



Landgericht Oldenburg
Geschäfts-Nr.:
4 O 370/09

Ausfertigung

Verkündet am:
30.11.2009

Szurek, JAe.
als Urkundsbeamtin/beamter der Geschäftsstelle

Kanzlei
Dirk Osterloh II
Rechtsanwalt
Birkenweg 5
26384 Wilhelmshaven
Tel. (04421) 807975

E. 08.12.2009



Urteil

Im Namen des Volkes!

in dem Rechtsstreit

der Frau (Name) in den-Str. 16, 26434 Wangerland,

Klägerin

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte von Appen und Partner, An der Kolckwiese 6,
26133 Oldenburg,
Gerichtsfach Nr. 9, Geschäftszeichen: 277/08V01

gegen

Frau (Name), 26384 Wilhelmshaven,

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Osterloh und Partner, Birkenweg 5,
26384 Wilhelmshaven,



wegen Sachmängelgewährleistungsansprüchen

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Oldenburg auf die mündliche Verhandlung vom
09.11.2009 durch den Richter Ackerhans als Einzelrichter

für **R e c h t** erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens 4 OH 14/07.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.



Tatbestand

Die Klägerin macht Sachmängelgewährleistungsansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag geltend. Sie erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 08.10.2003 von der Beklagten das Grundstück der Gemarkung Waddewarden, Flur 6, Flurstück 92/38 mit dem darauf befindlichen, im Jahre 1968/1969 errichteten Wohnhaus. Die Klägerin bezog dann noch im Jahre 2003 das Haus. Im Winter 2003/2004 traten dann erste Wasserschäden im Keller auf. Auch in der Folgezeit kam es dann wiederholt bei Regenfällen und feuchter Witterung zu Wassereinbrüchen im Keller.

Während der Besitzzeit der Beklagten ist es hingegen nur einmal zu Feuchtigkeiterscheinungen im Keller des Hauses gekommen.

Laut § 4 Ziff. 2 des Kaufvertrages vom 08.10.2003 sind Sachmängelgewährleistungsrechte ausgeschlossen.

Im Rahmen der damaligen Verkaufsgespräche hat die Beklagte keine Angaben zum Vorhandensein von Feuchtigkeit- und Wasserschäden gemacht. Auch wies sie nicht darauf hin, dass die Abdichtung des Kellers sowie die Konstruktion der Kellerlichtschächte mangelhaft sind.

Die Klägerin behauptet nun, dass die Beklagte von entsprechenden Baumängeln und damit einhergehenden Feuchtigkeiterscheinungen im Keller Kenntnis hatte. Es sei nämlich bereits vor den Verkaufsverhandlungen im Jahre 2003 bei ungünstigen Wetterverhältnissen, insbesondere bei Regenwetter zu Wasserschäden im Keller gekommen. Hierauf sei die Beklagte ihrerseits von den Voreigentümerinnen, den Schwestern und im Rahmen der damaligen Verkaufsverhandlungen im Jahre 1998 hingewiesen worden. Auch während der Besitzzeit der Beklagten seien Wasserschäden wiederholt aufgetreten, so dass die Feuchtigkeits- und Abdichtungsproblematik für sie erkennbar gewesen sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 23.756,05 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 07.08.2008 sowie weitere 1.085,04 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 07.08.2008 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze und der Verhandlungsprotokolle vom 24.08.2009 und 09.11.2009 Bezug genommen.

Es wurde auf Grundlage des Beweisbeschlusses vom 28.09.2009 Beweis erhoben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird ebenfalls auf das Verhandlungsprotokoll vom 09.11.2009 verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klägerin kann die Sanierungskosten für den streitgegenständlichen Keller nicht im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach §§ 437 Nr.3, 281 BGB geltend machen.

Im notariellen Kaufvertrag vom 08.10.2003 wurde die Sachmängelgewährleistung gemäß § 4 Nr. 2 des Vertrages wirksam ausgeschlossen.

