

Dokumentnummer: 7u32_05
letzte Aktualisierung: 10.08.2006

BGH, 10.08.2006 - 7 U 32/05

BGB §§ 434, 444; DSchG MV §§ 7, 9

**Sachmangel bei Denkmalschutz des verkauften Gebäudes – mögliche
Offenbarungspflicht**

Oberlandesgericht Rostock

7 U 32/05

3 O 650/03 LG SN

Verkündet am:

10.08.2006

Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

...

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt ...

...

g e g e n

TLG Immobilien GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer ...
Wilhelm-Külz-Platz 2, 18055 Rostock,

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt ...

...hat der 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Rostock durch

den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht ...,
die Richterin am Oberlandegericht ... und
den Richter am Amtsgericht ...

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 06.07.2006

für **R e c h t** erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Schwerin vom 24.02.2005 abgeändert.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche zusätzlichen Aufwendungen zu erstatten, die dadurch entstehen, dass der mit notarieller Urkunde vom 07.12.2002 zu UR-Nr. 1919/02 der Notarin ..., Rostock, vom Kläger von der Beklagten erworbene Grundbesitz, noch eingetragen im Grundbuch von ..., beim Amtsgericht Ludwigslust, postalische Anschrift: ... (sog. ehemaliges Wirtschaftsgebäude), ..., unter Denkmalschutz und nicht nur unter Milieu- und Ensembleschutz steht und als Baudenkmal eingetragen ist in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust.

Der Aufwendungsersatz ist der Höhe nach zu mindern um die durch eine denkmalschutzgerechte Sanierung bedingten finanziellen Vorteile für den Kläger.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung wegen der Kosten i. H. v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die jeweilige Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Streitwert: bis zu 45.000,-- €

G r ü n d e

I.

Der Kläger macht Gewährleistungsansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag geltend sowie Ansprüche aus vorvertraglicher Pflichtverletzung und begehrt die Feststellung einer entsprechenden Schadensersatzpflicht der Beklagten.

Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um ein ca. 3.920 m² großes Grundstück bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern mit einem geschätzten Baujahr ca. 1850 und 1950. Die Wohn-/Nutzfläche umfasst neun Wohneinheiten mit ca. 736 m² sowie acht Gewerbeeinheiten, sechs Garagen und zwei Schuppen mit ca. 155 m² Nutzfläche. Zwei Wohnungen waren mit ca. 143

m² vermietet. Die Nettojahresmiete für die vermieteten Flächen betrug ca. 3.010,00 EUR. Es bestehen darüber hinaus Mietschulden per 23.08.2002 i. H. v. ca. 4.130,00 EUR.

Das "ehemalige Wirtschaftsgebäude 10a" des Kaufobjekts ist des ausweislich des Schreibens des Landkreises Ludwigslust vom 14.02.2005 (Bl. 99, 100) ein Baudenkmal und als solches in die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust eingetragen. In dem Schreiben heißt es weiter:

"... Während sich der Schutz eines Baudenkmals auf die gesamte Bausubstanz erstreckt, also auch im inneren Konstruktion, Wandputz, Deckenbalken, Türen, Fenster und Bemalungen schützt, erstreckt sich der Schutz einer Gesamtanlage-Ensemble nur auf das Äußere seiner Bestandteile.

Das als - ..., ehemaliges Wirtschaftsgebäude - der ehemaligen Papierfabrik Bausch geführte Baudenkmal ist aber auch Teil der im Zusammenhang erbauten Fabrik- und Villenanlage. ..."

Die Beklagte beauftragte das Auktionshaus Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (im Folgenden Auktionshaus genannt) mit der Versteigerung des Objekts. Im Auftrag der Beklagten klärte das Auktionshaus die grundstücksrelevanten Daten und Sachverhalte ab. Einen vom Auktionshaus dem Amt ... - Bau- und Liegenschaftsamt - übersandten Fragebogen beantwortete dieses betreffend die Objekte 10a und 10b unter dem 07.11.2002 nur teilweise wie folgt:

".....

Steht das Objekt unter Denkmalschutz? ☐ ja ☐ nein ☐ innen ☐ außen

Besteht für das Objekt Ensemble- und/oder Milieuschutz? ☐ ja ☐ nein

Befindet sich das Objekt in einem Sanierungsgebiet? ☐ ja ☐ nein

Liegt das Objekt in einem
☐ Naturschutzgebiet ☐ Landschaftsschutzgebiet ☐ Trinkwasserschutzzone

....."

Alle anderen der insgesamt unter 11 Ziffern aufgelisteten Fragen waren beantwortet. Das Auktionshaus ließ unter dem 18.07.2002 Versteigerungsbedingungen notariell beurkunden, die unter Ziffer 7 bestimmten:

"... Jeder Verkauf erfolgt im altersbedingten Zustand und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart, wie das Objekt steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstücks und der Gebäude. ... Ferner sind ausgenommen Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. ..."

