

letzte Aktualisierung: 29.3.2019

OLG Koblenz, Urt. v. 20.12.2018 – 1 U 287/18

BGB §§ 433, 434, 441, 444

Arglisthaftung des Verkäufers bei Verschweigen der Denkmalschutzeigenschaft einer Immobilie

1. Bei einer vom Verkäufer nicht offenbarten Denkmalschutzeigenschaft eines Gebäudes, hier eines im 17. Jahrhundert erstellten Fachwerkhauses, handelt es sich nicht um einen Rechtsmangel, sondern um einen Sachmangel. Die Denkmaleigenschaft bedeutet für ein Kaufobjekt eine öffentlich-rechtliche Beschränkung, die dem jeweiligen Eigentümer zusätzliche Verhaltens- und Unterlassungspflichten auferlegt. Durch die Eintragung in das Verzeichnis der Baudenkmäler sind die Befugnisse des Eigentümers nach § 903 BGB nicht unerheblich eingeschränkt.

2. Mit der Denkmalschutzeigenschaft eines Gebäudes ist verbunden, dass der Eigentümer nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 22.03.1978 (DSchG, GVBl. 1978, 159) verpflichtet ist, das Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen (in Anknüpfung an OLG Celle, Urteil vom 13.05.1988 – 4 U 107/87 – DNotZ 1988, 702 [BVerwG 11.12.1987 – BVerwG 8 C 55.85]; ferner OLG Saarbrücken, Urteil vom 06.02.1996 – 4 U 422/95-75 – NJW-RR 1996, 629 ff. [692] für das niedersächsische und saarländische Landesrecht).

3. Eine Arglisthaftung wegen der Täuschung durch Verschweigen offenbarungspflichtiger Mängel, die zur Folge hat, dass der Verkäufer eines denkmalgeschützten Hauses sich nicht auf einen Gewährleistungsausschluss stützen kann, setzt voraus, dass dem Verkäufer Fehler bekannt waren oder er sie zumindest für möglich hielt und er billigend in Kauf nahm, dass dem Käufer diese Fehler nicht bekannt waren und er bei deren Offenlegung den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

4. Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst damit nicht nur ein Verhalten 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 (in Anknüpfung an OLG Koblenz Hinweis vom 19.01.2009 gemäß § 522 Abs. 2 ZPO – 2 U 422/08 – BeckRS 2009, 87833; Hinweis vom 20.02.2009 – 2 U 848/08 – BeckRS 2009, 87836; Hinweisbeschluss vom 04.10.2012 i. V. m. Zurückweisungsbeschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO vom 13.12. 2012 – 2 U 1020 /11 – BeckRS 2013, 00608 = BauR 2013, 647 (LS) = MDR 2013, 205); Hinweis gemäß § 522 Abs. 2 ZPO vom 13.11.2009 – 2 U 443/09 - NZM 2011, 491).

Aktenzeichen:

1 U 287/18

12 O 200/17 LG Koblenz



Oberlandesgericht
Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

...

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

gegen

...

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

wegen Gewährleistungsansprüchen

hat der 1. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Koblenz durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Itzel, den Richter am Oberlandesgericht Groß und den Richter am Oberlandesgericht Dr. Reinert auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2018 für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz – Einzelrichter - vom 26.01.2018 - 12 O 200/17 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das vorbezeichnete Urteil und dieses Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Gewährleistung aus einem Kaufvertrag in Anspruch.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 25.09.2015 (vgl. Bl. 6 ff. d. A.) erwarb der Kläger von dem Beklagten das in ...[Z] gelegene Anwesen ...[Y]straße 26 zu einem Kaufpreis von 82.500,00 €. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in der Ursubstanz aus dem 17. Jahrhundert, vermutlich Baujahr um 1660 -, stammendes Fachwerkhaus. Der notarielle Kaufvertrag enthält unter V. Ziffer 1 im zweiten Absatz folgenden Gewährleistungsausschluss:

„Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand (insbesondere wegen des Bauzustands bestehender Gebäude) werden hiermit ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten und unsichtbare Mängel wie Hausschwamm, Asbest, etc. sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.“

