

**letzte Aktualisierung:** 7.3.2024

LG Ellwangen, Urt. v. 15.9.2023 – 6 O 37/23

**BGB §§ 434, 442**

**Rücktritt vom Kaufvertrag wegen Sachmangel; Beschreibung des Gebäudes als „voll isoliert“**

Die Beschreibung eines Wohngebäudes durch den Verkäufer vor Kaufvertragsschluss als „voll isoliert“ auf Immo Scout 24 führt nicht zur Vereinbarung einer Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (in der Fassung bis 31.12.2021), wenn die Beschreibung in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag gefunden hat. Offen bleiben kann daher, ob die Bezeichnung des Wohngebäudes in der Annonce als „voll isoliert“ nach der Verkehrsauffassung auch die Wärmeisolierung des Dachbodens und nicht nur – wie hier – der obersten Geschosdecke beinhaltet.

## Gründe

I.

Die zulässige Klage unter Ziffer 1.) ist unbegründet.

1.) Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 830.000,00 € aus jeglichem Rechtsgrund, insbesondere nicht aus § 346 Abs. 1 i.V.m. §§ 323 Abs. 1, 437 Nr. 2 BGB, § 812 Abs. 1 BGB oder § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB.

a) Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises aus § 346 Abs. 1 i.V.m. §§ 323, 437 Nr. 2 BGB.

Dies deshalb, weil die Kläger zur Überzeugung des Gerichts im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses von einem Großteil der Mängel wussten und den Beklagten im Übrigen kein arglistiges Verschweigen von Mängeln nachgewiesen wurde.

aa) Zur Überzeugung des Gerichts wussten die Kläger im maßgeblichen Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses vom Schimmel in der Garage, den fehlenden Abflusrrinnen vor der Garage und auf der Terrasse, den Löchern im Terrassenboden sowie der zu langen Dachbodenleiter.

Gewährleistungsrechte sind deshalb bereits nach § 442 Abs. 1 S. 1 BGB ausgeschlossen, ohne dass es auf ein arglistiges Verhalten der Beklagten ankäme.

(1) Die Überzeugung des Gerichts beruht im Wesentlichen auf den Aussagen der Zeugen S. und G., deren Schilderungen ausreichend Realitätskennzeichen aufwiesen, um im Hinblick auf die sog. Nullhypothese von einem realen Erlebnishintergrund auszugehen.

So berichtete die Zeugin S. u.a. unaufgeregt, dass sie am 03.12.2021 in der Küche gesessen sei, als ihre Mutter den Kläger um das Haus geführt habe. Sie habe gehört wie der Kläger gegen die Wand geklopft und nach der Isolation gefragt habe. Die Mutter habe „nein, das ist auch aus Ytong“ geantwortet. Anschließend seien sie in den Garten gegangen. Von den Preisverhandlungen am 06.12.2021 berichtete die Zeugin, dass der Kläger mit einem Fläschchen Sekt erschienen sei und den Kaufpreis wegen der Löcher im Terrassenboden, dem vorgeblichen Ruß in der Garage, dem erforderlichen Außen- und Innenputz sowie der zu verlegenden Abflusrrinne vor der Garage herunterhandeln wollte. Am 11.12.2021 soll der Kläger erneut bei der Garage und im Garten gewesen sein soll. Die Abflusrrinnen- und Abgasthematik soll erneut angesprochen worden sein, ebenso die Löcher im Terrassenboden, wobei das Wort „Wintergarten“ gefallen sein soll.

Auch der Zeuge G. berichtete u.a. unaufgeregt, dass der Kläger am 06.12.2021 mit einem kleinen italienischen Sekt erschienen sei. Der Kläger soll an diesem Tag auch einmal in den Dachstuhl geschaut haben. Der Kläger habe dabei gemeint, dass die Leiter zum Dachboden stark geneigt sei, sodass ein Stück abgeschnitten werden müsse. Er habe dann zum Zeugen gesagt „Das langt. Das passt soweit“. Auch der Zeuge G. berichtete, dass der Kläger erwähnt habe, dass er einen Wintergarten auf der Terrasse bauen wolle. Vor der Garage sei zudem der Boden feucht gewesen. Er habe dem Kläger daraufhin gesagt, dass aber noch nie Wasser in die Garage eingedrungen sei. In der Garage habe er mit Kläger über die Verfärbungen an der Wand gesprochen. Der Kläger habe diese für Schimmel gehalten, der Zeuge für Ruß. Als besonderes

Detail konnte der Zeuge schließlich noch nennen, dass der Kläger gesagt habe, dass er jemanden schicken würde. Statt eines Gutachters sei zum Erstaunen des Zeugen dann aber ein Gartenarbeiter erschienen.