Der Kläger erhielt im Rahmen der Versteigerung am 07.12.2002 den Zuschlag für 10.000,00 EUR. Im Zusammenhang mit dem Aufruf war das Objekt beschrieben und darüber hinaus kundgetan worden:

"... Das Grundstück befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Das Gebiet entspricht § 4 a der Baunutzungsverordnung. Besonderheit: alte Papierfabrik.

Für das Objekt besteht Ensemble- und Milieuschutz.

1995 wurden Erschließungsmaßnahmen ... "

Der sogleich am 07.12.2002 notariell beurkundete Grundstückskaufvertrag bestimmte u. a. Folgendes:

"... Belehrt über die Vorschrift des § 156 BGB sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass nachstehender Vertrag unter Abbedingung des § 156 BGB abgeschlossen wird ohne inhaltliche Änderung gegenüber den dem Zuschlag zugrunde liegenden Versteigerungsbedingungen vom 18.07.2002 - UR 1500/2002 der Notarin ... -.

Die Parteien bestätigen, die Versteigerungsbedingungen in beglaubigter Form ausgehändigt bekommen zu haben. Sie erkennen diese heute vorliegenden Versteigerungsbedingungen an und verzichten auf Verlesen und Beifügen zu dieser Niederschrift. Der Notar wies darauf hin, dass die Regelungen der Versteigerungsbedingungen ebenso Bestandteil dieser Urkunde sind, wie die verlesenen Erklärungen dieser Niederschrift.

Der Verkauf erfolgt - so wie das Objekt steht und liegt - unter Vereinbarung des umfassenden Haftungsausschlusses gem. Ziffer 7 der Versteigerungsbedingungen, sowie ...

§ 1 Vorbemerkungen

1. ...

2. Der Erwerber bestätigt, dass vor Zuschlagserteilung die dieser Verhandlung als Anlage 1 beigefügten Angaben vorgelesen wurden; diese wurden vom Notar nochmals verlesen und von den Beteiligten anerkannt und genehmigt. Die in Anlage 1 gemachten Angaben zum Zustand des Grundstücks und der mitverkauften Baulichkeit gelten als Beschaffenheit vereinbart.

...

§ 7 Grundbuchbestand, Rechte des Erwerbers bei Mängeln

1. ...

2. ...

3. Rechte des Erwerbers bei Mängeln

a) ...

b) Der Eigentümer versichert, dass ihm versteckte Mängel, z. B. Altlasten am Grundstück, nicht bekannt sind. Der Erwerber hatte Gelegenheit, das Grundstück zu besichtigen.

Im Übrigen gilt Ziffer 7 der Versteigerungsbedingungen. ..."

Bei der Anlage 1 handelte es sich um die beim Aufruf im Zusammenhang mit der Versteigerung kundgetane Beschreibung des Objekts.

Mit Schreiben vom 07.10.2003 forderte der Kläger die Beklagte auf, eine Schadensersatzpflicht dem Grunde nach anzuerkennen für die fehlende Denkmalschutzfreiheit.

Die Beklagte lehnte dies mit Schreiben vom 06.11.2003 ab.

Der Kläger stützt seine Feststellungsklage darauf, dass das Kaufobjekt mangelhaft sei, weil es denkmalgeschützt sei. Der Gewährleistungsausschluss sei mangels hinreichender Belehrung und Einbeziehung in den Vertrag unwirksam. Die Beklagte müsse die Mehrkosten infolge des Denkmalschutzes ersetzen. Im Einzelnen handele es sich um folgende Mehrkosten:

- Er sei gezwungen Holzfenster und -türen einzubauen. Die zu schätzenden Mehrkosten beliefen sich auf mindestens bis zu 25.000,-- €
- Er müsse die vorhandene Fassade komplett sanieren und in ihrem ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Die zu schätzenden Mehrkosten beliefen sich auf mindestens 10.000,-- € bis 15.000,-- €
- Bei der Dacheindeckung seien statt preiswerterer Betonpfannen Ziegelpfannen zu verwenden. Die zu schätzenden Mehrkosten beliefen sich auf mindestens 10.000,-- € bis 15.000,-- €
- Im Innenbereich ließen sich die denkmalschutzbedingten Sanierungsaufwendungen nicht absehen. Entsprechendes gelte für den allein denkmalschutzbedingten Mehraufwand bei der Unterhaltung des sanierten Kaufobjekts.

Das Landgericht hat die Feststellungsklage abgewiesen. Auf das Urteil vom 24.02.2005 wird Bezug genommen. Hiergegen richtet sich die zulässige Berufung des Klägers, die er wie folgt begründet:

Die Beklagte habe im Rahmen des Kaufvertrages erklärt, dass das Objekt unter Ensemble- und Milieuschutz stehe. Damit habe sie positiv im Umkehrschluss erklärt, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz stehe, insbesondere nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust eingetragen sei. Der Kläger bezieht sich für seine Behauptung, das Kaufobjekt stehe unter Denkmalschutz und sei in die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust eingetragen, auf das Schreiben des Landkreises vom 14.02.2005. Dieses Verschulden führe zu einer Schadensersatzpflicht. Die Beklagte habe grob fahrlässig gehandelt, weil sie - obwohl die Antwort des Amts ... die Frage des Denkmalschutzes offen gelassen habe - nur Ensemble- und Milieuschutz erwähnt habe. Es handele sich um eine Erklärung ins Blaue hinein. Der Gewährleistungsausschluss sei deshalb unwirksam. Es fehle an einer hinreichenden Belehrung, und die Klausel sei zudem als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam.

