

letzte Aktualisierung: 5.9.2023

OLG Schleswig, Beschl. v. 16.3.2023 – 7 U 198/22

BGB §§ 434, 437 Nr. 3, 444

Kein Mangel bei Feuchtigkeit im Keller eines unsanierten Einfamilienhauses

1. Die Keller-Außenwandabdichtung eines im Jahr 1951 errichteten Einfamilienhauses mit einem zweifachen Kaltbitumenanstrich oberhalb der untersten Steinschicht entspricht den zur Zeit der Errichtung geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik.
2. Gerichtsbekannt – bestätigt durch ein Sachverständigengutachten – verliert ein Bitumenanstrich bei älteren Häusern üblicherweise bereits nach 30 bis 40 Jahren seine abdichtende Eigenschaft. Bei 65 Jahre alten, unsanierten Häusern ist Feuchtigkeit im Keller nicht als unüblich anzusehen und stellt für sich genommen keinen Sachmangel dar.
3. Eine Eignung des Kellers zum Wohnen entspricht bei einem unsanierten 65 Jahre alten Haus – sofern dies vertraglich nicht ausdrücklich vereinbart ist – weder der nach dem Vertrag vorausgesetzten noch der gewöhnlichen Verwendung.
4. Allein der bestehende Wurzeleinwuchs in älteren Abwasserleitungen – ohne nennenswerte Funktionsbeeinträchtigungen – stellt keinen Mangel dar. Es handelt sich vielmehr um eine Beschaffenheit, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Je älter ein Rohr ist und je länger es im Boden liegt, umso höher ist erfahrungsgemäß das ausgebildete Wurzelwerk. Bis zur Zerstörung oder Funktionsunfähigkeit des Abwasserrohres kann es 100 Jahre dauern.
5. Nach Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens im selbständigen Beweisverfahren und weiterer drei schriftlichen Ergänzungsgutachten kann der Antrag auf Einholung eines weiteren Ergänzungsgutachtens rechtsmissbräuchlich sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Antragssteller keine weiteren Fragen mehr hat als diejenigen, auf deren Unerheblichkeit das Gericht bereits hingewiesen hat.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um Ansprüche im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie. Die Kläger erwarben von den Beklagten am 31.05.2016 das Grundstück V. Nr. 51 in X, das mit einem im Jahr 1951 errichteten Einfamilienhaus bebaut ist. Der Kaufpreis betrug 489.000,00 €, die Übergabe erfolgte am 01.08.2016. Dem Abschluss des Kaufvertrages gingen mehrere Besichtigungen voraus, deren Ablauf im Einzelnen streitig ist. Im notariellen Kaufvertrag haben die Parteien die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Die Kläger machen verschiedene Mängel geltend, über die sie von den Beklagten arglistig getäuscht worden seien.

Am 28.08.2016 kam es bei stärkeren Regenfällen zum Eintritt von Wasser durch einen Keller-Lichtschacht. Zudem ergoss sich Schmutzwasser aus der Abwasserleitung in den Keller. Es folgte anwaltliche Korrespondenz zwischen den Parteien.

Auf Antrag der Kläger wurde ein selbständiges Beweisverfahren vor dem Landgericht I. durchgeführt, in dem der Sachverständige Dipl.-Ing. R. ein schriftliches Sachverständigengutachten vom 07.07.2017 nebst drei schriftlichen Ergänzungsgutachten vom 30.04.2018, 05.10.2018 und 03.12.2018 erstattete.

Im anschließenden Streitverfahren haben die Kläger verschiedene Mängel an der Immobilie behauptet. Die Kellerwände seien durchfeuchtet, die Lichtschächte seien für Starkregenereignisse nicht ausreichend dimensioniert, ihre Abläufe seien verstopft, die Abwasserleitungen seien durch Wurzeleinwachsungen beschädigt und verstopft und das Eingangspodest verfüge über ein Kontergefälle. Die Beklagten hätten von diesen Mängeln gewusst, die Kläger jedoch nicht darauf hingewiesen. Vielmehr sei durch das Vorhandensein eines Bades und von Küchenanschlüssen im Keller der Eindruck erweckt worden, es handele sich um zum Wohnen geeignete Räume. Die Kosten der Mängelbeseitigung beliefen sich auf 40.294,96 € netto. Die Kläger haben die Auffassung vertreten, die Feuchtigkeit im Keller sei ungeachtet des Errichtungszeitpunktes des Hauses ein Mangel, weil auch seinerzeit schon Abdichtungsmaßnahmen dem Stand der Technik entsprochen hätten und deshalb grundsätzlich zu erwarten sei, dass ein Keller trocken sei. Der vereinbarte Gewährleistungsausschluss sei wegen arglistiger Täuschung unwirksam.