Beide Zeugen berichteten übereinstimmend, dass der Kläger sich mehrmals selbst als „Fachmann“ bezeichnet habe. Dass der Kläger sich selbst als Fachmann sieht, lässt sich seiner WhatsApp-Nachricht vom 01.10.2022 entnehmen (Bl. 17 d.A.).

Auch durch die aggressive Befragungsweise der Klägerseite haben sich die Zeugen nicht aus der Ruhe bringen oder in Widersprüche verwickeln lassen.

Hinsichtlich der vorgeblichen Sitzordnung bei den Preisverhandlungen am 06.12.2021 stimmt die spontan in der Sitzung anzufertigende Skizze des Zeugen G. mit der seiner beklagten Mutter überein (s. Bl. 56 ff. d.A.). Beide zeichneten, ohne dass dies abgesprochen werden konnte, den Kläger an die Stirnseite des Tisches, den Zeugen Q. links, den Zeugen G. rechts. Mit Unverständnis nimmt das Gericht zur Kenntnis, wie der Kläger die Beklagten und die Zeugen allein aufgrund der vorgeblich abweichenden Sitzordnung der Lüge überführen will.

Die teilweise erkennbare Belastungstendenz der Zeugen erklärt sich zur Überzeugung des Gerichts aus der spürbaren Verärgerung darüber, dass es nun zu einem Gerichtsverfahren gekommen ist, obwohl die Kläger über die genannten Besonderheiten des Anwesens ins Bild gesetzt wurden und nun Unwahrheiten behaupten.

(2) Die beiden Zeugenaussagen sind allen voran vor dem Hintergrund der oben zitierten WhatsApp-Nachricht des Klägers vom 30.09.2022 (Bl. 17 d.A.) zu würdigen. Ein Käufer, der getäuscht wurde und dies erst wenige Tage zuvor bemerkt hat, würde sich sicherlich nicht gegenüber den Verkäufern anschließend mit seinen Reinigungskünsten brüsten und lachende Smileys mit aneinanderstoßenden Bierkrügen senden. Auch die vorgebliche Vereinbarung, dass die Beklagten 2.000,00 € an den Kläger für Reinigungsarbeiten zahlen, wird mit keinem Wort in genanntem Chatverkehr erwähnt, zumal der Kläger diese nicht in Auftrag gegeben, sondern selbst erledigt hat.

Die im Hausübergabeprotokoll vom 17.09.2022 (Anlage K8) festgehaltene Vereinbarung, dass die Garage erst in der ersten Oktoberwoche geräumt sein muss, ist damit zugleich entsprechend den Ausführungen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung (Bl. 65 d.A.) zu verstehen, nämlich, dass zur Zeit der Besichtigungstermine nur noch Kleinigkeiten in der Garage standen, die dem Kläger den Blick auf den wesentlichen Zustand der Garage nicht verdeckten.

(3) Auch im Übrigen hält das Gericht den Kläger für in höchstem Maße unglaubwürdig, wenn er das streitgegenständliche Anwesen bereits nach einer Inspektionszeit von nur knapp 30 Minuten ohne Besichtigung der Doppelgarage, des Garagenvorplatzes, der Terrasse sowie des Dachbodens für 830.000,00 € gekauft haben will. Auffällig auch, wie wortkarg sich der Kläger zu seinem dritten Besuch am 11.12.2021 äußerte, diesen insbesondere in den vorbereitenden Schriftsätzen gänzlich verschwieg (vgl. Bl. 3 und 30 ff. d.A.), und am 06.12.2021 sowie am 11.12.2021 letztlich nur Vertragsformalitäten ohne jeglichen Smalltalk zum Kaufobjekt besprochen haben will. Dies, obwohl er den Beklagten am 11.12.2021 zum ersten Mal persönlich getroffen hat. Die Kläger mögen sich weiterhin fragen, mit welchen Argumenten sie die Beklagtenseite von 859.000,00 € auf 830.000,00 € heruntergehandelt haben wollen, wenn nicht mit den genannten Mängeln. Auch diesbezüglich zeigten sich die Kläger auffällig wortkarg. Was der Zeuge Q., der den Gerichtssaal fluchtartig verließ, als die Zeugin S. auf ihn zu sprechen