Im Termin der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 19.01.2006 hat der Beklagtenvertreter unstreitig gestellt, dass es sich bei dem streitgegenständlichen ehemaligen Wirtschaftsgebäude um ein denkmalgeschütztes Objekt entsprechend dem Schreiben des Landkreises Ludwigslust vom 14.02.2005 handele. Hinsichtlich der weiteren im Termin abgegebenen Erklärungen wird auf das Terminprotokoll vom 19.01.2006 Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Landgerichts Schwerin vom 24.02.2005 zum Az. 3 O 650/03 wird abgeändert und es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche zusätzlichen Aufwendungen zu erstatten, die dadurch entstehen, dass der mit notarieller Urkunde vom 07.12.2002 zur UR-Nr. ..., vom Kläger von der Beklagten erworbene Grundbesitz, noch eingetragen im Grundbuch von ..., postalische Anschrift: ... unter Denkmalschutz steht und als Baudenkmal eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust ist und nicht nur unter Milieu- und Ensembleschutz steht.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Landgerichts mit Sach- und Rechtsausführungen. Es fehle nicht nur an einer Arglist und einer Zusicherung bzgl. des Fehlens einer Denkmaleigenschaft. Insbesondere macht sie geltend, bei Würdigung aller Umstände sei die Denkmaleigenschaft im vorliegenden Fall nicht als Sachmangel zu qualifizieren. Auf den Schriftsatz der Beklagten vom 08.03.2006 wird verwiesen. Aus § 254 Abs. 2 BGB ergebe sich, dass - wenn ein Gewährleistungsanspruch dem Grunde nach gegeben sei - der Kläger auf sein Recht auf Wandlung beschränkt sei. Auf den Schriftsatz der Beklagten vom 24.01.2006 wird verwiesen.

Im Einverständnis mit den Parteien hatte der Senat zunächst einen Termin zur Verkündung einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren bestimmt und am 02.02.2006 einen Hinweisbeschluss verkündet, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird. Nachdem ein gleichzeitig anberaumter Termin zur Verkündung einer Entscheidung wegen andauernder Vergleichsbemühungen der Parteien und sodann aus dienstlichen Gründen verlegt werden musste, hat der Senat am 06.07.2006 erneut mündlich verhandelt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst der darin bezeichneten Anlagen Bezug genommen; im Übrigen auf den Inhalt der Terminsprotokolle des Senates.

II.

Die zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte und sogleich begründete Berufung des Klägers hat - wenn auch nicht im erstrebten Umfang - Erfolg.

1.

Die Feststellungsklage ist gemäß § 256 Abs. 1 ZPO zulässig.

a.

Das erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben. Dass der Kläger nicht auf eine Leistungsklage verwiesen werden kann, unterliegt keinem Zweifel. Die von ihm beabsichtigte Renovierung des Objekts ist noch nicht abgeschlossen. Die endgültigen Mehrkosten infolge der Denkmaleigenschaft des Kaufobjekts lassen sich noch nicht hinreichend sicher abschätzen und eingrenzen.

b.

Der Zulässigkeit steht nicht entgegen, dass der Kläger nicht die Feststellung einer Schadensersatzpflicht dem Grunde nach begehrt, sondern die Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihm zusätzliche Aufwendungen zu erstatten. Nach § 256 ZPO kann zwar nur auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses geklagt werden, so daß sich die Feststellung von Vorfragen oder von Elementen eines Rechtsverhältnisses nicht durchsetzen läßt. Die vom Kläger erhobene Feststellungsklage betrifft aber keine Vorfragen oder Elemente eines Rechtsverhältnisses, sondern ein selbständiges Rechtsverhältnis i.S.d. § 256 ZPO. Unter "Rechtsverhältnis" versteht § 256 ZPO nämlich die aus einem vorgetragenen Sachverhalt abgeleitete rechtliche Beziehung von Personen untereinander oder zu Sachen. Darunter fallen auch einzelne Folgen solcher Rechtsbeziehungen, z.B. einzelne Ansprüche (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 03.05.1983, VI ZR 79/80, NJW 1984, 1556).

c.