Die Kläger haben erstinstanzlich beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger 40.294,96 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.09.2016 sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.354,30 € zu zahlen.

2. festzustellen, dass die Beklagten den Klägern als Gesamtschuldner sämtliche weitergehenden künftigen Kosten zu ersetzen haben, die im Rahmen der Abdichtungsmaßnahmen, insbesondere der Kellerböden, der Außenwandabdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände, für den Abbruch der gemauerten Lichtschächte und deren Neuaufbau, die Abdichtung der untersten Steinschicht, den Trocknungsprozess der Kellerwände, die Verlegung einer neuen Schmutzwassergrundleitung und neuem Anschluss im Außenbereich und die Sanierung des Eingangspodestes betreffend das Wohnhaus der Kläger zu 1. und 2., V. Nr. 51 in X noch entstehen werden.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten haben behauptet, im Rahmen der Besichtigungen sei auch ausdrücklich über die Feuchtigkeit im Keller gesprochen worden. Maßgeblich für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit sei der zum Zeitpunkt der Errichtung gültige Standard. Von einer unvollständigen Abdichtung des Kellers im oberen Bereich des Mauerwerks - wie der Sachverständige sie festgestellt hat - hätten die Beklagten keine Kenntnis gehabt. Im Falle einer Haftung der Beklagten sei jedenfalls ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen J. (Makler) sowie durch Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens des Dipl.-Ing. R. .

Im Ergebnis hat das Landgericht die Klage abgewiesen und im Wesentlichen ausgeführt, dass den Klägern kein Anspruch gegen die Beklagten aus §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB zustehe.

Hinsichtlich der Feuchtigkeit im Keller und der Einwurzelungen in der Schmutzwasserleitung liege bereits kein Mangel i.S.d. § 434 BGB a.F. vor. Die Schmutzwasserleitung sei nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens nicht durch Beschädigungen oder Wurzeleinwachsungen verschlossen. Die Leitung sei zwar in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt, die vorhandenen Einwachsungen führten jedoch nicht zu einem Rückstau. Ein Mangel liege insoweit nicht vor. Die Leitungen entsprächen altersbedingt einer Beschaffenheit, die bei Sachen gleicher Art üblich seien und die der Käufer erwarten könne. Die Einwachsungen lägen nach Einschätzung des Sachverständigen im Rahmen dessen, was bei Schmutzwasserleitungen eines Hauses des Baujahres 1951 erwartet werden könne. Auf das Fehlen einer Rückstausicherung komme es nicht an, weil insofern jedenfalls der vereinbarte Haftungsausschluss greife.

Die vom Sachverständigen festgestellte erhöhte Feuchtigkeit im Keller begründe ebenfalls keinen Mangel. Bei älteren Häusern stelle nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel dar; vielmehr seien die jeweiligen Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Von Bedeutung sei etwa, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft worden sei, ob der Keller Wohnzwecken diene, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar gewesen sei und wie stark die Feuchtigkeiterscheinungen seien. Der bei Altbauten übliche Standard sei nur dann maßgebend, wenn die Parteien eine abweichende Beschaffenheit vereinbart hätten oder diese für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung erforderlich sei. Die unstreitig vorhandene Feuchtigkeit im Keller sei danach nicht als Sachmangel anzusehen. Eine Beschaffenheitsvereinbarung sei insofern nicht getroffen worden. Auch eine von der üblichen Verwendung von Kellerräumen bei Altbauten abweichende vertraglich vorausgesetzte Verwendung liege nicht vor. Die Nutzung der Kellerräume als Wohnraum entspreche nicht der vertraglich vorausgesetzten Verwendung. Aus den vorhandenen Lichtbildern sei ersichtlich, dass die Kellerräume keinen Wohnraum darstellten. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Exposé, aus dessen Beschreibung sich die Verwendung des Kellers als Werk- und Abstellraum sowie Waschküche ergebe. Der Keller weise auch die übliche Beschaffenheit i.S.v. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB auf, weil die bestehende Feuchtigkeit nach den Ausführungen des Sachverständigen bei derartigen Altbauten nicht ungewöhnlich sei und dem üblichen Standard entspreche. Dies gelte jedenfalls insoweit, als die Durchfeuchtung darauf zurückzuführen sei,