gekommen war, damit meinte, dass bei den Preisverhandlungen „nicht so viel“ über Mängel gesprochen worden sei (Bl. 69 d.A.), bleibt dessen Geheimnis.

Wenn in diesem Verfahren mithin jemand der Lüge überführt wurde, dann der Kläger.

Auf die Vernehmung der restlichen Zeugen der Beklagtenseite wurde vor diesem Ergebnis auf richterlichen Vorschlag verzichtet.

bb) Hinsichtlich der sonstigen geltend gemachten (vorgeblichen) Mängel müssen sich die Kläger am wirksam vereinbarten Ausschluss der Gewährleistungsrechte unter § 8 Abs. 3 und 5 des Kaufvertrags festhalten lassen.

Der Beweis, dass die Beklagten ihnen Sachmängel im maßgeblichen Zeitpunkt der Vereinbarung des oben genannten Haftungsausschlusses (hier am 28.12.2021) arglistig im Sinne von § 444 Alt. 1 BGB bzw. § 8 Abs. 5 des Kaufvertrags verschwiegen haben, ist den beweisbelasteten Klägern nämlich nicht gelungen.

Arglist setzt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zumindest Eventualvorsatz voraus, leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genügt dagegen nicht. Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Bei Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne weiteres erkennbar sind, besteht grundsätzlich keine Offenbarungspflicht; der Käufer kann insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann (BGH, Urteil vom 14.06.2019 – V ZR 73/18, NJOZ 2020, 440, 441, Rn. 11; BeckOK BGB/*Faust*, 67. Ed. 1.8.2023, § 438 BGB, Rn. 40).

(1) Woher die Beklagten, ein türkisches Ehepaar, wissen sollten, dass das selbst montierte Treppengeländer vorgeblich gegen gesetzliche Vorschriften verstößt, legten die Kläger ebenso wenig dar, wie ihre Behauptung, dass sich der Terrassenboden absenkt und die Beklagten hiervon wussten. Auch ist nicht ersichtlich, wieso die Beklagten davon ausgegangen sein sollten, dass die Kläger diese vorgeblichen Mängel nicht kennen, schließlich war der Kläger zur Überzeugung des Gerichts (s.o.) mehrmals vor Kaufvertragsschluss auf der Terrasse und in den seinerzeitigen Wohnräumen der Beklagten. Hat der Kläger die zahlreichen Löcher im Terrassenboden gesehen, muss ihm zudem zur Überzeugung des Gerichts im Übrigen auch die vorgebliche Absenkung der Terrasse ersichtlich gewesen sein. Die unstrittige Frage des Klägers nach „Eigenleistungen am Bau“ musste zudem von der Beklagten nicht so verstanden werden, dass damit auch das Treppengeländer gemeint sein könnte, zumal bereits fraglich ist, ob der Beklagten diese Tatsache noch bewusst war.

(2) Da der Kläger zur Überzeugung des Gerichts (s.o.) eine erhebliche Zeit in der Doppelgarage stand, erschließt sich dem Gericht weiterhin auch nicht, wieso die Beklagten davon ausgegangen sein sollten, dass der Kläger die vorgeblich feuchte Bodenplatte und die vorgeblich dort vorhandenen Löcher im Boden, die erst in der mündlichen Verhandlung vorgetragen wurden (Bl. 63 d.A.), nicht bemerkt hat. Im Übrigen gelten die Ausführungen zur zitierten WhatsApp-Nachricht des Klägers vom 30.09.2022 (s.o.) entsprechend, d.h. jemand, der sich arglistig getäuscht fühlt, hätte sich anders als der Kläger verhalten.