Der Kläger hat vorgetragen,

der Beklagte habe wahrheitswidrig verneint, dass das Kaufobjekt unter Denkmalschutz stehe. Im Rahmen von mindestens zwei Verhandlungsterminen sei die Frage nach einer etwaigen Denkmalschutzeigenschaft des Kaufobjekts von der Ehefrau des Beklagten kategorisch und sporadisch verneint worden. Sie habe sogar erklärt, dass während der Besitzzeit bauliche Veränderungen an dem Objekt vorgenommen worden seien, die das Bestehen einer Denkmalschutzeigenschaft ausschließen würden. Anlässlich eines gemeinsamen Termins vom 11.09.2015 habe der Kläger die Ehefrau des Beklagten und anwesende Maklerin explizit gefragt, ob das angebotene Objekt unter Denkmalschutz stehe. Dies sei von beiden verneint worden. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Haus handele, sei der hierfür erzielbare Kaufpreis und somit auch der Wert deutlich geringer, nämlich in der Regel in einer Quote von 15-20 % niedriger. Der Wert des Kaufobjekts habe anstatt der vereinbarten 82.500,00 € maximal 70.000,00 € betragen. Der Beklagte habe den Kläger bezüglich der Denkmalschutzeigenschaft des erworbenen Kaufobjekts arglistig getäuscht. Er könne sich auf den Haftungsausschluss nicht erfolgreich berufen. Die Mutter des Beklagten habe gegenüber der seinerzeitigen Mieterin des Kaufobjekts auf die Frage einer gewünschten Veränderung mitgeteilt, denkmalschutzrechtliche Beschränkungen ließen eine solche Veränderung nicht zu.

Der Kläger hat beantragt,

1. a) den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 12.375,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit Klagezustellung zu zahlen,

hilfsweise

- b) festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche zusätzlichen Aufwendungen zu erstatten, die dadurch entstehen, dass der mit notarieller Urkunde vom 25.09.2015 zu Urkundenrolle Nr. 2272/2015 der Notarin ...[A], vom Kläger von dem Beklagten erworbene Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von ...[Z] Blatt 1660, postalische Anschrift ...[Y]straße 26 in ...[Z] unter Denkmalschutz steht und als Baudenkmal eingetragen ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz.

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

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat vorgetragen,

das streitgegenständliche Gebäude stehe nicht unter Denkmalschutz. Die Aufnahme des Gebäudes in die Denkmalschutzliste bedeute keine Unterschutzstellung als Denkmal, die über die Generalklausel des § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rhl.-Pf. hinausgehe. Weder dem Beklagten noch seiner Ehefrau sei bekannt gewesen, dass das an den Kläger veräußerte Gebäude ggf. unter Denkmalschutz stehe. Solches habe sich auch nicht nach umfangreichen Recherchen ergeben. Ein arglistiges Verhalten sei nicht ersichtlich.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat zur Begründung seines Urteils ausgeführt, dem Kläger stünden aufgrund des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses keine Ansprüche wegen der von ihm geltend gemachten Mängel an dem Hausanwesen zu, da die Voraussetzungen für das Vorliegen eines arglistigen Verschweigens nicht festgestellt werden könnten. Dies gehe zu Lasten des insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Klägers.

Der vom Kläger geltend gemachte Minderungsanspruch aus §§ 433, 434, 441, 444 BGB scheitere bereits an dem im notariellen Vertrag vom 25.09.2015 (Urkundenrolle-Nr. 2272 Jahr 2015, verhandelt vor Notarin ...[A]), wirksam vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Ein solcher umfassender Gewährleistungsausschluss sei beim Kauf von Altbauten zulässig und wäre nur dann unbeachtlich, wenn der Denkmalschutz arglistig verschwiegen oder von dem Beklagten eine Garantie übernommen worden wäre. Eine Übernahme einer Garantie habe der Kläger selbst nicht behauptet. Vorliegend könne von einem arglistigen Verhalten des Beklagten nicht mit der für eine Verurteilung des Beklagten erforderlichen Verlässlichkeit ausgegangen werden. Eine positive Kenntnis des Beklagten von einer etwaigen Denkmalschutzeigenschaft des Kaufobjekts habe der Kläger nicht ordnungsgemäß unter Beweis gestellt, so dass er insoweit seiner Darlegungs- und Beweislast nicht nachgekommen sei. Eine Vernehmung der von dem Kläger benannten Zeugin ...[B] dazu, ob anlässlich einer

Besprechung vom 11.09.2015 sowie einer weiteren Unterredung explizit nach Beschränkungen vor denkmalschutzrechtlichen Hintergründen gefragt worden sei, sei nicht angezeigt gewesen, denn selbst wenn diese Behauptung zuträfe, ergebe sich hieraus nicht die für eine Verurteilung des Beklagten erforderliche Arglist im Sinne des § 444 BGB. Eine objektive Verletzung der Aufklärungspflicht genüge für die Annahme eines arglistigen Verschweigens eines Mangels nicht. Der Beklagte habe im Rahmen der ihm obliegenden sekundären Darlegungslast nachvollziehbar dargelegt, welche Bemühungen seine Ehefrau unternommen habe, um in Erfahrung zu bringen, ob das in Rede stehende Gebäude tatsächlich unter Denkmalschutz stehe. Dies habe der Kläger jedoch lediglich pauschal mit Nichtwissen bestritten. Der Ehefrau des Beklagten könnte, wenn überhaupt, nur ein Fahrlässigkeitsvorwurf gemacht werden, der den Vorwurf eines arglistigen Verhaltens nicht rechtfertige.