dass die vorhandene - den damals geltenden anerkannten Regeln der Technik entsprechend ausgeführte - Abdichtung nicht in der Lage sei, die Wände ausreichend abzudichten.

Soweit die Durchfeuchtung auf die laut dem Sachverständigen fehlerhafte - auch nicht dem Stand der Technik im Jahr 1951 entsprechende - Abdichtung der obersten 80-90 cm unterhalb der Geländeoberkante zurückzuführen sei, dürfte zwar ein Mangel vorliegen. Allerdings greife insoweit der vereinbarte Haftungsausschluss. Ein arglistiges Verschweigen des Mangels durch die Beklagten sei nicht erkennbar; eine hierfür erforderliche Kenntnis der Beklagten hätten die Kläger nicht einmal vorgetragen.

Ähnliches gelte hinsichtlich des Kontergefälles am Eingangspodest und der Kellerlichtschächte. Die Kläger hätten zwar vorgetragen, dass es bereits in der Vergangenheit zu entsprechenden Wassereintritten gekommen sein müsse. Selbst dies als richtig unterstellt, ließe sich hieraus keine Kenntnis der Beklagten hinsichtlich der im selbständigen Beweisverfahren festgestellten Mängel ableiten. Es sei nicht ersichtlich, dass die Beklagten die Mängel als Ursache etwaiger Wassereintritte jedenfalls für möglich gehalten hätten. Das diesbezügliche Vorbringen der Kläger sei bereits unsubstantiiert, so dass eine Beweisaufnahme hierzu nicht geboten sei.

Die von Klägerseite beantragte Anhörung des Sachverständigen hat das Landgericht als rechtsmissbräuchlich abgelehnt. Die weiteren gestellten Fragen seien entweder rechtlich unerheblich, oder der Sachverständige habe sie bereits beantwortet.

Mit ihrer Berufung verfolgen die Kläger ihr erstinstanzliches Begehren weiter und führen im Wesentlichen aus:

Feuchtigkeit in den Kellerwänden stelle einen aufklärungsbedürftigen Mangel dar. Bei Errichtung des Hauses seien Kellerabdichtungen bereits üblich gewesen. Im oberen Bereich der Kelleraußenwände fehle die Abdichtung völlig, was auch nach den Ausführungen des Sachverständigen einen Mangel darstelle. Hieraus resultiere die Durchfeuchtung in erster Linie. Den Beklagten sei die Durchfeuchtung positiv bekannt gewesen. Für die Aufklärungspflichtigkeit sei es unerheblich, worin die Ursache für die Feuchtigkeit liege. Hinzu komme, dass die Räumlichkeiten im Keller nach ihrem Anschein und nach den Grundrisszeichnungen als Wohnräume anzusehen seien und dass diese Eigenschaft dem Vertrag zugrunde gelegt worden sei. Insbesondere das Bad, der Küchenanschluss, die Heizkörper und der separate Eingang sprächen für eine Nutzung zu Wohnzwecken.

Die Beklagten hätten die Kellerwände offenbar von innen übergestrichen, so dass bei der Besichtigung keine Ausblühungen erkennbar gewesen seien. Die festgestellten bräunlichen Verfärbungen seien nur durch Eindringen von Niederschlagswasser durch die mangelhaften Lichtschächte sowie durch zurückgestauten Abwasser zu erklären. Auch insoweit handele es sich um den Beklagten bekannte und aufklärungsbedürftige Mängel. Hinsichtlich der Schmutzwasserleitung könnten Stauungen bzw. Verstopfungen „unter Last“, d.h. bei Benutzung, auftreten, was der Sachverständige nicht geprüft habe.