(3) Da der Kläger zur Überzeugung des Gerichts (s.o.) einen Blick in den Dachboden des Einfamilienhauses geworfen und dies mit den Worten „Das langt. Das passt soweit“ kommentiert hat, liegt es fern, dass die Beklagten den Klägern dessen fehlende Wärmeisolierung verheimlichen wollten. Weiterhin hat das Gericht Zweifel, ob die Beklagten bei der Bezeichnung des Einfamilienhauses als „voll isoliert“ daran gedacht haben, dass der Kläger dies dahingehend versteht, dass nicht nur die oberste Geschossdecke, sondern auch der Dachboden als nicht zum Wohnen dienender Raum isoliert ist. Der Beweis, dass der Kläger der Beklagten ausdrücklich die Frage gestellt hat, ob auch der Dachboden wärmeisoliert ist, und diese die Frage verneint hat, ist ihm nicht gelungen.

(4) Offen bleiben kann, ob der Kläger auf seine allgemeine Frage nach „Eigenleistungen beim Bau“ bzw. dem „Bau durch eine Fachfirma“ (Bl. 69 d.A.) über die Dämmung des Kellers in Eigenleistung aufgeklärt wurde. Das Gericht hat bereits Zweifel daran, die Beklagte bei ihrer Antwort auf diese Frage hieran gedacht hat und nicht nur an den Hausbau im engeren Sinne, also den Erdaushub, die Errichtung des Fundaments, den Hochbau und die Erstellung der Dachkonstruktion.

cc) Eine Beschaffenheitsgarantie im Sinne von § 444 Alt. 2 BGB haben die Beklagten ausweislich § 8 Abs. 6 des Kaufvertrags nicht übernommen.

dd) Auch eine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 1 BGB (in der Fassung bis 31.12.2021), auf die sich die Kläger auch trotz des Gewährleistungsausschlusses hätten berufen können (Grüneberg/*Weidenkaff*, 82. Aufl. 2023, § 444 BGB, Rn. 8 m.d.N.), wurde im Kaufvertrag nicht festgehalten. Die Beschreibung des Anwesens als „voll isoliert“ vor Kaufvertragsschluss auf Immo Scout24 führt daher vorliegend nicht dazu, dass sich die Kläger - auch ohne Nachweis eines arglistigen Verhaltens - auf die fehlende Wärmeisolierung des Dachbodens berufen können (vgl. BGH, Urteil vom 06.11.2015 – V ZR 78/14, NJW 2016, 1815).

Offen bleiben kann somit, ob die Bezeichnung eines Wohngebäudes in einer Annonce als „voll isoliert“ nach der Verkehrsauffassung auch die Wärmeisolierung des Dachbodens und nicht nur - wie hier - der obersten Geschossdecke beinhaltet.

ee) Angesichts dieses Ergebnisses kann offen bleiben, ob tatsächlich Regenwasser regelmäßig in die Doppelgarage fließt, sich dort Löcher im Boden befinden, der Terrassenboden sich absenkt und das selbst montierte Treppengeländer nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Auch Ausführungen zur Erheblichkeit der geltend gemachten Mängel im Sinne von § 323 Abs. 5 S. 2 BGB erübrigen sich.

b) Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Herausgabe des Kaufpreises aus § 812 Abs. 1 BGB.

Da den beweisbelasteten Klägern nach oben Gesagtem nicht der Nachweis eines arglistigen Verhaltens der Beklagten gelungen ist, geht auch die hilfsweise erklärte Anfechtung der auf den Kaufvertragsschluss gerichteten Willenserklärungen nach § 123 Abs. 1 Alt. 1 BGB ins Leere.

c) Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB.

Ist den Beklagten bereits kein arglistiges Verhalten nachweisbar, gilt dies erst recht für einen Betrug i.S.v. § 263 StGB, der weitergehende Tatbestandsvoraussetzungen hat.

II.

Die Klagen unter Ziffern 2.) - 4.) teilen das Schicksal der Klage unter Ziffer 1.).

III.

1.) Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 S. 1 und 2 ZPO.

2.) Der Streitwert ergibt sich aus der Summe der Klageanträge 1. und 4., wobei Letzterer auf 10.000,00 € geschätzt wurde.