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner form- und fristgerecht eingelegten Berufung.

Der Kläger trägt unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens vor,

entgegen den vom Landgericht in der angefochtenen Entscheidung getroffenen Feststellungen habe die Ehefrau des Beklagten als dessen Vertreterin zumindest die Unrichtigkeit ihrer wiederholt abgegebenen Darstellung und Zusicherung, im Hinblick auf das Objekt bestünden keinerlei denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen, für möglich gehalten oder sie hätte dies zumindest für möglich halten müssen. Ihr sei bewusst gewesen, dass die Frage etwaiger denkmalschutzrechtlicher Beschränkungen für das Kaufobjekt für den Kläger von maßgeblicher Bedeutung gewesen sei. Gleichwohl habe die Ehefrau die Anfragen des Klägers in Bezug auf denkmalschutzrechtliche Eigenschaften des Hauses verneint. Es sei nicht nachvollziehbar, wie das Landgericht zu der Überzeugung gelange, die Ehefrau des Beklagten habe vor Beantwortung der Anfragen des Klägers umfangreiche und gewissenhafte Nachforschungen betrieben. Die Ehefrau des Beklagten habe auf die explizit formulierte Frage nach etwaigen Denkmalschutzeigenschaften der angebotenen Immobilie erklärt, es bestünden keine denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen, obwohl sie keine Kenntnis diesbezüglich gehabt habe.

Der Kläger beantragt nunmehr,

das Urteil des Landgerichts Koblenz vom 26. Januar 2018 zu Az: 12 O 200/17 abzuändern und

1. a) den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 12.375,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit Klagezustellung zu zahlen,

hilfsweise

b) festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger sämtliche zusätzlichen Aufwendungen zu erstatten, die dadurch entstehen, dass der mit notarieller Urkunde vom 25.09.2015 zu Urkundenrolle Nr. 2272/2015 der Notarin ...[A], vom Kläger von dem Beklagten erworbene Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von ...[Z] Blatt 1616, postalische Anschrift ...[Y]straße 26 in ...[Z] unter Denkmalschutz steht und als Baudenkmal eingetragen ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz.

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

Der Beklagte beantragt,

die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und trägt vor,

die Schlüssigkeit der Klage und damit auch der Berufung begegne sowohl zum Grunde als zur Höhe nach wie vor Bedenken. Im Hinblick auf die vom Kläger beweislos vorgetragene Behauptungen habe für das Landgericht zu Recht keine Veranlassung bestanden, über die streitgegenständlichen Punkte Beweis zu erheben. Eine Unterschutzstellung unter den Denkmalschutz habe niemals stattgefunden. Ein Sachmangel sei nicht behauptet. Der Kläger folgere daraus, dass das alte Fachwerkhaus in der Denkmalliste des ...[X]-Kreises für ...[Z] eingetragen sei, einen Rechtsmangel. Die Ehefrau des Beklagten habe trotz gewissenhafter Recherchen nicht gewusst, dass das fragliche Gebäude in die Denkmalliste eingetragen sei. Die Denkmalliste sei nach § 10 DSchG Rhl.-Pf. lediglich ein nachrichtlich geführtes Ver-

zeichnis, mit dem Rechtswirkungen nicht verbunden seien. Die Denkmalliste konkretisiere im Sinne einer Informations- und Warnfunktion lediglich dasjenige, was sich aus der Generalklausel der §§ 3, 5 und 8 DSchG Rhl.-Pf. ergebe. Auch Objekte, die nicht in die Denkmalliste aufgenommen worden seien, könnten ein Denkmal sein.

Unrichtig sei die Behauptung des Klägers, die Ehefrau des Beklagten habe zugesichert, dass es hinsichtlich des Fachwerkhauses keine denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen gebe. Bei dem generellen Schutz von Kulturdenkmälern in Rheinland-Pfalz handele es sich zudem allenfalls um eine öffentliche Last, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sei. Die Ehefrau des Beklagten habe keinerlei Eigenschaften oder Umstände das fragliche Objekt betreffend verschwiegen oder vorge spiegelt, sondern von ihren Recherchen berichtet. Sowohl sie als auch der Beklagte hätten damals die generelle Unterschutzstellung, die jedes Gebäude in Rheinland-Pfalz treffen könne, nicht gekannt.