Das Landgericht habe fehlerhaft die klägerischen Ergänzungsfragen an den Sachverständigen für unerheblich gehalten. Vor allem die Frage, ob in den 1950er Jahren trotz dem Anbringen einer Abdichtung eine Durchfeuchtung des Kellers hingenommen worden sei, sei nicht unerheblich. Wenn eine Abdichtung vorhanden sei, könne Feuchtigkeit nicht der Üblichkeit entsprechen.

Die Kläger beantragen in der zweiten Instanz,

das angefochtene Urteil abzuändern und

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger 40.294,96 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.09.2016 sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.354,30 € zu zahlen.

2. festzustellen, dass die Beklagten den Klägern als Gesamtschuldner sämtliche weitergehenden künftigen Kosten zu ersetzen haben, die im Rahmen der Abdichtungsmaßnahmen, insbesondere der Kellerböden, der Außenwandabdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände, für den Abbruch der gemauerten Lichtschächte und deren Neuaufbau, die Abdichtung der untersten Steinschicht, den Trocknungsprozess der Kellerwände, die Verlegung einer neuen Schmutzwassergrundleitung und neuem Anschluss im Außenbereich und die Sanierung des Eingangspodestes betreffend das Wohnhaus der Kläger zu 1. und 2., V. Nr. 51 in X noch entstehen werden.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens.

II.

Gemäß § 513 ZPO kann die Berufung nur auf eine Rechtsverletzung oder darauf gestützt werden, dass die gemäß § 529 ZPO zu berücksichtigenden Feststellungen ein anderes als die landgerichtliche Entscheidung rechtfertigen. Beides liegt nicht vor. Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen.

Den Klägern steht der gegen die Beklagten geltend gemachte Anspruch aus § 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 BGB nicht zu.

1. (Feuchtigkeit)

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme, das insofern von der Berufung nicht konkret angegriffen wird, beruht die erhöhte Feuchtigkeit der Kellerwände auf zwei Umständen: Zum einen auf dem gänzlichen Fehlen einer Abdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände. Dies stellt einen Mangel dar. Und zum anderen an der altersbedingt fehlenden Funktion der vorhandenen Abdichtung im übrigen Bereich der Kelleraußenwände. Hierbei handelt es sich nicht um einen Mangel. Da die Beklagten vom Fehlen der Abdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände (= Mangel) keine Kenntnis hatten und die Feuchtigkeitserscheinungen auch allein mit der altersbedingt fehlenden Funktion der vorhandenen Abdichtung (= kein Mangel) in Einklang zu bringen sind, fehlt es den Beklagten insgesamt an der erforderlichen Kenntnis. Im Einzelnen:

a) Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. R. im selbständigen Beweisverfahren sowie im Streitverfahren lässt sich zusammenfassend im Wesentlichen folgendes feststellen: Die Kelleraußenwände weisen im kompletten erdberührten Bereich erhebliche Feuchtigkeit auf. Dies ist auf das Eindringen von Wasser in horizontaler Richtung

zurückzuführen. Die angebrachte Abdichtung ist nicht geeignet, die Wände ausreichend abzudichten. Im oberen Bereich sind die Kellerwände ca. 80-90 cm überhaupt nicht abgedichtet. Durch dieses nicht abgedichtete Kelleraußenmauerwerk kann ebenfalls Feuchtigkeit eindringen. Soweit eine Abdichtung vorhanden ist (vermutlich 2 x Kaltbitumenanstrich oberhalb der untersten Steinschicht), entspricht diese den zur Zeit der Errichtung geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Das Fehlen der Abdichtung im oberen - ebenfalls erdberührten - Bereich entspricht nicht den damals geltenden anerkannten Regeln der Technik. Die festgestellte Feuchtigkeit ist für Häuser des Baujahres (1951) nicht sehr ungewöhnlich.