Der Kläger hat das festzustellende Rechtsverhältnis ausreichend dargelegt. Ein Kläger, der die Feststellung eines Rechtsverhältnisses begehrt, hat grundsätzlich die dafür erforderlichen Tatsachen vorzutragen. Will er die Verpflichtung zum Schadensersatz dem Grunde nach festgestellt wissen, hat er deshalb das schadensersatzbegründende Verhalten sowie die weiteren Voraussetzungen der die Schadensersatzpflicht begründenden Norm substantiiert darzulegen. Es ist deshalb im Regelfall und auch hier erforderlich, daß der Kläger den Mangel, aus dem er Schadensersatzansprüche ableitet, konkret bezeichnet. Fehlt es daran und ergeht dennoch ein dem Antrag stattgebendes Feststellungsurteil, würde die Verpflichtung zum Ausgleich künftiger Schadensfolgen festgestellt, ohne daß der Schaden an sich (also die "Anspruchsbasis") feststünde. Einen so weitgehenden Feststellungsanspruch gewährt aber § 256 Abs. 1 ZPO nicht. Vielmehr fehlt der Klage in einem derartigen Fall nicht nur der sachlich-rechtliche Anspruchsgrund, sondern auch der Vortrag der tatsächlichen Voraussetzungen des Rechtsverhältnisses, das Gegenstand der Feststellungsklage sein soll. Die Feststellungsklage setzt allerdings nicht voraus, daß ein Schaden feststeht. Es reicht aus,

daß die Entstehung eines zu ersetzenden Schadens wahrscheinlich ist (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 26.09.1991, VII ZR 245/90, NJW 1992, 697).

Der Kläger hat ausgehend von diesen Grundsätzen das Rechtsverhältnis in Gestalt eines Anspruchs auf Schadensersatz statt der Leistung gemäß §§ 437 Nr. 3, 311 a Abs. 2, 275 BGB und die "Anspruchsbasis" hinreichend dargetan und ein- bzw. abgegrenzt. Er begehrt Ersatz aller zukünftigen Aufwendungen, die ihm dadurch entstehen, dass das Kaufobjekt unter Denkmalsschutz steht und in der Denkmalliste des zuständigen Landkreises eingetragen ist; nicht mehr erfasst sollen die Aufwendungen sein, die dadurch bedingt sind, dass das Kaufobjekt Ensemble- und Milieuschutz genießt.

d.

Der Senat hat auch keine Bedenken, die Feststellungsklage für zulässig zu erachten, obwohl der Kläger den zu ersetzenden Schaden beeinflussen kann, je nachdem wie er mit dem Kaufobjekt zu verfahren gedenkt. Er hat das Kaufobjekt erworben, um es als Renditeobjekt zu nutzen; in diesem Sinne will er es nutzen. Diese Zweckbestimmung reicht aus, will man überhaupt dem Umstand Bedeutung beimessen, dass der Schadensumfang und seine Höhe im Belieben des den Feststellungsanspruch geltend machenden Gläubigers liegt. Unbilligkeiten lassen sich ggf. gemäß § 254 BGB als allgemeiner Ausfluss von Treu und Glauben korrigieren. Der Einwand eines Mitverschuldens muss insoweit nicht schon im vorliegenden Feststellungsklageverfahren Berücksichtigung finden. Denn die Rechtskraft eines Feststellungsurteils steht der Berücksichtigung des Einwandes des Verstoßes gegen eine Schadensminderungspflicht nach § 254 Abs. 2 BGB nur dann entgegen, wenn die dafür maßgebenden Tatsachen schon zur Zeit der letzten Tatsachenverhandlung vorgelegen haben (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 14.06.1988, VI ZR 279/87, NJW 1989, 105).

2.

Die danach zulässige Feststellungsklage ist im tenorisierten Umfang begründet. Der festgestellte Anspruch ergibt sich aus §§ 437 Nr. 3, 311 a Abs. 2, 275 BGB. Danach kann der geschädigte Käufer bei einem von Beginn an nicht behebbaren Mangel Schadensersatz statt der Leistung gerichtet auf das positive Interesse verlangen. Ihm steht ein Wahlrecht zu, ob er die Sache zurückgeben und seinen Schaden geltend machen will oder ob er die Sache behalten und nur den mangelbedingten Mehraufwand als Schaden beansprucht.

a.

Das Kaufobjekt weist insofern einen Sachmangel auf, als das sog. ehemalige Wirtschaftsgebäude 10a unter Denkmalschutz steht.

aa.

Grundsätzlich vermag eine durch Verwaltungsakt in Gestalt einer Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste festgestellte Denkmaleigenschaft einen Sachmangel darzustellen.