Der Senat hat gemäß Beweisbeschluss vom 27.09.2018 (Bl. 141 ff. d. A.) Beweis über die Behauptung des Klägers erhoben, die Ehefrau des Beklagten habe am 11.09.2015 sowie anlässlich einer weiteren Unterredung explizit auf die Frage nach den Beschränkungen in Bezug auf den Denkmalschutz diese verneint und mit der Begründung versehen, dies ergebe sich daraus, dass bereits Veränderungen an dem Objekt vorgenommen worden seien.

Der Senat hat hierzu die Maklerin des verkauften Objekts, ...[B], die in der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2018 (Bl. 161, 169-170 d. A.) vom Kläger gestellte prä-sente Zeugin ...[C], Ehefrau des Klägers, und gegenbeweislich die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin ...[D], vernommen.

Bezüglich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 22.11.2018 (Bl. 161 – 173 d. A.) verwiesen.

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angegriffenen Urteil sowie die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 ZPO).

II.

Die Berufung des Klägers ist nicht begründet.

1) Das Landgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen.

a) Dem Kläger steht kein Gewährleistungsanspruch auf Minderung des Kaufpreises des von ihm erworbenen Fachwerkhauses gemäß §§ 433, 434, 437 Nr. 2 BGB zu.

Das Landgericht hat offen gelassen, ob das in Rede stehende Gebäude tatsächlich unter Denkmalschutz im Sinne eines Sachmangels gestanden habe, weil der vom Kläger geltend gemachte Minderungsanspruch bereits an dem im notariellen Vertrag vom 25.09.2015 (Urkundenrolle-Nr. 2272 Jahr 2015, verhandelt vor Notarin ...[A]), wirksam vereinbarten Gewährleistungsausschluss scheitere.

b) Zunächst ist mit dem Kläger davon auszugehen, dass es sich bei der Denkmalschutzeigenschaft eines Gebäudes, hier eines im 17. Jahrhundert erstellten Fachwerkhauses, um einen Sachmangel und nicht um einen Rechtsmangel handelt. Die Denkmaleigenschaft bedeutet für ein Kaufobjekt eine öffentlich-rechtliche Beschränkung, die dem jeweiligen Eigentümer zusätzliche Verhaltens- und Unterlassungspflichten auferlegt. Durch die Eintragung in das Verzeichnis der Baudenkmäler sind die Befugnisse des Eigentümers nach § 903 BGB nicht unerheblich eingeschränkt.

So ist der Eigentümer nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz vom 22.03.1978 (DSchG, GVBl. 1978, 159) verpflichtet, das Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen (vgl. hierzu für die entsprechende Regelung in § 6 Nds. DSchG OLG Celle, Urteil vom 13.05.1988 – 4 U 107/87 – DnotZ 1988, 702; ferner OLG Saarbrücken, Urteil vom 06.02.1996 – 4 U 422/95-75 – NJW-RR 1996, 629 ff. [692], Schulze-Saenger, BGB, Handkommentar, 10. Auflage 2019, BGB § 435 Rn. 4).

c) Nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rhl.-Pf. sind kraft Gesetzes geschützte Kulturdenkmäler die unbeweglichen Kulturdenkmäler. Ausweislich des E-Mail-Schreibens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 16.02.2017 (Anlage zur Klageerwidern vom 16.02.2017, Bl. 25 d. A.) ist das vom Kläger erworbene Fachwerkhaus in die Denkmalliste eingetragen. Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalschutzliste abhängig. D. h. es können

auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, Denkmäler sein (vgl. E-Mail-Schreibens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 16.02.2017, aaO).

2) Gemäß § 444 BGB kann sich der Verkäufer nicht auf eine Vereinbarung, durch welche Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen hat oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

Wie das Landgericht richtig bemerkt (LU 5), hat der Kläger selbst nicht behauptet, der Beklagte habe eine Garantie in Bezug auf das vom Kläger erworbene Fachwerkhaus abgegeben.

a) Der Senat ist aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit, der den letzten Zweifeln Schweigen gebietet (BGHZ 53, 245, 25, zitiert nach juris Rn. 72; Zöller-Greger, ZPO Kommentar, 22. Auflage 2018, ZPO § 286 Rn. 19), ohne diese völlig auszuschließen, auch nicht zu der Überzeugung (§ 286 ZPO) gelangt, dass der Beklagte bzw. die für ihn handelnde Ehefrau den Kläger arglistig in Bezug auf eine (nicht) vorhandene Denkmalschutzeigenschaft des verkauften Fachwerkhauses getäuscht hat.