b) Die Ausführungen des Sachverständigen sind so zu verstehen, dass - und dies ist auch gerichtsbekannt - die ursprünglich im Jahr 1951 aufgebrachte Bitumen-Abdichtung mit dem Lauf der Zeit ihre abdichtende Eigenschaft eingebüßt hat. Dies ist ein systemimmanentes Phänomen bei älteren Häusern, das üblicherweise bereits nach 30 bis 40 Jahren eintritt. Vorliegend war das Haus im Zeitpunkt des Erwerbs durch die Kläger bereits 65 Jahre alt. Bei derart alten, unsanierten Häusern ist Feuchtigkeit im Keller deshalb als nicht unüblich anzusehen und stellt für sich genommen keinen Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 BGB in der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses geltenden Fassung dar. Eine abweichende Beschaffenheitsvereinbarung (§ 434 Abs. 1 S. 1 BGB a.F.) wurde vorliegend nicht getroffen. Das Haus entspricht in seinem alterstypischen, unsanierten Zustand der nach dem Vertrag vorausgesetzten (§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB a.F.) wie auch der gewöhnlichen Verwendung; die Beschaffenheit entsprach - mit Ausnahme der fehlenden Abdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände - dem, was bei vergleichbaren Häusern üblich ist und was die Kläger erwarten konnten (§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB a.F.). Auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts unter Heranziehung aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung wird insoweit Bezug genommen.

c) In diesem Lichte ist der Umstand zu bewerten, dass die Feuchtigkeit auch auf einem Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB a.F. beruht, nämlich auf dem gänzlichen Fehlen der Abdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände. Hierbei handelt es sich um eine Beschaffenheit, die auch bei einem Haus des Baujahres 1951 nicht üblich ist und die die Kläger deshalb auch nicht erwarten konnten. Allerdings begründet dieser Mangel in zweifacher Hinsicht keine Haftung der Beklagten. Zum einen fehlt es an einem abgrenzbaren Schaden, weil die Kelleraußenwände ohnehin aufgrund der altersbedingt funktionslosen Abdichtung durchfeuchtet sind und vor diesem Hintergrund der fehlenden Abdichtung im oberen Bereich keine entscheidende Bedeutung zukommt. Im Rahmen der gebotenen Sanierung ist es ohnehin erforderlich, die gesamten Kelleraußenwände freizulegen und neu abzudichten. Dabei wirkt es sich auf den Umfang und die Kosten der Arbeiten nicht aus, ob im oberen Bereich gar keine Abdichtung vorhanden ist, oder ob sich auch dort eine alte, insuffiziente Abdichtung befunden hätte. Der Sachverständige hat insoweit auch keine Differenzierung bei der Beschreibung und Bezifferung der erforderlichen Arbeiten vorgenommen.

Zum anderen fehlt es an einer für die Annahme einer Aufklärungspflicht erforderlichen Kenntnis der Beklagten i.S.d. § 444 BGB. Denn die Beklagten kannten zwar die Feuchtigkeiterscheinungen im Keller, jedoch nicht das Fehlen der Abdichtung im oberen Bereich der Kelleraußenwände. Ohne diese Kenntnis durften sie die Feuchtigkeit ohne weiteres der alterstypischen, inzwischen längst funktionslosen Abdichtung zuschreiben. Da es sich hierbei - wie zuvor gezeigt - nicht um einen Sachmangel handelt, bestand insofern auch keine Verpflichtung, die Kläger vor Abschluss des Kaufvertrages auf die Feuchtigkeit hinzuweisen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass und auf welcher Grundlage die Beklagten auch nur Möglichkeit

eines Mangels als Ursache für die für ein derartiges Haus übliche Feuchtigkeit in Betracht gezogen haben könnten. Eine bloße fahrlässige Unkenntnis genügt nicht.

d) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Argumentation der Kläger, der Keller sei als zu Wohnzwecken geeignet veräußert worden. Auch diesbezüglich kann auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen werden. Eine Eignung des Kellers zum Wohnen ist weder ausdrücklich vereinbart, noch entspricht sie bei einem unsanierten 65 Jahre alten Haus der nach dem Vertrag vorausgesetzten oder der gewöhnlichen Verwendung (§ 434 Abs. 1 S. 1, S. 2 Nr. 1, Nr. 2 BGB a.F.). Der äußere Zustand des Kellers, wie er sich aus den zur Akte gelangten Lichtbildern ergibt, spricht eindeutig gegen die Nutzung zu Wohnzwecken. Der Keller verfügt nicht über Fenster, sondern nur über Lichtschächte, die zudem nur mit einfach verglasten Holzrahmenfenstern versehen sind. Rohre und Kabel sind auf dem Mauerwerk verlegt. Der Boden bestand zunächst aus dem rohen Estrich. Das Haus ist unsaniert, so dass der Keller entsprechend seinem Baujahr nicht isoliert und ausreichend gegen Durchfeuchtung abgedichtet ist. Der Einbau von Heizkörpern spricht für sich genommen nicht für eine Wohnnutzung, weil auch in einem Werk- oder Hobbyraum sowie einer Waschküche eine Heizung zweckmäßig und nicht unüblich ist. Ähnliches gilt für das Vorhandensein eines separaten Eingangs, den Einbau eines zusätzlichen Bades und von Küchenanschlüssen. Über einen separaten Keller-Eingang verfügen viele Einfamilienhäuser gerade älterer Bauart. Ein Bad und eine Küche sind selbst keine Wohnräume und können allenfalls in Zusammenschau mit den umgebenden Räumen als zu Wohnzwecken dienend angesehen werden. Vorliegend handelt es sich bei Bad und Küche im Keller nicht um die einzigen Funktionsräume ihrer Art im gesamten Haus und die übrigen Kellerräume sprechen klar gegen eine Wohnnutzung. Hinzu kommt, dass es auf den Zeitpunkt des Erwerbes und nicht auf eine mögliche frühere - ggf. Jahrzehnte zurück liegende - Nutzung der Räume ankommt. Falls der Keller vor langer Zeit (eine Küche war nicht - mehr - installiert) einmal auch zu Wohnzwecken genutzt worden sein sollte, so würde dies keinen Rückschluss auf die Eignung hierzu im Zeitpunkt des Erwerbs durch die Kläger erlauben. Denn die Feuchtigkeit könnte durchaus erst 30 bis 40 Jahre nach der Errichtung des Hauses und dem Versagen der aufgebrauchten Abdichtung eingetreten sein, also etwa in den 1980er oder 90er Jahren. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass im Bereich der gänzlich fehlenden Abdichtung auch erst nachträglich das Erdreich aufgeschüttet worden ist. Abgesehen davon haben sich seit den 1950er Jahren die Erwartungen der durchschnittlichen Bevölkerung hinsichtlich des Komforts und der Trockenheit von Wohnräumen auch allgemein verändert.

Aus dem Makler-Exposé ergibt sich nichts anderes. Gemäß § 434 Abs. 1 S. 3 BGB gehören zu der Beschaffenheit nach Satz 2 Nr. 2 auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers über bestimmte Eigenschaften der Sache erwarten kann. Im Exposé deutet allerdings nichts auf eine mögliche Wohnnutzung des Kellers hin. Es werden zwei Bäder und eine Küche beschrieben, die sich offenbar im Erd- und Obergeschoss befinden. Eine „Ausbaureserve“ wird nur im Dachboden beschrieben. Zum Keller wird angegeben, dass dieser „ausreichend Platz für den Gelass einer Großfamilie“ biete, ferner ist von einer Waschküche mit Doppelwaschtisch, einem Werkkeller mit Heizung und einem Fahrradkeller die Rede. Im Grundriss sind die Räume mit „Hobbyraum“, „Waschen“ und „Vollbad“ bezeichnet. Diese Angaben sind nicht geeignet, bei einem durchschnittlichen Kaufinteressenten die realistische Erwartung zu wecken, den Keller als zum Wohnen nutzen zu können. Im Übrigen hätte eine derartige Erwartung spätestens mit der Besichtigung keinen Bestand mehr haben können.