Das OLG Celle (Urt. v. 13.05.1988, 4 U 101/87, DNotZ 1988, 702) hat zum alten Kaufrecht ausgeführt, eine Denkmalseigenschaft bedeute für das Kaufobjekt eine öffentlich-rechtliche Beschränkung, die dem jeweiligen Eigentümer zusätzliche Verhaltens- und Unterlassungspflichten auferlege, die im Regelfall für Eigentümer vergleichbarer Objekte nicht bestehe. Durch die Eintragung in das Verzeichnis der Baudenkmale seien die Befugnisse des Eigentümers nach § 903 BGB nicht nur unerheblich eingeschränkt. So sei ein Eigentümer nach § 6 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, ein Baudenkmal instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen, und - wenn nötig - instand zu setzen; er dürfe es nicht zerstören oder - auch nicht durch Anbauten - so verändern, daß der Denkmalswert beeinträchtigt werde. Baumaßnahmen bezüglich des Gebäudes seien nach § 10 des Gesetzes generell genehmigungspflichtig. Die Summe dieser Beschränkungen stelle jedenfalls im Regelfall für einen Käufer einen Nachteil dar, der den Wert oder die Tauglichkeit des Objekts zu dem gewöhnlichen Gebrauch zu mindern geeignet sei. Die Auswirkungen des Denkmalschutzes seien auch nicht lediglich geringfügig, vielmehr der Art, dass ein Verkäufer die Denkmalseigenschaft einem Kaufinteressenten ungefragt offenbaren müsse. Eine solche Informationspflicht, die aus dem Grundsatz, Treu und Glauben im Rechtsverkehr zu wahren (§ 242 BGB), herzuleiten sei, sei dann anzunehmen, wenn der Verkäufer Umstände kenne, die - für ihn erkennbar - den vom Käufer verfolgten Vertragszweck vereiteln könnten und daher für dessen Entschlußbildung von wesentlicher Bedeutung seien, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung habe erwarten dürfen."

Dieser Ansicht hat sich das OLG Naumburg (Urt. v. 11.11.1997, 1 U 541/97, OLGR Naumburg, 1999, 126, 129) angeschlossen; das OLG Saarbrücken (Urt. v. 06.02.1996, 4 U 422/95-75, NJW-RR 1996, 692) hat die Frage nach einem Rechtsmangel verneint, weil die Denkmaleigenschaft ihren Grund in der Beschaffenheit der Sache habe, einen Sachmangel in Gestalt einer Denkmaleigenschaft aber nicht ausgeschlossen.

bb.

Der Senat folgt dieser Rechtsansicht auch im Hinblick auf das neue Kaufrecht und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (Schuldrechtsmodernisierungsgesetz, BGBI. I S. 3138) kommt es in erster Linie darauf an, ob die Sache bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Ist eine Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist entscheidend, ob sich die Sache für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst, ob sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann (§ 434 Abs. 1 BGB). Fehlt es hieran, so ist die Sache mangelhaft; die Rechte des Käufers bestimmen sich

dann nach § 437 BGB .

Eine ausdrückliche oder konkludente Vereinbarung darüber, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht (vgl. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB), lässt sich dem klägerischen Vorbringen nicht entnehmen. Das Objekt wurde verkauft als Objekt, für das Ensemble- und Milieuschutz besteht. Daraus lässt sich nicht im Umkehrschluss folgern, dass weitere Einschränkungen etwa im Sinne eines Denkmalschutzes nicht bestehen. Auch kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Kläger bei Vertragsabschluss einen bestimmten Verwendungszweck i.S.d. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB zu erkennen gegeben hat, dem die Beklagte stillschweigend zugestimmt hat.

Jedoch liegt ein Sachmangel dergestalt vor, dass das Objekt sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art nicht üblich ist und die der Kläger nach der Art der Sache nicht hat erwarten müssen (§ 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB). Ein Käufer kann einerseits grundsätzlich davon ausgehen, dass ein Objekt nicht unter Denkmalschutz steht, weil Denkmalschutz die Ausnahme von der Regel ist. Andererseits ist eine Denkmaleigenschaft für jeden Käufer eine wichtige Eigenschaft des ins Auge gefassten Objekts, weil sie in der Beschaffenheit des Objekts ihre Grundlage hat und weil er nicht frei ist in dem, wie er mit dem Objekt verfahren will. Gemäß § 6 DSchG M-V sind Eigentümer von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen bzw. zu halten. Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf jedwede verändernde Maßnahme der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Zudem werden durch die in § 9 DSchG M-V normierten Auskunfts- und Duldungspflichten die Eigentümerrechte, insbesondere das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung, nicht unerheblich eingeschränkt. Zu Unrecht verweist die Beklagte darauf, der Kläger habe das Objekt als Renditeobjekt erworben. Gerade in diesem Fall beeinflusst die Denkmaleigenschaft die Renditefähigkeit des Objekts und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Insofern kann nichts anderes gelten als bei einem versteckten Mangel, der einen nicht kalkulierten Sanierungsaufwand erforderlich macht, oder bei einer bauordnungsrechtlich bedingten Nutzungsbeschränkung. Im einen wie im anderen Fall liegt ein Sachmangel vor (vgl. Palandt/Putzo, BGB, 65. Aufl., § 434 Rn. 60 ff. m.w.N. zur Rechtsprechung).

Ein Sachmangel wäre danach nur dann nicht anzunehmen, wenn der Kläger aus den Begleitumständen hätte schließen müssen, dass das Objekt jedenfalls teilweise unter Denkmalschutz steht. Solche Umstände sind indes nicht ersichtlich. Hier hat der Kläger ein Objekt mit Ensemble- und Milieuschutz erworben. Das Objekt gehört zu einer alten Papierfabrik, die neben einer Fabrikanlage auch eine Villenanlage umfasst. Diesen Umständen hat ein Käufer nicht zwingend entnehmen müssen, das Objekt stehe unter Denkmalschutz zumal dann, wenn eben nur von Ensemble- und Milieuschutz die Rede ist.