b) Eine Arglisthaftung wegen der Täuschung durch Verschweigen offenbarungspflichtiger Mängel setzt voraus, dass dem Verkäufer Fehler bekannt waren oder er sie zumindest für möglich hielt und er billigend in Kauf nahm, dass dem Käufer diese Fehler nicht bekannt waren und er bei deren Offenlegung den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst damit nicht nur ein Verhalten 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. OLG Koblenz Hinweis vom 19.01.2009 gemäß § 522 Abs. 2 ZPO - 2 U 422/08 - BeckRS 2009, 87833; Hinweis vom 20.02.2009 - 2 U 848/08 - BeckRS 2009, 87836; Hinweisbeschluss vom 04.10.2012 i. V. m. Zurückweisungsbeschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO vom 13.12. 2012 - 2 U 1020 /11 - BeckRS 2013, 00608 = BauR 2013, 647 (LS) = MDR 2013, 205); Hinweis gemäß § 522 Abs. 2 ZPO vom 13.11.2009 - 2 U 443/09 - NZM 2011, 491).

3) a) Der im Rahmen der Beweisaufnahme in der Sitzung vom 22.11.2018 (vgl. Sitzungsprotokoll S. 2 – 4, Bl. 162 – 164 d. A.) vor dem Senat angehörte Kläger hat zwar angegeben, dass er sowohl die Maklerin des Beklagten, die Zeugin ...[B], als auch die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin ...[D], mehrfach gefragt habe, ob das Haus unter Denkmalschutz stehe. Dies sei von beiden Damen verneint worden. Es sei kein Hinweis dahingehend erfolgt, dass schon Umbauten an und in dem Haus stattgefunden hätten, was – so der Senat – gegen eine Denkmalschutzeigenschaft des Fachwerkhauses sprechen könnte. Er, der Kläger, habe sehr wohl zur Kenntnis genommen, dass das Haus schon sehr alt gewesen sei, das Baujahr sei 1659 gewesen. Er hätte sich vorstellen können, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe, habe allerdings davon nichts gewusst. Er habe erst nach dem Notartermin über die Ortsbürgermeisterin erfahren, dass das Haus tatsächlich unter Denkmalschutz stehe. Beide Damen hätten während des Gesprächs mit ihm nicht erklärt, dass sie sich erkundigt hätten. Dass sie sich möglicherweise bei der falschen Kreisverwaltung erkundigt hätten, habe er erst nach dem Notartermin erfahren. Im Hinblick auf die Wichtigkeit der Eigenschaft des Hauses bezüglich der Denkmalschutzeigenschaft und seiner mangelnden Erfahrung habe er die Damen nach der Denkmaleigenschaft gefragt. Diese hätten diese zweimal verneint. Die Denkmaleigenschaft sei bei den jeweiligen etwa zweistündigen Terminen kein Thema gewesen. Es hätten bei den Terminen zahlreiche Einzelheiten geklärt werden müssen, u. a. ob die Möbel herausgeräumt werden mussten. Die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin ...[D], und die Maklerin, ...[B], hätten auf Anfrage erklärt, das Haus stehe nicht unter Denkmalschutz.

Die Maklerin, ...[B], habe zur Begründung angegeben, das Haus stehe nicht unter Denkmalschutz, weil Veränderungen vorgenommen worden seien, so u. a. im Bereich des Giebels. Er habe dies dann auch gesehen, da dort das Fachwerk lediglich aufgemalt worden sei. Diese Veränderung habe er nachvollziehen können, so dass die Erklärung „Kein Denkmalschutz“ plausibel gewesen sei.

Der Kläger hat auf weiteres Nachfragen seitens des Senats erklärt, dass es hinsichtlich der mitgeteilten Termine nur dieses Aufeinandertreffen mit der Zeugin ...[D] als Vertreterin des Verkäufers gegeben habe. Es habe kein Telefonat zwischen ihm und der Ehefrau des Beklagten gegeben. Es sei nicht mitgeteilt worden, dass die Zeugin ...[D] Auskünfte bei dem ...[W]kreis eingeholt habe. Nach Übergabe des zweiten Schlüssels und nach dem Notartermin und dem Vorhalt, dass das Haus tatsächlich

doch unter Denkmalschutz stehe, habe die Zeugin ...[D] sich dahingehend geäußert, „Wo ist das Problem?“, Sie bekommen doch 35 % vom Staat und könne weitere 90 % des Restes abschreiben“. Dies habe ihm, dem Kläger, gezeigt, dass sich die Zeugin ...[D] durchaus der Problematik „Denkmalschutz“ und den sich daraus ergebenden rechtlichen und finanziellen Folgen bewusst gewesen sei. Die erste Information, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe, habe man etwa im Januar, Februar 2016 erhalten. Etwa einen Monat nach der ersten Information durch die Bürgermeisterin hinsichtlich der Denkmaleigenschaft sei es dann zu einem Besuch von Frau ...[E] von der Denkmalschutzbehörde des Kreises gekommen.