2. (Lichtschächte)

Der Sachverständige hat ausgeführt, bei Starkregen könnten die Kellerlichtschächte voll laufen und Wasser durch die Fenster in den Keller fließen. Ob dies auf einem Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 BGB a.F. beruht, ist erstinstanzlich nicht vollständig aufgeklärt worden. Das Landgericht hat offenbar einen Mangel in Gestalt einer nicht ausreichend Dimensionierung angenommen (in Betracht käme auch ein nicht ausreichend dimensionierter oder verstopfter Ablauf) und weiter ausgeführt, dass derartige - unterstellte frühere - Wassereintritte über die Lichtschächte nicht auf einen Mangel als Ursache hierfür schließen ließen. Dem ist im Ergebnis zuzustimmen. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass die Verfärbungen an den Wänden nicht oder zumindest nicht allein auf eindringendes Wasser über die Lichtschächte, sondern vielmehr hauptsächlich auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen seien. Es kann danach jedenfalls nicht von häufigeren Wassereintritten über die Lichtschächte in der Vergangenheit ausgegangen werden.

Davon abgesehen ist diesbezüglich auch kein abgrenzbarer Schaden ersichtlich. Gemäß den Ausführungen des Sachverständigen zu den Maßnahmen, die (nicht bedingt durch einen Mangel) erforderlich sind, um eine neu Kelleraußenwandabdichtung anzubringen, müssen die gemauerten Kellerlichtschächte ohnehin vollständig abgebrochen und durch neue Kunststofflichtschächte ersetzt werden. Es handelt sich deshalb um Sowieso-Kosten, die auch im Falle eines Schadensersatzanspruchs dem Grunde nach nicht ersatzfähig wären.

3. (Kontergefälle)

Das Kontergefälle von 0,4 % am Eingangspodest stellt nach den Ausführungen des Sachverständigen einen Mangel dar. Hierdurch könne - so der Sachverständige - mit einiger Wahrscheinlichkeit bei stärkerem Regen Wasser in den Hausflur laufen. Sichtbare Wasserlaufspuren konnte der Sachverständige allerdings nicht feststellen. Auch insoweit ist nicht bewiesen, dass die Beklagten diesen Mangel gekannt oder für möglich gehalten haben müssen, und zwar auch dann nicht, wenn es tatsächlich vereinzelt zum Eindringen von Wasser über die Türschwelle bei außergewöhnlich starkem Regen gekommen sein sollte. Als technische Laien mussten die Beklagten insoweit nicht zwingend von einem aufklärungspflichtigen Mangel ausgehen.

4. (Abwasserleitung)

Hinsichtlich der Abwasserleitung liegt bereits kein Sachmangel vor. Eine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung liegt auch insoweit nicht vor (§ 434 Abs. 1 S. 1 BGB a.F.). Die Abwasserleitung entspricht der nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendung (§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB a.F.). Der Sachverständige hat keine nennenswerten Funktionsbeeinträchtigungen feststellen können. Er hat zwar Beschädigungen und Wurzeleinwuchs festgestellt. Der Wurzeleinwuchs führt jedoch nicht zu einem Verschließen des Rohres und zu einem Rückstau von Schmutzwasser. Damit eignet sich die Abwasserleitung zugleich für die gewöhnliche Verwendung und weist eine Beschaffenheit auf, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann (§ 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB a.F.). Denn der Sachverständige hat weiter ausgeführt, dass es durch verschiedenste Pflanzen zu Verwurzelungen oder Zerstörung des Rohres kommen könne. Je älter ein Rohr sei und je länger es im Boden liege, desto höher würden erfahrungsgemäß die in der Nähe gepflanzten Bäume wachsen und ein größeres Wurzelwerk bilden. Die Spanne, in der ein Rohr zerstört werden könne, reiche also von kurz nach Baubeginn bis über angenommene 100 Jahre. Das Landgericht hat zu Recht zugrunde gelegt, dass angesichts der Errichtung des Hauses im Jahr 1951 die vom

Sachverständigen vorgefundene Verwurzelung nicht über dasjenige Maß hinausgeht, das bei über 65 Jahre alten Abwasserrohren zu erwarten ist.

5. (Ergänzungsgutachten)

Die Kläger haben mit Schriftsatz vom 18.11.2021 die Einholung eines schriftlichen Ergänzungsgutachtens, hilfsweise die Ladung des Sachverständigen zur Erläuterung seines Gutachtens, beantragt, und zwar zu konkreten Fragen. Das Landgericht hat mit Verfügung vom 01.07.2022 darauf hingewiesen, dass diese Fragen nicht beweiserheblich sind. Die Kläger haben zu diesen Hinweis keine Stellung genommen oder andere Fragen formuliert, sondern lediglich an ihrem Antrag auf Ladung des Sachverständigen festgehalten. Dem Landgericht ist darin zuzustimmen, dass die weiteren Fragen an den Sachverständigen rechtlich unerheblich sind. Das Landgericht hat deshalb zu Recht die Einholung eines Ergänzungsgutachtens und auch die Ladung des Sachverständigen zur mündlichen Erläuterung seines Gutachtens abgelehnt.

