar ist das durch notariellen Kaufvertrag vom 13.09.2014 vom Kläger erworbene Objekt mangelhaft im Sinne des § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB. Denn zwischen den Parteien ist insoweit unstrittig, dass die Feststellungen des Sachverständigen hinsichtlich der vertikale Schiefstellung der straßenseitigen Fassade, links neben dem Hauseingang im Erdgeschoss (Bl. 34 d.A.) und der erheblichen Rissbildungen im Öffnungspfeiler in der Treppenhauswand und der tragenden Längstrennwand (Bl. 39, 40 d.A.) zutreffend sind. Hierbei handelt es sich um eine Beschaffenheit, die bei Objekten der gleichen Art nicht üblich ist. Der Kläger hat der Beklagten mit Schreiben vom 15.03.2016 auch gemäß § 281 Abs. 1 BGB erfolglos eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt.

b) Die Parteien haben jedoch die Haftung der Beklagten für Sachmängel gemäß Ziff. VII. Nr. 1. des notariellen Kaufvertrages ausgeschlossen (Bl. 16 d.A.).

Der Kläger konnte auch nicht beweisen, dass die Beklagte die dem Schadensersatzanspruch zugrunde liegenden Mängel arglistig verschwiegen hat und

diese daher gemäß Ziff. VII. Nr. 1 b. des notariellen Kaufvertrages nicht vom Haftungsausschluss erfasst sind.

Verschwiegen wird ein Mangel dann, wenn eine Pflicht zur Aufklärung bestanden oder der Käufer nach dem Fehler gefragt hat. Das Verschweigen eines Mangels stellt eine Täuschung dar, wenn hinsichtlich dieses Mangels auch angesichts der entgegengesetzten Interessen der Vertragsparteien eine Aufklärungspflicht besteht. Dabei trifft den Verkäufer insbesondere bei verborgenen, wesentlichen Mängeln oder bei nicht erkennbaren Umständen, die nach der Lebenserfahrung auf das Entstehen bestimmter Mängel schließen lassen, eine Offenbarungsverpflichtung (vgl. BGH, Urteil vom 23.03.1990 – V ZR 233/88). Dies gilt nicht, wenn der Mangel dem Käufer bekannt oder einer Besichtigung zugänglich ist und damit ohne weiteres erkennbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 15.06.2012 – V ZR 198/11). Auf Fragen des Käufers im Verlauf der Vertragsverhandlungen ist der Verkäufer verpflichtet, alles mitzuteilen, was er zur konkreten Frage weiß, um dem Käufer auf diese Grundlage eine Abwägung zu ermöglichen, ob und zu welchem Preis er kaufen will (vgl. BGH, Urteil vom 10.07.1987 – V ZR 236/85). Ein Verkäufer, der eine nach diesen Maßstäben gebotene Aufklärung unterlässt, verhält sich arglistig, sofern er den Fehler mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass sein Vertragspartner den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Dabei erfordert das Tatbestandsmerkmal der Arglist kein Verhalten, dass von einer betrügerischen Absicht getragen und insoweit mit einem moralischen Unwerturteil verbunden ist (vgl. BGH, Urteil vom 22.11.1996 – V ZR 196/95). Fahrlässige Unkenntnis genügt hingegen nicht (vgl. BGH, Urteil vom 16.03.2012 – V ZR 18/11).

Im Hinblick auf diese Anforderungen liegt ein arglistiges Verschweigen von Seiten der Beklagten nicht vor.

Es ist schon fraglich, ob die Beklagte hinsichtlich der geltend gemachten Mängel eine Offenbarungsverpflichtung getroffen hat. Denn die Beklagte bestreitet, dass der betreffende Keller mit Stoff verhangen und die Sicht auf die Mängel versperrt habe (Bl. 129 d.A.). Sie räumt jedoch ein, dass es in dem Keller dunkel gewesen ist und insoweit eine Taschenlampe erforderlich gewesen wäre, um etwas zu erkennen. Ob die Mängel für den Kläger ohne weiteres erkennbar waren, kann jedoch im Ergebnis dahin gestellt bleiben, da der Kläger nicht beweisen konnte, dass die Beklagte Kenntnis von den Mängeln hatte oder das Bestehen von Mängeln zumindest für möglich gehalten hat.