b) Die Angaben des Klägers im Rahmen seiner Anhörung werden gestützt durch die Bekundungen seiner Ehefrau, der Zeugin ...[C]. Diese hat im Rahmen der Beweisaufnahme bekundet (vgl. Sitzungsprotokoll S. 9 – 12, Bl. 169 – 172 d. A.), sie sei bei mehreren Gesprächen, bei der Hausbesichtigung und bei dem Notartermin und auch danach dabei gewesen. Die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin ...[D], habe dann auf Frage ihres Ehemannes, des Klägers, erklärt, das Haus stehe nicht unter Denkmalschutz, da Umbauarbeiten vorgenommen worden seien. Dabei habe sie auf den Giebel gezeigt. Die Zeugin ...[D] habe definitiv gesagt, dass das Haus nicht unter Denkmalschutz stehe. Sie habe nicht etwa gesagt, dass sei es nicht wisse, nachgesehen habe oder „nachgucken“ müsse. Die Ehefrau des Beklagten, ...[D], habe erklärt, das Haus stehe nicht unter Denkmalschutz, weil der Schwiegervater die Fassade verändert habe. Dies hätte er nicht gedurft, wenn das Haus unter Denkmalschutz gestanden hätte. Auch nach ihrem Einzug in das Haus habe die Zeugin ...[D] erklärt, dass das Haus nach wie vor nicht unter Denkmalschutz stehe. Der Kläger und sie, die Zeugin Zeugin ...[C], hätten aber von der Kreisverwaltung die Auskunft erhalten, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe.

Der Bau eines geplanten Carports sei ihnen deshalb untersagt worden. Gleichwohl sei die Zeugin ...[D] dabei geblieben, dass das Haus nicht unter Denkmalschutz stehe. Sie habe zur Begründung angeführt, dass die Fassade doch verändert worden sei und dies nicht möglich gewesen wäre, wenn das Haus unter Denkmalschutz stünde. Ihr Ehemann, der Kläger, habe die Frage des Denkmalschutzes in der Folgezeit mehrfach angesprochen und immer wieder gefragt, warum das Haus nicht unter Denkmalschutz stünde. Ca. einen Monat nach dem Notartermin habe man von der Kreisverwaltung schon gewusst, dass das Haus unter Denkmalschutz stehe. Auf

die Frage, warum die Zeugin ...[D] dies nicht angegeben habe, habe sie nach wie vor gesagt, das Haus stünde nicht unter Denkmalschutz.

Auf Frage des Gerichts bekundete die Zeugin ...[C], sie wisse heute nicht mehr, ob sie die ganze Zeit während des Besichtigungstermins anwesend gewesen sei. Aber als man die Fassade gezeigt bekommen habe, als Nachweis dafür, dass kein Denkmalschutz bestehe, sei man gemeinsam anwesend gewesen.

c) Demgegenüber haben die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin ...[D], und die vom Beklagten beauftragt Maklerin, die Zeugin ...[B], im Wesentlichen bekundet, dass eine fehlende Denkmalschutzeigenschaft des Hauses nicht konkret gegenüber dem Kläger erklärt worden ist.