Es ist der Beklagten gemäß § 444 BGB auch nicht verwehrt, sich auf diesen Haftungsausschluss zu berufen, da sie die Klägerin hinsichtlich des Vorliegens von zu Feuchtigkeiterscheinungen im Keller führenden Baumängeln zumindest nicht arglistig täuschte. Ein arglistiges Verschweigen liegt nur dann vor, wenn der Verkäufer einen

Mangel kennt oder ihn mindestens für möglich hält oder mit ihm rechnet und dann billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer ihn übersieht und den Vertrag bei Kenntnis des Mangels nicht geschlossen hätte (BGH NJW-RR 1992, 333, BGH NJW1996,1205).

Es ist der insoweit beweisbelasteten Klägerin nicht gelungen zu beweisen, dass es schon im Rahmen der Besitzzeit der Voreigentümerinnen, der Zeuginnen I zu wiederholten Feuchtigkeitseintritten gekommen ist und die Beklagte im Rahmen der damaligen Verkaufsverhandlungen mit den darüber informiert wurde. Als diejenige, die sich auf eine ihr günstige Behauptung beruft, trägt die Klägerin nach den allgemeinen Regeln die Beweislast. Aufgrund der Beweisaufnahme vermochte das Gericht im Rahmen der freien Beweiswürdigung nach § 286 Abs. 1 S.1 ZPO nicht zu der Überzeugung zu gelangen, dass die streitige Behauptung als bewiesen anzusehen ist. Danach ist ein Beweis erst dann erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Ergebnisses der Beweisaufnahme und sonstigen Wahrnehmungen in der mündlichen Verhandlung von der Richtigkeit einer Tatsachenbehauptung überzeugt ist und alle vernünftigen Zweifel ausgeräumt sind. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.

Zwar hat Klägerin eine von den Zeuginnen unterzeichnete Erklärung vorgelegt, aus der hervorgeht, dass es bei ungünstigen Wetterverhältnissen zu Wasserschäden im Keller komme und dass dies der Beklagten im Rahmen der Verkaufsverhandlungen im Jahre 1998 mitgeteilt wurde.

Beide Zeuginnen erklärten jedoch übereinstimmend - sieht man von einem Schaden der Waschmaschine ab -, dass es während ihrer Besitzzeit nur zu einem Wassereintritt gekommen sei. Die Zeugin I war sich auch gar nicht sicher, ob tatsächlich mit der Beklagten bei den Verkaufsverhandlungen darüber geredet wurde. Die Zeugin I konnte auch noch die Gründe für den Wassereintritt benennen. Es sei nämlich so gewesen, dass das Wasser auf dem Rasen so hoch stand, dass es über die Kellerlichtschächte eindringen konnte. Nachdem jedoch dann in der Folgezeit eine Abdeckung für die Schächte geschaffen wurde, gab es keine Probleme mehr. Sie ist auch der Auffassung, dass diese Problematik gegenüber der Beklagten im Rahmen der Verkaufsverhandlungen offen gelegt wurde.

Damit haben beide Zeuginnen im Kern übereinstimmend ausgesagt. Die Aussagen waren jeweils homogen und stimmig. Bei beiden Zeuginnen bestand die

Wahrnehmungsbereitschaft, -fähigkeit und Wahrnehmungsmöglichkeit als Voreigentümer und damit an den Verkaufsgesprächen mit der Beklagten maßgeblich Beteiligte in gleichem Maße. Für die Glaubwürdigkeit der Zeuginnen spricht vor allem, dass sie aufgrund des Zeitablaufs auch nachvollziehbar erhebliche Erinnerungslücken an die damaligen Verkaufsverhandlungen mit der Beklagten einräumten. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich die Zeuginnen bei ihren Aussagen von einem eigenen Interesse am Ausgang des Rechtsstreits haben leiten lassen.