Die Beklagte trägt auch nicht schlüssig vor, dass aus dem Katalog oder der Ansicht des Objekts sich für den Kläger als gelernten Maurer und Fliesenleger die Möglichkeit eines Denkmalschutzes habe aufdrängen müssen. Unstreitig ist zwar, dass das Kaufobjekt in seinem äußeren Erscheinungsbild eine Reihe von Gestaltungselementen und Besonderheiten aufweist, die auch bei denkmalgeschützten Objekten zu finden sind. In die Beurteilung sind der Fachwerkausbau der Fassade im Dachbereich, die umlaufende "Holzbordüre", in die die Balkenköpfe eingebunden sind, und das Treppenhaustürmchen, das die Fachwerkgestaltung des oberen Dachbereichs aufnimmt, einzubeziehen. Gleichwohl vermag der Senat in Anbetracht der vorgelegten Lichtbilder betreffend das Kaufobjekt nicht den Schluss zu ziehen, ein Handwerker, wie der Kläger, habe die Denkmaleigenschaft des Wirtschaftsgebäudes mutmaßen müssen. Die Objekte weisen ein äußeres Erscheinungsbild auf, das in Mecklenburg-Vorpommern bei weitem keine Seltenheit ist, vielmehr typisch für alte Siedlungs-, Dorf- oder Stadtbereiche ist, die größtenteils nicht unter Denkmalschutz stehen. Bei dieser Wertung kann sich der Senat auf eigene Erfahrungen stützen.

Dass das Kaufobjekt hinsichtlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes Nr. 10a denkmalgeschützt ist und damit einen Sachmangel aufweist, ist nunmehr unstreitig gestellt. Hinsichtlich des anderen Objekts 10b kann davon nicht ausgegangen werden. Das Schreiben des zuständigen Landkreises vom 14.02.2005, auf das sich der Kläger bezieht, weist nur hinsichtlich des Objekts 10a eine Denkmaleigenschaft aus. Der Senat hat im Beschluss vom 02.02.2006 auf diesen Umstand hingewiesen, indem es dort heisst, das eine der gekauften Gebäude sei denkmalgeschützt. Der Kläger hat dem nicht widersprochen, den Klageantrag aber nicht auf das Objekt 10a beschränkt.

b.

Der Kläger kann sich trotz des vertraglich vereinbarten Haftungsausschlusses auf diesen Sachmangel berufen. Die Frage der Wirksamkeit des Haftungsausschlusses stellt sich nicht.

Von dem gem. § 13 a BeurkG wirksam vereinbarten Haftungsausschluss (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 06.10.2005, VII ZR 117/04, NJW 2006, 214 m. w. N.) sind ausgenommen,

Ansprüche und Rechte für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen.

Diese Vertragsbestimmung ist dahin auszulegen, dass der Verkäufer nicht nur für vorvertragliche Pflichtverletzungen eintreten will, soweit sie vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen worden sind, sondern für jedwede vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung kaufvertraglicher Pflichten. Da dem Vorwurf grober Fahrlässigkeit ein geringeres Verschuldensmaß zugrunde liegt als dem Vorwurf der Arglist, ist die vertragliche Einschränkung des Haftungsausschlusses weitergehend als die gesetzliche gem. § 444 BGB.

Bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragsgegner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 07.07.1989, V ZR 21/88, WM 1989, 1735; BGHZ 117, 363/3682). Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst damit nicht nur ein Handeln des Veräußerers, das von betrügerischer Absicht getragen ist, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines "Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens" reduziert sind und mit denen kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss (vgl. u. a. BGH, Urt. v. 03.03.1995, V ZR 43/94, DNotZ 1996, 159).

Grob fahrlässig ist nach der Rechtsprechung bereits ein Handeln, bei dem die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletzt worden ist und bei dem dasjenige unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen, wobei auch subjektive in der Person des Handelnden begründete Umstände zu berücksichtigen sind (vgl. BGH, Urt. v. 13.12.2004, II ZR 17/03, NJW 2005, 981 ff.). Den Handelnden muss in subjektiver Hinsicht ein schweres Verschulden treffen (BGH, Urt. v. 30.01.2001, VI ZR 49/00, NJW 2001, 2092).