d) Die Zeugin ...[D], Ehefrau des Beklagten, hat bekundet (vgl. Sitzungsprotokoll vom 22.11.2018, S. 7 – 9, Bl. 167 – 169 d. A.), sie sei bei einem gemeinsamen Termin mit Herrn ...[C], dem Kläger, zugegen gewesen. Bei diesem Gespräch sei auch die Maklerin, die Zeugin ...[B], und die Ehefrau des Klägers, die Zeugin ...[C], dabei gewesen. Sie, die Eheleute ...[D], hätten keinerlei Unterlagen gehabt, auch im Grundbuch habe nichts hinsichtlich des Denkmalschutzes des Hauses gestanden. Sie, die Zeugin ...[D], habe der Maklerin, der Zeugin ...[B], bei dem ersten Gespräch erklärt, dass ihr nichts über Denkmalschutz bekannt sei. Es habe kein Hinweis bestanden, dass dieses Haus in der Denkmalliste eingetragen sei. Das Haus sei im Jahre 2011 geerbt worden; man habe keine Unterlagen bzw. irgendetwas über Denkmalschutzeigenschaft erhalten. Sie selbst habe auch über ihre Internetrecherchen nichts über eine etwaige Denkmaleigenschaft des Hauses in Erfahrung bringen können. Sie habe dabei (fälschlicherweise) unter „Westerwald“ und „Denkmalschutz“ recherchiert und keine Treffer gefunden. Sie habe dem Kläger auf die entsprechende Frage nach Denkmaleigenschaft des Hauses erklärt, dass sie nichts habe finden können. Auf seine Intervention habe sie sich beim Amt erkundigt, dort sei gesagt worden, dass das Haus nicht in der Liste sei. Dies sei noch vor dem Notartermin gewesen. Während des Notartermins habe Herr ...[C], der Kläger, ihren Ehemann, den Beklagten, gefragt, ob es etwas Neues in Bezug auf den Denkmalschutz gäbe. Daraufhin habe ihr Ehemann, der Beklagte gesagt, soviel er wisse, „nein“. Sie, die Eheleute ...[D], hätten die ganze Zeit in ...[V] gewohnt, das Haus in ...[Z] sei vermietet gewesen. Sie hätten die verschiedenen Gebührenbescheide und Abrechnungen von verschiedenen Behörden und anderen Stellen bekommen. Sie habe Herrn ...[C], dem Kläger

erklärt, vor Ort erklärt, dass sie recherchiert, aber nichts gefunden habe. Sie habe dann auf seine Intervention nochmals beim Amt angerufen und dem Kläger mitgeteilt, dass das Haus nicht in der Denkmalliste eingetragen sei.

e) Die Zeugin, ...[B], vom Beklagten beauftragte Maklerin, hat in der Beweisaufnahme (vgl. Sitzungsprotokoll vom 22.11.2018, S. 4 – 7, Bl. 164 – 167 d. A.) bekundet, anhand ihrer Unterlagen könne sie ersehen, dass es insgesamt drei Besichtigungstermine gegeben habe, am 21.08. allein ohne Frau ...[D], am 26.08. und 11.09., wobei bei einem Termin auch Frau ...[D], die Ehegattin des Verkäufers, zugegen gewesen sei, ebenso Herr ...[C], der Kläger, und dessen Ehegattin, die Zeugin ...[C]. Das Thema Denkmalschutz sei einer der Gesprächspunkte zwischen ihnen gewesen. Sie, die Zeugin, ...[B], habe selbst aufgrund der baulichen Veränderungen an dem Haus (aufgemalte Balken, Änderungen im Boden und im Fensterbereich) angenommen, dass hier kein Denkmalschutz vorläge. Ihr sei schon in Erinnerung, dass die Zeugin ...[D] als Vertreterin des Eigentümers gesagt habe, es bestehe kein Denkmalschutz. Sie wisse nicht mehr, ob beim ersten Termin diese Frage angesprochen worden sei, mit Sicherheit aber in einem der beiden nachfolgenden Termine, bei der auch die Zeugin ...[D] anwesend gewesen sei. Man sei um das Haus herumgegangen und habe sich das Haus angeschaut, insbesondere die Stellen, die verändert worden seien. Sie könne nicht bestätigen, dass die Zeugin ...[D] Erkundigungen bei der Kreisverwaltung eingeholt habe. Sie, die Zeugin ...[B], habe schon mit der Ehefrau des Beklagten, der Zeugin ...[D], besprochen, ob das Objekt unter Denkmalschutz stehe. Sie, die Zeugin ...[B], habe sich darauf verlassen, dass Frau ...[D] eine korrekte, sachlich richtige Auskunft erteile, dass das Objekt nicht unter Denkmalschutz stehe. Ihrer Erinnerung nach habe Frau ...[D] eher die Vermutung geäußert, dass kein Denkmalschutz bestehe und dann auf verschiedene, objektive Faktoren hingewiesen, wie der veränderte Giebel. Es sei ihrer Ansicht nicht so, dass Frau ...[D] definitiv und abschließend geäußert habe, dass das Haus nicht unter Denkmalschutz stehe. Ob Frau ...[D] irgendetwas über angestellte Recherchen geäußert habe, habe sie nicht mehr in Erinnerung.