Gegen die Glaubhaftigkeit der Aussagen spricht auch nicht der Inhalt der von ihnen unterzeichneten Erklärung vom 27.10.2005, der der Aussage in der Hauptverhandlung widerspricht. Zum einen ist zu beachten, dass es sich hier um ein vorformuliertes Schreiben handelt, das die Zeuginnen von der Klägerin und ihrem Lebensgefährten vorgelegt bekamen. Die Zeugin [Name] erklärte ihre Unterschrift damit, dass man dazu gesagt habe, dass dies nicht vor Gericht verwendet werden solle. Die Zeugin [Name] hingegen erklärte, dass sie das Schriftstück gar nicht unterzeichne wollte und dies nur getan habe, weil auch ihre Schwester unterschrieben habe. Die erfolgte Unterschriftleistung ist mit einer gewissen Unbedarftigkeit der Zeuginnen in der Wahrnehmung der eigenen Interessen im Rechtsverkehr zu erklären. So bekundete die Zeugin [Name] in Hinblick auf den Kaufvertrag mit ihrem Verkäufer, dass sie zu einem Passus über Feuchtigkeitserscheinungen nichts sagen könne, da sie den Kaufvertrag gar nicht so genau gelesen habe.

Ausgehend davon, dass über den einmaligen Wassereintritt in der Besitzzeit der [Name] gesprochen wurde, liegt in dem Verschweigen gegenüber der Klägerin noch kein arglistiges Verschweigen im Sinne des § 444 BGB. Voraussetzung ist nämlich, dass die Klägerin das Vorliegen eines Mangels zumindest für möglich hält. Ein entsprechender Rückschluss lässt sich aber aus den Aussagen der Berudas gerade nicht ziehen. Diese erklärten, dass es lediglich zu einem Wassereintritt gekommen sei. Zudem habe sich die Problematik durch das Auflegen einer Abdeckung erledigt. Dies legt vielmehr nahe, dass die Beklagte mit einem entsprechenden Mangel nicht mehr rechnete.

Auch aus dem Sachverständigengutachten ergibt sich nichts Gegenteiliges. Zwar konnte der Sachverständige Zustände feststellen, die darauf hindeuten, dass es zeitweise zu deutlichen Wassereintritten im Innenbereich gekommen ist. Er konnte

jedoch nur hinsichtlich der Kalkauslaugungen, die Folge eines wasserführenden Risses in der Wand sind, bekunden, dass diese zum Zeitpunkt des Ortstermins mindestens fünf Jahre alt seien und mithin schon vor dem Verkauf an die Klägerin zumindest in geringerem Umfang vorlagen. Es konnte so jedoch nicht der Nachweis geführt werden, dass die Beklagte von diesen oder anderen Feuchtigkeiterscheinungen während ihrer Besitzzeit Kenntnis erlangte.

Soweit die Klägerin vorträgt, dass die Beklagte in einem Schriftsatz vom 09.10.2008 eingeräumt habe, dass es auch vor dem Verkauf zu einem Wassereintritt gekommen sei, so ist der Vortrag zum einen schon nicht hinreichend substantiiert. Es dürfte sich hier um einen Schriftsatz aus dem Rechtsstreit 4 O 2524/08 handeln, in dem die Beklagte erklärte, dass einmal Wasser in den Keller gedrückt wurde als wegen besonderer Feuchtigkeit ("Land unter") das Regenwasser nicht in den Entwässerungsgraben ablaufen konnte.

Da es sich lediglich um einen einmaligen Wassereintritt während der Eigentumszeit handelte, kann zudem nicht darauf geschlossen werden, dass die Beklagte beim Verkauf mit dem Vorliegen eines Mangels rechnete oder davon ausging, dass es sich lediglich um einen einmaligen Wassereintritt handelte, der aufgrund besonderer Umstände ("Land unter") unter Zugrundelegung der baulichen Standards des Jahres 1968/1969 nicht mangelbedingt war.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Ackerhans