Die Beklagte hat in ihrer informatorischen Anhörung nachvollziehbar und schlüssig vorgetragen, dass sich ausschließlich ihr verstorbener Ehemann um das streitgegenständliche Objekt gekümmert habe. Sie habe sich als Hausfrau hingegen um die Kinder gekümmert und ihrem Ehemann bei den geschäftlichen Dingen

lediglich geholfen. Dieser Vortrag wird gestützt durch die glaubhaften Aussagen der vom Kläger benannten Zeuginnen [redacted] und [redacted]. Die Zeugin [redacted] hat ausgesagt, dass sie die Beklagte erstmals gesehen habe, als der Ehemann der Beklagten ins Krankenhaus gekommen sei (Bl. 195 d.A.). Ihr hauptsächlicher Ansprechpartner sei bis zu dessen Ableben der Ehemann der Beklagten gewesen. Auch die Zeugin [redacted] hat ausgesagt, dass Ansprechpartner der Ehemann der Beklagten gewesen sei (Bl. 220 d.A.). Die Bekundungen der Zeuginnen erscheinen insbesondere vor dem Hintergrund, dass zumindest die Zeugin [redacted] noch in einem Mietverhältnis mit dem Kläger steht, belastbar.

Dem steht auch nicht entgegen, dass die Beklagte Kenntnis von dem Wasserschaden im ersten Obergeschoss hatte. Denn insoweit handelte es sich unstreitig um einen größeren Schaden, der durch die Versicherung reguliert wurde. Zudem trat dieser Schaden unmittelbar vor dem Ableben des Ehemanns der Beklagten ein, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Abwicklung teilweise in die Zeit fiel, zu welcher die Beklagte bereits Alleineigentümerin des Objektes war.

Der Annahme, dass ausschließlich der verstorbene Ehemann der Beklagten sich um das streitgegenständliche Objekt gekümmert hat, steht auch nicht entgegen, dass die Beklagte unstreitig die Unterschriften auf der Bauanzeige und den Plänen geleistet hat. Denn die Beklagte war Miteigentümerin des Objekts und somit schon aus formalen Gründen zur Unterschrift verpflichtet. Dies bedeutet aber nicht, dass sie auch Kenntnis vom Inhalt genommen hat, vgl. § 416 ZPO. Gerade in dem Verhältnis von Ehegatten ist es auch nicht außergewöhnlich, dass sich lediglich ein Ehegatte um die geschäftlichen und baulichen Belange einer Immobilie kümmert, obwohl beide Ehegatten Eigentümer sind. Wenn überhaupt wäre der Umstand, dass die Beklagte den Antrag unterzeichnet hat, aber auch lediglich dazu geeignet, nachzuweisen, dass die Beklagte Kenntnis vom Bauvorhaben als solches gehabt haben muss. Dies unterstellt, würde jedoch trotzdem keine Verpflichtung der Beklagten begründen, den Kläger über diesen Sachverhalt aufzuklären. Denn das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn die Planung dieser Baumaßnahme das Bestehen wesentlicher Mängel nach allgemeiner Lebenserfahrung nahe legen würde. Aus den Bauantragsunterlagen geht jedoch nicht hervor, dass die Baumaßnahmen dazu dienten, einen festgestellten Mangel zu beseitigen, insoweit also auch erforderlich waren (vgl. Anlagen zu Sachverständigengutachten). Insbesondere der Umstand, dass diese Arbeiten letztlich nicht durchgeführt wurden, die Abnahme des Bauvorhabens aber trotzdem erfolgt ist, spricht dafür, dass es sich bei den im Rahmen des zweiten Bauabschnitts geplanten Maßnahmen nicht um zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahmen gehandelt hat.

Auch die Tatsache, dass die Beklagte Kenntnis von den Baumaßnahmen betreffend den ersten Bauabschnitt hatte, lässt nicht darauf schließen, dass die Beklagte auch

im selben Umfang über die Maßnahmen betreffend den zweiten Bauabschnitt informiert gewesen ist. Denn diese Arbeiten wurden im Gegensatz zu den im zweiten Abschnitt geplanten Baumaßnahmen durchgeführt. Zudem wurde hierdurch ein optisch neuer Zustand geschaffen, da eine Garage mit neuem Hauszugang erstellt wurde. Dass die Beklagte hiervon Kenntnis nehmen musste und insoweit auch mitteilen konnte, dass eine entsprechende Baugenehmigung vorlag, ist daher plausibel.