Ausgehend von diesen Begriffsbestimmungen hat sich die Beklagte zumindest grob fahrlässig verhalten. Die Beklagte bzw. der von ihr beauftragte Versteigerer, dessen Wissen und Handeln sich die Beklagte gem. §§ 278, 166 BGB zurechnen lassen muss, hat aufgrund des Antwortschreibens des Amtes ... vom 07.11.2002 mit der Möglichkeit rechnen müssen, dass das Verkaufsobjekt zum Teil denkmalgeschützt ist. Ihr ist es auf die Frage des Denkmalschutzes auch angekommen. Der Fragebogen hat ausdrücklich nicht nur nach einem Ensemble- und Milieuschutz gefragt, sondern auch nach einem Denkmalschutz. Daraus ergibt sich des Weiteren, dass sie zutreffend zwischen Denkmalschutz sowie Milieu- und Ensembleschutz differenziert hat. Sie hat es hingenommen, dass die Frage unbeantwortet geblieben ist und damit die Möglichkeit eines sachmangelbegründenden Denkmalschutzes ohne nachvollziehbare Gründe nicht abgeklärt worden ist.

Die Beklagte bzw. der Versteigerer hätten dies dem Kläger offenbaren bzw. nicht verschweigen dürfen. Gerade weil ihnen selbst die Beantwortung dieser Frage - selbstverständlich - wichtig gewesen ist, hätten sie sich entweder mit einer Nichtbeantwortung der Frage nicht zufrieden geben dürfen oder dem Kläger die Möglichkeit offenbaren müssen. Es hätte sich ihnen, die Grundstücke gewerbsmäßig vermarkten, aufdrängen müssen, dass sie das Kaufobjekt keinesfalls nur als unter Ensemble- und Milieuschutz stehend hätten ausschreiben dürfen ohne jede Andeutung auf die Möglichkeit

eines teilweisen Denkmalschutzes. Dieses Versäumnis wertet der Senat als grob fahrlässig i.S.d. § 276 BGB.

c.

Der Beklagten kann auch ein Schuldvorwurf gemacht werden, den ein Anspruch aus §§ 437 Nr. 3, 311 a Abs. 2 BGB voraussetzt (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB, 65. Aufl., § 311 a Rn. 9 m. w. N.). Dass sie das Leistungshindernis möglicherweise nicht gekannt hat, entlastet sie nicht. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass sie ihre Unkenntnis zu vertreten hätte bzw. sich die schuldhafte Unkenntnis der Versteigererin zurechnen lassen müsste.

d.

Der Kläger kann demnach dem Grunde nach Schadensersatz statt der Leistung gem. § 437 Nr. 3, 311 a Abs. 2, 275 BGB verlangen. Der Umstand, dass vorliegend eine Sache mit einem objektiv nicht behebbaren Mangel behaftet ist, könnte zwar den Gedanken nahelegen, dass auch der Schadensersatz statt der Leistung nur zum Ersatz des negativen Interesses berechtigt. Diesem Gedanken hat der Gesetzgeber durch §§ 437 Nr. 3, 311 a Abs. 2 BGB indes eine Absage erteilt (vgl. Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 311 a Rn. 7 m. w. N.). Der Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung berechtigt zur Geltendmachung des sog. kleinen Schadensersatzanspruches dergestalt, dass der Käufer die Sache behält und nur die durch den Mangel bedingten Schäden ersetzt erhält.

Ein Ausschluss des Schadensersatzanspruches dem Grunde nach oder seine Begrenzung in der Höhe lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen. §§ 251 Abs. 2, 275 Abs. 2 BGB beziehen sich nicht auf den Fall, dass Schadensersatz in Form einer Geldzahlung begehrt wird.

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist der Kläger auch nicht aus den Grundsätzen von Treu und Glauben oder gemäß § 254 Abs. 1 bzw. 2 BGB gehindert, Schadensersatz statt der Leistung zu begehren. Insbesondere kann die Beklagte vom Kläger nicht verlangen, er möge seinen Gewährleistungsanspruch nicht im Wege des "kleinen Schadensersatzes" geltend machen, sondern im Wege der Wandlung. § 254 BGB ist eine Ausprägung des in § 242 BGB festgelegten Grundsatzes von Treu und Glauben. Da die Rechtsordnung eine Selbstgefährdung und Selbstbeschädigung nicht verbietet, geht es im Rahmen von § 254 BGB nicht um eine rechtswidrige Verletzung einer gegenüber einem anderen oder gegenüber der Allgemeinheit bestehenden Rechtspflicht, sondern nur um einen Verstoß gegen Gebote der eigenen Interessenwahrnehmung, der Verletzung einer sich selbst gegenüber bestehenden "Obliegenheit". Sie beruht auf der Überlegung, daß jemand, der diejenige Sorgfalt außer Acht läßt, die nach Lage der Sache erforderlich erscheint, um sich selbst vor Schaden zu bewahren, auch den Verlust oder die Kürzung seiner Ansprüche hinnehmen muß, weil es im Verhältnis zwischen Schädiger und Geschädigtem unbillig erscheint, daß jemand für den von ihm

erlittenen Schaden trotz eigener Mitverantwortung vollen Ersatz fordert. Anderenfalls würde der Schadensgläubiger gegen das jedem obliegende Verbot widersprüchlichen Verhaltens verstoßen (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 18.04.1997, V ZR 28/96, NJW 1997, 2234 f. m.w.N.).