Die ersten drei Fragen (S. 1/2 und 3 des Schriftsatzes vom 18.11.2021) betreffend die Erkennbarkeit der Feuchtigkeit der Kelleraußenwände durch Ausblühungen oder Farbabplatzungen während der Besitzzeit der Beklagten. Diese Fragen sind unerheblich, weil die Feuchtigkeit an sich keinen Mangel darstellt bzw. die Beklagten von der Mitursache der teilweise fehlenden Abdichtung keine Kenntnis hatten und den Klägern wegen dieser teilweise fehlenden Abdichtung auch kein Schaden entstanden ist. Auf die vorstehenden Ausführungen unter 1. wird verwiesen. Die vierte Frage (S. 7 des Schriftsatzes vom 18.11.2021) lautet, „ob in den 50er-Jahren Kellerwände von außen abgedichtet wurden und ob es tatsächlich hingenommen wurde, dass Keller vollständig durchfeuchtet werden.“ Diese Frage ist zum Teil bereits vom Sachverständigen beantwortet, im Übrigen ist sie unerheblich. Beantwortet ist sie insoweit, als Häuser auch bereits in den 50er Jahren entsprechend den damals geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik abgedichtet wurden. Dies bedeutet umgekehrt also, dass eine vollständige Durchfeuchtung nicht „hingenommen“ wurde. Unerheblich ist die Frage, weil die Durchfeuchtung nicht schon bei Errichtung des Hauses „hingenommen“ wurde, sondern weil sie erst im Laufe der Jahrzehnte durch den Verschleiß der seinerzeit aufgebrauchten Abdichtung eingetreten ist. Auch insoweit wird auf die diesbezüglichen vorstehenden Ausführungen unter 1. verwiesen.

Nachdem das Landgericht auf die Unerheblichkeit der Ergänzungsfragen hingewiesen hat, erweist sich das bloße Festhalten der Kläger am Antrag Einholung eines Ergänzungsgutachtens vorliegend als rechtsmissbräuchlich. Die Kläger haben auf den Hinweis des Gerichts nicht sachgerecht reagiert. Sie haben weder andere - rechtlich erhebliche - Ergänzungsfragen formuliert, noch haben sie eine grobe Richtung mitgeteilt, in die sie den Sachverständigen mündlich zu befragen beabsichtigen. Das Landgericht musste deshalb davon ausgehen, dass weitere Fragen als diejenigen aus dem Schriftsatz vom 18.11.2021 - auf deren Unerheblichkeit es bereits hingewiesen hatte - klägerseits nicht bestanden. In dieser Lage durfte das Landgericht von der Ladung des Sachverständigen absehen. Dies gilt umso mehr, nachdem bereits im selbständigen Beweisverfahren drei schriftliche Ergänzungsgutachten eingeholt worden waren und das Landgericht im Streitverfahren ein weiteres ausführliches Gutachten des Sachverständigen eingeholt hatte.

Selbst wenn von einer fehlerhaften Ablehnung der Ladung des Sachverständigen auszugehen wäre, würde die Entscheidung nicht auf dieser Rechtsverletzung beruhen (§§ 513 Abs. 1, 546 ZPO). Die Kläger haben nämlich auch im Berufungsrechtszug keine anderen, rechtlich erheblichen weiteren Fragen an den Sachverständigen aufgeworfen.

6. Für den mit Schriftsatz vom 24.01.2022 geltend gemachten Anspruch auf Minderung (§§ 437 Nr. 2, 441 BGB) gilt nichts anderes als für den Anspruch auf Schadensersatz; es fehlt an den Voraussetzungen eines Sachmangels bzw. dem Nachweis eines arglistigen Verschweigens (§ 444 BGB) durch die Beklagten.