Entgegen dem Vortrag des Klägers, mussten der Beklagten die Mängel auch nicht zwangsläufig aufgefallen sein. Zum einen ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte selbst – was unstreitig ist – nie in dem Objekt gewohnt hat. Sie hat also nicht täglich den Zustand des Objektes vor Augen geführt bekommen und konnte somit auch nur bedingt Veränderungen feststellen. Anders hingegen ihr Ehemann, der im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Objektes einen Laden betrieben hat. Zum anderen hat der Kläger selbst vorgetragen, dass ihm die Mängel bei der Besichtigung des Objektes nicht aufgefallen seien, da der Riss in der Säule durch die Putzschicht überdeckt gewesen und die Ausknickung, die nur an der Kellerfassade zu erkennen war, hinter dem mit Stoff verhangenen Verschluss verborgen gewesen sei. Soweit er behauptet, dass die Beklagte zumindest von den Rissen und Spalten Kenntnis haben musste, nachdem sie diesen unstreitig betreten hatte, ist dem nicht zu folgen. Denn ausweislich des Sachverständigengutachtens und der darin enthaltenen Bilder 6 bis 12 handelt es sich um einen älteren Gewölbekeller bestehend aus Mauerwerk aus Naturbruchstein bzw. Mauerziegeln mit sog. Kappendecken. Dass dieser bedingt durch Bauweise und Alter, Risse, Versetzungen und nachgebesserte Stellen aufweist, ist nicht weiter außergewöhnlich. Es steht daher nicht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Beklagten als baulichen Laien auffallen musste, dass es sich um einen Zustand handelt, der zwingend sanierungsbedürftig ist. Es ist für das Gericht insoweit auch nachvollziehbar, dass sich die Beklagte hinsichtlich der Ausbesserungen rund um das Fenster „nichts weiter gedacht habe“ (Bl. 129 d.A.). Auch aus dem Umstand, dass die Außenfassade im August 2008 ausweislich der vom Kläger vorgelegten Lichtbilder (Bl. 146, 147 d.A.) in einem desolaten Zustand war und deshalb ausweislich der Lichtbilder aus 2014 (Bl. 144, 145 d.A.) zumindest äußerlich saniert wurde, lässt sich nicht schlussfolgern, dass die Beklagte Kenntnis von der Ausknickung der Fassade hatte. Insbesondere beweist dies nicht, dass der Mangel durch die äußerliche Sanierung kaschiert werden sollte. Vielmehr war die Fassade bereits aus optischen Gründen zu sanieren, sodass nicht unterstellt werden kann, dass hiermit Mängel im ausknickenden Mauerwerk verdeckt werden sollten.

Auch hinsichtlich des Öffnungspfellers konnte der Kläger nicht beweisen, dass die Beklagte Kenntnis von den Schäden hatte. Zum einen konnte der Vortrag des Klägers, dass die nachträglich aufgetragene Putzschicht maximal 1,5 Jahre alt

gewesen sei und damit zwingend von der Beklagten in Auftrag gegeben worden sein muss, durch den Sachverständigen Weber nicht bestätigt werden. Der Sachverständige konnte insoweit nur feststellen, dass sowohl neuer als auch alter Putz vorhanden war. Ob dieser nur ein halbes Jahr, anderthalb Jahre oder zwei Jahre alt sei, konnte er hingegen nicht feststellen (Bl. 194 d.A.). Mithin kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die nachträgliche Putzschicht erst vom Kläger aufgetragen wurde. Insoweit war die Beklagte, entgegen der Ansicht des Klägers, auch nicht im Rahmen der sie dann treffenden sekundären Beweislast verpflichtet, Rechnungen über die Arbeiten am Öffnungspfeiler vorzulegen. Zum anderen konnte der Kläger diesen Mangel selbst auch erst feststellen, nachdem der nachträgliche Putz entfernt wurde. Mithin war der Riss auch für die Beklagte – soweit der Putz ohne ihr Wissen zuvor aufgetragen wurde – nicht erkennbar.

Auf die Aussage des Zeugen kam es nicht mehr an. Denn die Beklagte bestreitet nicht, dass gegenüber dem Kläger entsprechende Angaben zum Zustand des Objekts gemacht wurden.

2. Auch die Feststellungsklage ist unbegründet. Eine weitergehende Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz der Schäden, die durch die Reparaturmaßnahmen betreffend der Mängel im Keller entstehen, besteht nicht, weil die Beklagte dem Kläger aufgrund des Haftungsausschlusses schon nicht die Erstattung der bezifferten Schäden schuldet.

III. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 709 ZPO.

Streitwert: Euro.

Landgericht Wuppertal

17. Zivilkammer

Schmidt
Richterin als Einzelrichterin