Der Senat braucht vorliegend nicht die Grundsatzfrage zu entscheiden, ob es in besonderen Fällen gemäß den Grundsätzen von Treu und Glauben oder gemäß § 254 BGB geboten ist, den Käufer auf einen Wandlungs- oder Minderungsanspruch zu beschränken und das Gewährleistungssystem des Kaufrechts zu korrigieren. Vorliegend ist der letztlich begehrte Schadensersatz nicht derart unverhältnismäßig, dass eine Entlassung der Beklagten aus ihrer Verantwortung gerechtfertigt wäre. Den Schaden beziffert der Kläger auf 45.000,-- € bis zu 55.000,-- €. Diese Werte beziehen sich allerdings nicht nur auf das Objekt 10a, sondern auch auf das Objekt 10b. In Abzug zu bringen sind die durch eine denkmalgerechte Sanierung bedingten Vorteile in Gestalt der Steigerung des Ertrags- und Verkehrswerts des Objekts 10a. Auch in Anbetracht des günstigen Kaufpreises von 10.000,-- € ist der voraussichtliche Schaden "überschaubar" und nicht unverhältnismäßig.

Die von der Beklagten zur Anwendung von § 254 BGB zitierte Rechtsprechung (Urt. v. 12.12.1980, V ZR 168/78, NJW 1981, 1035, 1036; Urt. v. 06.04.2001, V 394/99, NJW 2001, 2875, 2876) bezieht sich jeweils auf Fälle, in denen ein Schadensersatz wegen einer vorvertraglichen Pflichtverletzung verlangt wird. Ein solcher Schadensersatzanspruch ist von vornherein nicht auf das positive Interesse gerichtet, sondern beschränkt sich allein auf das negative Interesse. Damit ist die zitierte Rechtsprechung nicht einschlägig.

Ob im Übrigen der Kläger eine Schadensminderungspflichten verletzt hat, ist im Folgeprozess zu berücksichtigen, da jedenfalls eine etwaige Verletzung dieser Pflicht nicht dazu führt, dass kein Schadensersatzanspruch besteht. Eine Berücksichtigung im Rahmen des streitgegenständlichen Feststellungsbegehrens kommt insoweit abweichend von der Regel (s.o. unter II.1.d.) nicht in Betracht, weil die zur Beurteilung erforderlichen Tatsachen noch nicht vorliegen und von Entscheidungen im Einzelfall abhängen, die dem Kläger noch nicht abverlangt werden können.

Der dem Feststellungsbegehren zugrundeliegende Aufwendungsersatzanspruch ist Teil des Schadensersatzanspruches. Als solcher ist er von vornherein gemindert um die bei Erfüllung des Aufwendungsersatzanspruches und der Durchführung einer denkmalgerechten Sanierung des Objekts 10a dem Kläger zufließenden Vorteile bedingt durch einen ggf. höheren Ertrags- oder Verkehrswert, Steuervorteile, Fördermittel etc.. Die Voraussetzungen für einen solchen Vorteilsausgleich sind gegeben (vgl. u.a. BGH, Urt. 17.10.2003, V ZR 84/02, NJW-RR 2004, 79). Ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen den Nachteilen für den Kläger infolge der Notwendigkeit einer denkmalschutzgerechten Sanierung einerseits und den Vorteilen für ihn

andererseits liegt auf der Hand. Ein Vorteilsausgleich würde auch weder den Kläger unzumutbar belasten noch die Beklagte unbillig begünstigen.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO. Der tenorierten Einschränkung gegenüber der von dem Kläger begehrten Feststellung misst der Senat entsprechend § 287 ZPO in etwa den hälftigen Wert des Feststellungsinteresses zu.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Von einer Zulassung der Revision hat der Senat mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen abgesehen. Die Frage, ob eine verschwiegene Denkmaleigenschaft ein Sachmangel sein kann, ist durch die aufgezeigte Rechtsprechung hinreichend geklärt und wird - soweit ersichtlich - auch in der Literatur nicht ernstlich in Frage gestellt. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass das Kaufobjekt nicht als Renditeobjekt veräußert bzw. erworben worden ist, weshalb der Mangel auch aus § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB hergeleitet wird, und dass eine Denkmaleigenschaft - selbstverständlich - die Art der Nutzung und den Ertrag auch bei einem Renditeobjekt tangiert. Die von der Beklagten aufgezeigten Besonderheiten rechtfertigen keine andere Beurteilung. Ihnen wird dadurch Rechnung getragen, dass sie bei der Ermittlung der Schadenshöhe Berücksichtigung finden müssen. Die entscheidungserheblichen Fragen im Übrigen sind solche des Einzelfalls und die zu ihrer Beantwortung maßgeblichen Rechtsgrundsätze hinreichend geklärt.

Den Streitwert hat der Senat nach den in der Klageschrift bezifferten Mehrkosten von bis zu 55.000,-- € abzüglich eines Abschlags von 20 % bemessen (vgl. u.a. Zöller/Herget, ZPO, 25. Aufl., § 3 Rn. 16 "Feststellungsklagen" m.w.N.).