Bei einem der Termine sei mit Frau ...[D] gemeinsam über die Denkmalschutzeigenschaft des Hauses gesprochen worden. Sie könne sich daran erinnern, dass Frau ...[D] auf die Renovierungsarbeiten hingewiesen habe und sie sich das vor Ort angesehen hätten. Sie, die Zeugin ...[B], habe die Äußerungen von Frau ...[D] nicht über-

prüft, weil deren Angaben für sie plausibel gewesen seien. Denn es sei aufgrund der Umbauarbeiten ersichtlich gewesen, dass dieses Haus nicht unter Denkmalschutz stehe.

f) Den Aussagen der Zeugin ...[D] und der Zeugin ...[B] kann im Kern entnommen werden, dass die Ehefrau des Beklagten als dessen Vertreterin zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kauvertrags keine konkrete Kenntnis über das Vorhandensein einer Denkmalschutzeigenschaft des Fachwerkhauses hatte, sie aufgrund der erfolgten Umbauarbeiten und Veränderungen an dem Haus sowie der erfolglosen Internetrecherche Rückschlüsse auf eine fehlende Denkmalschutzeigenschaft gezogen hat.

Die Bekundungen der Zeugin ...[D] und der Zeugin ...[D] stehen in Widerspruch zu den Angaben des Klägers im Rahmen seiner Anhörung und seiner Ehefrau, der Zeugin ...[C], wonach die Ehefrau des Beklagten auf konkrete Nachfrage das Bestehen einer Denkmalschutzeigenschaft des Hauses definitiv verneint haben soll.

g) Im Rahmen der Beweiswürdigung bleibt zu beachten, dass die Aussagen des Klägers als Partei und die der vernommenen Zeuginnen für sich genommen glaubhaft waren und widerspruchsfrei vorgetragen wurden. Sie haben auch auf den Senat einen glaubwürdigen Eindruck vermittelt, wobei die Aussage der Zeugin ...[B] als neutrale Zeugin für den Senat ein höheres Gewicht hat, als die des Klägers und der übrigen vernommenen Zeuginnen, die ein Eigeninteresse an dem Ausgang des Verfahrens haben.

h) Der Senat vermochte aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme nicht die Überzeugung gewinnen (§ 286 ZPO), dass die Ehefrau des Beklagten, die Zeugin ...[D], auf konkreten Nachfragen des Klägers definitiv die Denkmalschutzeigenschaft des Fachwerkhauses verneint hat und den Kläger arglistig vorsätzlich oder fahrlässig hierüber getäuscht hat.

4) Der am 17.12.2018 eingegangene Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 17.12.2018 gibt zu einer abweichenden Beurteilung keine Veranlassung.

Zutreffend sind die Ausführungen des Klägers insoweit, dass die Zeuginnen im Rahmen des Beweisaufnahmetermins bestätigt haben, dass im Zuge der Vertragsver-

handlungen nach der Denkmalschutzeigenschaft des Hauses gefragt worden sei; entgegen der dortigen Auffassung hat die Beweisaufnahme aber nicht mit der erforderlichen Gewissheit ergeben, dass die für den Beklagten handelnde Ehefrau, die Zeugin ...[D], auf die explizite Frage nach einer Denkmalschutzeigenschaft geantwortet habe, dass eine solche nicht bestehe. Die Zeugin ...[B] hat vielmehr bekundet, dass sie heute nicht mehr konkret wisse, was in Bezug auf den Denkmalschutz gesagt worden sei. Es könne sein, dass lediglich die Vermutung geäußert worden sei, dass dieser nicht bestehe. Letztlich hat sich für den Senat das Bild ergeben, dass die Ehefrau des Beklagten als dessen Vertreterin zum Zeitpunkt des Abschluss des notariellen Kaufvertrags keine konkrete Kenntnis über die Denkmaleigenschaft des verkauften Fachwerkhauses hatte.

Soweit der Kläger argumentiert, die Aussage der Zeugin ...[B] stehe im Widerspruch zu der Aussage der Zeugin ...[D], bedeutet dies nicht, dass der Senat der Aussage der Zeugin ...[D] mehr Gewicht beimessen müsste, als die der Zeugin ...[B]. Wie der Senat ausgeführt hat, kommt der Aussage der Zeugin ...[B] ein höheres Gewicht zu, als den Aussagen der übrigen Zeugen, da sie kein Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens hat.

Die Berufung des Klägers hat aus den dargelegten Gründen keinen Erfolg.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, § 543 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 12.375,00 € festgesetzt.

Dr. Itzel

Groß

Dr. Reinert

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht

Richter
am Oberlandesgericht

Verkündet am 20.12.2018

Schäfer, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle