
Urteilsservice / Quellenmaterial

Abrufnummer: 101255
Gericht: Oberlandesgericht Koblenz
Urteil vom: 13.11.2009
Aktenzeichen: 2 U 443/09
Rechtsgebiet(e): BGB
Vorschriften: BGB §§ 280, 281, 283, 434, 437 Nr. 3, § 440
Eingestellt am: 04.05.2010

1. 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.

2. 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 BGH, NJW-RR 1996, 1332; NJW-RR 1992, 333; IBR 2002, 383; OLG Koblenz, OLGR 2006, 527; IBR 2006, 232; OLG Koblenz, Beschluss vom 09.11.2006 - 10 U 952/06; Senatsentscheidungen vom 19.01.2009 - 2 U 422/08 und vom 20.02.2009 - 2 U 848/08).

3. Feuchtigkeitsschäden stellen insbesondere offenbarungspflichtige Umstände dar. Eine mangelhafte Außenabdichtung stellt wegen der latenten Gefahr des Feuchtigkeitseintritts regelmäßig einen für den Kaufentschluss maßgeblichen Mangel dar, den der Verkäufer redlicherweise nicht verschweigen darf. Der Verkäufer ist auch verpflichtet, ungefragt einen solchen Mangel zu offenbaren oder wenn er zumindest mit dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden rechnet, also einen bloßen Verdacht hat (in Anknüpfung an OLG Koblenz, OLGR 2006, 527 = IBR 2006, 232; OLG Saarbrücken, OLGR 2004, 18 ff.).

4. Wird indem Exposé des Maklers ausgeführt, dass die Dacheindeckung erneuert worden sei, bedeutet dies nach dem allgemeinen Sprachverständnis nicht mehr als dass es sich bei diesem Zustand nicht um den Ursprungszustand handelte, nicht aber dass das Dach neu oder neuwertig ist. Die Angaben in einem Exposé sind nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung und enthalten auch keine Zusicherung des Verkäufers.

Oberlandesgericht Koblenz

Hinweis gemäß § 522 Abs. 2 ZPO

vom 13.11.2009

2 U 443/09

Der Senat hat die Sache beraten. Er erwägt die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht. Die Berufung hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die Gründe werden nachfolgend dargestellt. Den Klägern wird eine Frist zur Stellungnahme gesetzt bis zum 11. Dezember 2009. Es wird zur Vermeidung weiterer Kosten angeregt, die Berufung zurückzunehmen.

Gründe:

I.

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Schadensersatz in Form des Kostenvorschusses aus einem Grundstückskaufvertrag in Anspruch.

Über einen Lokalanzeiger wurden die Kläger auf ein von der Firma K. Immobilien, M., beworbenes Einfamilienhaus des Beklagten aufmerksam. Auf telefonische Anforderung hin wurde den Klägern sodann durch die Firma K. ein entsprechendes Exposé über das beworbene Objekt zur Verfügung gestellt. Ausweislich des Exposés, dort unter dem Punkt "Ausstattung", sollte das Haus über eine erneuerte Dacheindeckung verfügen. Unter Beteiligung des Immobilienmaklers K. wurde dann ein Besichtigungstermin durchgeführt.

Bei dem hier streitigen Objekt des Beklagten handelt es sich um ein 1949 massiv errichtetes Haus, das 1967 angebaut wurde. In dem Anbau befindet sich eine Einliegerwohnung im Untergeschoss. Der Altbau ist im Kellerbereich mit Bruchsteinmauern und einem offenen Lehm Boden versehen.

Bei dem Besichtigungstermin wurde festgestellt, dass in einem Erdgeschossraum neben dem Bad, zum Nachbargrundstück hin gelegen, geringfügig Schimmel in der Zimmerdecke oben rechts unterhalb des Fensters an der Außenwand war. Der Beklagte erklärte gegenüber den Klägern, dass dies auf eine Undichtigkeit des Daches zurückzuführen sei, dies jedoch noch in jedem Fall vor Veräußerung des Grundstücks behoben würde. Der Beklagte ließ sodann ein Blech im Bereich des Daches des Anwesens anbringen, wodurch dieser Mangel beseitigt wurde.

Am 10. Juli 2006 wurde dann durch die Urkunde des Notars M., in M., Urk.-Nr. ... ein

notarieller Kaufvertrag hinsichtlich des Objekts zwischen den Parteien abgeschlossen.

Ausweislich Ziffer XII. des notariellen Kaufvertrages sollten sämtliche Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen sein, zugleich wurde durch den Beklagten versichert, keine wesentlichen Mängel des Objekts verschwiegen zu haben. In der Folgezeit zog der Beklagte für ca. ein Jahr von der Erdgeschosswohnung in die Einliegerwohnung des Anbaus.

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Grund seit Sommer 2007 an verschiedenen Stellen des Hauses aufgetretener Feuchtigkeitsschäden wegen arglistiger Täuschung in Anspruch.

Sie nehmen insoweit Bezug auf das Privatgutachten des Sachverständigenbüro S. vom 23. Juni 2008 nebst Lichtbildern (GA 119 f.). Die dort festgestellten Feuchtigkeitsschäden beziehen sich im Wesentlichen auf eine Außenwand im Schlafzimmer der Erdgeschosswohnung, Feuchtigkeitserscheinungen in den Ecken der beiden Zimmer der Einliegerwohnung sowie Wassereintritt an mehreren Stellen im Dachbereich. An der hinteren Wand waren zwischen Kriechkeller und Flur Spanplatten an die Bruchsteinwand angebracht sowie in dem hinteren linken Schlafzimmer in den Jahren 1984/1985 Rigipsplatten. Dieses Zimmer liegt oberhalb des Kriechkellers. Etwa 15 Jahre vor dem Verkauf des Hauses war die hintere Wand des Kriechkellers komplett bis zum Boden aufgedrückt und eine mehrere Zentimeter dicke Betonwand davor gestellt worden, um drückendes Wasser abzuhalten. Etwa ein Jahr vor dem Verkauf des Hauses wurde diese Betonwand nochmals aufgedrückt und zumindest mit einer Noppenfolie abgedichtet. Diese Betonwand stand zum Zeitpunkt der Besichtigung etwa noch 15 bis 20 cm aus dem Erdreich heraus, die Noppenfolie war deutlich sichtbar. Darüber hinaus ist an der hinteren Wand beider Schlafzimmer im Erdgeschoss in den 80er Jahren eine Dämmschicht aufgebracht worden.

In den letzten Jahren vor dem Verkauf gab es in der Einliegerwohnung an der Innenwand zwischen Schlafzimmer und Bad eine Feuchtigkeitsstelle, die allerdings durch eine Abdichtung der Dusche sowie Abschlagen des Putzes, neue Anbringung des Putzes und neues Tapezieren gelöst wurde. Im Jahre 2005 hat es an der seitlichen Außenwand des Schlafzimmers der Einliegerwohnung einen kleinen Feuchtigkeitsfleck im unteren Bereich der Wand gegeben. Der Mieter der Einliegerwohnung, der Zeuge R., hat dann gemeinsam mit dem Beklagten an dieser Stelle das Erdreich aufgedrückt und die entsprechende Stelle mit Bitumen versiegelt. Daraufhin ist der feuchte Fleck auch wieder verschwunden.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen,

1. an die Kläger als Gesamtgläubiger 29.650,95 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 27.305,45 € seit dem 18.01.2008, aus 715,-- € seit Rechtshängigkeit der Klage sowie aus weiteren 1.630,50 € seit Rechtshängigkeit dieser Klageerweiterung zu zahlen;

2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern als Gesamtgläubiger sämtlichen weitergehenden Schaden zu ersetzen, welcher bei der Neueindeckung des Anwesens ... in H., durch Bitumenschindeln, der Abdichtung der Kelleraußenwand des vorgenannten Anwesens sowie dem Anbringen von Vorsatzwänden im Innenbereich vor den feuchten und mit Schimmel befallenen Außenwänden des vorgenannten Anwesens entstehen wird;

3. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 1.604,12 € nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB seit dem 18.01.2008 zu zahlen.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme die Klage abgewiesen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung unter Aufrechterhaltung ihrer erstinstanzlichen Anträge.

II.

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg.

Das Landgericht hat zu Recht die Klage abgewiesen. Eine Sachmängelhaftung gem. §§ 434, 437 Nr. 3, 440, 280, 281, 283 BGB kommt nicht in Betracht, da die Parteien im notariellen Kaufvertrag vom 10.07.2006 wirksam einen Gewährleistungsausschluss vereinbart haben. Der Beklagte hat keine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen.

Die Kläger haben auch nicht den Nachweis erbringen können, dass der Beklagte sie beim Abschluss des Kaufvertrages arglistig getäuscht hat. Die Kläger machen dem Beklagten im Wesentlichen zwei Vorwürfe: Zum einen habe der Beklagte arglistig die Feuchtigkeitsprobleme des Hauses verschwiegen. Einzelne Wände seien mit Styropor, Rigipsplatten und Spanplatten zur Verbergung der Feuchtigkeit verkleidet gewesen. Insbesondere sei dem Beklagten auftretende Feuchtigkeit in der Einliegerwohnung bekannt gewesen, die ihm vom letzten Mieter angezeigt worden sei. Aufgrund der erheblichen Feuchtigkeitsprobleme in der Einliegerwohnung habe auch der Mieter der Einliegerwohnung von einem Kauf des Hauses Abstand genommen. Zum anderen sei das Exposé bzgl. der Angaben "Dacheindeckung erneuert" unzutreffend. Die Dacheindeckung sei keineswegs neuwertig, sondern mindestens 30 bis 40 Jahre alt. Im Hinblick auf das verwendete Material sei die Dacheindeckung überlebt.

Den Klägern ist es aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme unter Berücksichtigung des vorgelegten Prozessstoffes nicht gelungen, dem Beklagten eine arglistige Täuschung beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages nachzuweisen.

Eine Arglisthaftung wegen der Täuschung durch Verschweigen offenbarungspflichtiger Mängel setzt nach der Rechtsprechung 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 (vgl. nur BGH, NJW-RR 1996, 1332; BGH, NJW-RR 1992, 333). 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 (BGH, IBR 2002, 383; OLG Koblenz, OLGR 2006, 527 IBR 2006, 232; OLG Koblenz, Beschluss vom 09.11.2006 - 10 U 952/06; Senatsverfügungen vom 19.01.2009 - 2 U 422/08 und vom 20.02.2009 - 2 U 848/08). Dabei stellen insbesondere Feuchtigkeitsschäden offenbarungspflichtige Umstände dar (vgl. etwa OLG Saarbrücken, OLGR 2004, 18 ff.; OLG Koblenz, OLGR 2006, 527 = IBR 2006, 232). Eine mangelhafte Außenabdichtung stellt wegen der latenten Gefahr des Feuchtigkeitseintritts regelmäßig einen für den Kaufentschluss maßgeblichen Mangel dar, den der Verkäufer redlicherweise nicht verschweigen darf. Der Verkäufer ist auch verpflichtet, ungefragt einen solchen Mangel zu offenbaren oder wenn er zumindest mit dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden rechnet, also einen bloßen Verdacht hat (vgl. OLG Saarbrücken, a.a.O., m.w.N.).

Diese Voraussetzungen liegen nach Überzeugung des Senats nicht vor. Den Klägern war bekannt, dass es sich um ein im Jahre 1949 massiv errichtetes Wohnhaus handelte und der Anbau im Jahre 1967 erfolgte.

Die Kläger haben in der Beweisaufnahme nicht den Nachweis erbringen können, dass der Beklagte etwaige Feuchtigkeitsprobleme nicht offenbart habe.

Den Klägern war aufgrund der Besichtigung des Anwesens bekannt, dass sich unter den Schlafzimmern der Erdgeschosswohnung ein Kriechkeller aus Bruchsteinwänden und einem offenen Lehmboden befunden hat. Es befand sich dort keine Bodenplatte. Der Kriechkeller war feucht und muffig. Dieser Zustand stellte auch keinen Mangel dar. Vielmehr sollte der im Jahre 1949 angelegte Kriechkeller zur Lagerung von Kartoffeln, Gemüse etc. bewusst feucht sein. Auch wenn zum Zeitpunkt der Besichtigung des Anwesens im Sommer die Wände des Kellers trocken gewesen sein sollten, konnten die Kläger nicht davon ausgehen, dass der Kriechkeller trocken sein würde. Insbesondere verbietet sich ein Vergleich zu dem Standard eines neu errichteten Wohnhauses. Eine Verletzung einer Hinweispflicht ist nicht ersichtlich.

Dem steht auch nicht entgegen, dass nach den Bekundungen des Zeugen K. (GA 297) im Hinblick auf die ständige Feuchtigkeit des Kellers zwei Fenster angebracht waren, die seiner Erinnerung nach immer offen standen, damit die Luft gut zirkulieren konnte und die Feuchtigkeit sich so verringerte. Die Kläger wenden mit ihrer Berufung ein, das zweite Fenster sei von dem Beklagten im Zusammenhang mit den Vorbereitungsarbeiten des Hausverkaufs zugemauert worden. Das einzige Fenster sei zudem verschlossen gewesen. Es sei nicht darauf hingewiesen worden, dass dieses

Fenster zu Lüftungszwecken geöffnet werden müsse. Der Beklagte habe die feuchte Wand versteckt. Dieser Angriff der Berufung verfängt nicht. Zum einen mussten die Beklagten wissen, dass ein Kriechkeller aus Bruchsteinmauerwerk immer feucht war und dieser Keller regelmäßig gelüftet werden muss, um Feuchtigkeit abzuführen. Zum anderen ist unerheblich, ob eine zweite Fensteröffnung zugemauert war und das erste Fenster bei der Besichtigung verschlossen war. Ebenso ohne Belang ist es, dass der Beklagte vor der Veräußerung des Hausgrundstücks Grundstücksarbeiten veranlasst hat.

Soweit die Kläger im Berufungsverfahren vortragen, es sei ein Fallrohr der Dachrinne des Anwesens festgestellt worden, welches noch nicht einmal 50 cm im Erdreich endete, ohne an die Kanalisation angeschlossen zu sein, dieses Fallrohr habe für "eine Bewässerung der Kelleraußenwände" Sorge getragen, anstelle der eigentlichen zu erwartenden Entwässerung, ist nicht ersichtlich, dass dem Beklagten dieser Umstand bekannt war und er ihm ggf. eine besondere Bedeutung beigemessen hat. Der Senat vermag in diesem Zusammenhang den Vortrag der Kläger, der von ihm im Berufungsverfahren benannte Zeuge Sch. habe die Fortführung von Arbeiten deshalb abgelehnt, weil die vom Beklagten veranlassten Arbeiten nur zur Vertuschung des tatsächlichen Zustandes des Anwesens gedacht gewesen seien und es sich um mangelhaftes Stückwerk gehandelt habe, nicht zuzuordnen. Es ist nicht erkennbar, bei welchen Arbeiten der benannte Zeuge Sch. mitgearbeitet haben soll und wann konkret die Kläger erst im Berufungsverfahren von bestimmten Umständen Kenntnis erlangt haben wollen.

Der Senat hat auch keinen Anhalt dafür, dass der Beklagte etwaige Feuchtigkeitsprobleme in dem Anwesen durch Vertuschungsmaßnahmen verschleiern wollte. Der Kläger zu 1) hat vor dem Landgericht eingeräumt, dass er anlässlich der Besichtigung vor dem Kauf des Hauses eine hinter dem Kriechkeller angebrachte Betonmauer einschließlich der entsprechenden Noppenfolie gesehen habe. Der Beklagte habe ihm erklärt, es sei eine Mauer errichtet worden, die mit einer Noppenfolie isoliert worden sei. Auch die Anbringung von Spanplatten im Flurbereich des Kellergeschosses unmittelbar an die Bruchsteinmauer erfolgte in den 80 er Jahren des letzten Jahrhunderts. Dem Beklagten kann hier im Jahre 2006 keine Vertuschungsabsicht unterstellt werden.

Die Kläger unterbreiten den Vorwurf, der Beklagte habe erhebliche Feuchtigkeitsmängel im Bereich der Außenwände der Schlafzimmer des Erdgeschosses verschwiegen. Das Landgericht habe lückenhaft und darüber hinaus unter Außerachtlassung der tatsächlichen Gegebenheiten die Aussagen der Zeugen K. und R. gewürdigt. Der Zeuge K. habe in der Beweisaufnahme vor dem Landgericht bestätigt, dass in beiden Außenwänden der Schlafzimmer des Erdgeschosses in der Vergangenheit erhebliche Feuchtigkeit aufgetreten sei. Deshalb habe man vor die feuchte Außenwand eine Rigipswand angebracht. Das Anbringen einer Vorsatz-Rigipswand vor einer feuchten Außenwand sei jedoch nicht dazu geeignet, die Ursache der aufgetretenen Feuchtigkeit zu beseitigen. Das Anbringen einer Vorsatzwand sei

lediglich dazu geeignet, die aufgetretene Feuchtigkeit zu verdecken und zu vertuschen. Es habe sich bestenfalls um eine vollkommen untaugliche Kaschierungsmaßnahme gehandelt. Auch das Anbringen einer Dämmfolie auf das Mauerwerk in dem rechts gelegenen Schlafzimmer sei nicht geeignet gewesen, um die kalte Außenwand zu dämmen. Es handele sich hierbei lediglich um Kaschierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen seien offensichtlich nicht geeignet gewesen, die Feuchtigkeitsprobleme zu beseitigen. Denn nach den Bekundungen des Zeugen K. sei 1998 eine zusätzliche Außenmauer vor die Außenwände der beiden Schlafzimmer im Bereich der Kelleraußenwand angebracht worden, um die vorhandene Feuchtigkeit des Anwesens einzudämmen bzw. zu beseitigen. Diese als Feuchtigkeitssperre vorgesehene Außenwand sei jedoch nicht verputzt worden. Deshalb habe man 2005 die vor der Außenwand des Kellers angebrachte Mauer noch einmal aufgedrückt und mit einer Noppenfolie abgedichtet.

Dass in den früheren Jahren nach Bekundungen des Zeugen K. Feuchtigkeitsprobleme bestanden haben, rechtfertigt es jedoch nicht, dem Beklagten im Jahre 2006 Vertuschungsmaßnahmen zu unterstellen. Der Zeuge K. hat hierzu erklärt, dass er etwa im Jahre 1999 sämtliche Tapeten entfernt und neu tapeziert habe. Die komplette Wohnung im Erdgeschoss sei trocken gewesen. Es habe keine feuchten Stellen an den Wänden gegeben, insbesondere in dem hinteren rechten Schlafzimmer (GA 296, 297 unten). Auch seien die Außenwände trocken gewesen, nachdem die Dämmschicht im Jahre 1980 aufgebracht worden sei (GA 298). Auch die Lebensgefährtin des Beklagten, die Zeugin S. (GA 300), hat - mit Ausnahme der mit Abschluss des notariellen Vertrages bereits bekannten und beseitigten Feuchtigkeitsprobleme (Schimmel in einem Zimmer unter dem Dach und Feuchtigkeit der Innenwand zum Duschbereich in der Einliegerwohnung) - bestätigt, dass es bis zum Auszug des Beklagten im Frühjahr 2008 keine sonstigen Feuchtigkeitsprobleme gegeben habe.

Der Hinweis der Kläger auf die Entscheidung des BGH vom 05.03.1993 - V ZR 140/91 - NJW 1993, 1703 ff. zur Haftung wegen unterlassenen Hinweises auf Anzeichen möglicher verdeckter Mängel geht fehl. In dem dortigen Fall hat der BGH eine Hinweispflicht bejaht, nachdem nach einer Fassadenrenovierung erneut Wölbungen, die beim ersten Mal auf Nässe in der Wandverkleidung zurückzuführen waren, aufgetreten sind. Diese Wölbungen ließen es als möglich erscheinen, dass die Renovierungsarbeiten nicht fachgerecht, also mangelhaft ausgeführt worden waren. Im vorliegenden Fall waren die Wände nach der letzten Renovierung jedoch trocken.

Hinsichtlich der Einliegerwohnung hat der Zeuge R. (GA 294), der immerhin die Wohnung von 2003 bis 2006 bewohnt hatte, bestätigt, dass die Einliegerwohnung nicht feucht gewesen sei. Der Zeuge hat bekundet, dass es lediglich an der Innenwand zur Dusche ein Feuchtigkeitsproblem gegeben habe, das nach Abdichten der Dusche jedoch beseitigt gewesen sei. Ferner habe es einmal einen kleinen Fleck an der seitlichen Außenmauer des Schlafzimmers im Jahre 2005 gegeben, der nach Aufgraben an der Außenstelle und Versiegeln der Stelle mit Bitumen beseitigt

gewesen sei. Er habe das Haus nicht wegen etwaiger Feuchtigkeitsprobleme - diese habe es nicht gegeben -, sondern deshalb nicht gekauft, weil es für ihn zu groß gewesen sei.

Nach Auffassung des Senats war der Beklagte auch nicht verpflichtet, die Kläger auf etwaige Feuchtigkeitsprobleme hinzuweisen, die sich in der Vergangenheit ergeben haben. Der Beklagte hat im Verlaufe der Jahre verschiedene Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, von der Anbringung von Rigipsplatten in den 80 er Jahren oder der Errichtung der Betonwand in den 90 er Jahren angefangen bis zum Verputzen der Außenmauer und Versiegeln mit Bitumen im Jahre 2005. Es hat lange Zeit latent ein Feuchtigkeitsproblem gegeben. Andererseits sind keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass nach 2005 nochmals Feuchtigkeitsprobleme aufgetreten wären. Der Beklagte ist selbst für 1 Jahr in die Einliegerwohnung eingezogen, was bei Wiederauftreten von Feuchtigkeit kaum zu erwarten gewesen wäre.

Auch hinsichtlich der Mängel im Zusammenhang mit der Dacheindeckung liegt kein arglistiges Verhalten des Beklagten vor. Der Beklagte hat den Klägern kein neues oder neuwertiges Dach vorgespiegelt. Der Altbau wurde 1949, der Anbau 1967 errichtet. In dem Exposé des Maklers K. wird lediglich ausgeführt, dass die Dacheindeckung erneuert worden sei, was nach dem allgemeinen Sprachverständnis nicht mehr bedeutet, als dass es sich bei diesem Zustand nicht um den Ursprungszustand handelte. In dem Privatgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing K. vom 04.07.1995 (GA 253) heißt es, dass das Dach neu eingedeckt worden sei mit dem Hinweis, dass es vorher nur aus Dachpappe (GA 256) bestanden habe. Die Kläger konnten aufgrund der Angaben im Exposé und aufgrund der Besichtigung nicht davon ausgehen, dass das Dach neu bzw. neuwertig war. Im Übrigen weist das Landgericht zu Recht daraufhin, dass es sich bei den Angaben in einem Exposé nicht um eine Beschaffenheitsvereinbarung oder Zusicherung handelt. Nachdem sich der Beklagte in dem Vertragsentwurf bereit erklärt hatte, die durch eine Undichtigkeit des Daches entstandenen Schäden beseitigen zu lassen, hat er im notariellen Vertrag ausdrücklich auf diesen Passus verzichtet und klar gemacht, dass er für das Dach keine Beschaffenheitsgarantie abgibt. Die Kläger können auf diesen Gesichtspunkt keine arglistige Täuschung stützen.

Die Berufung hat aus den dargelegten Gründen keine Aussicht auf Erfolg.

Der Senat beabsichtigt den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 34.650,95 € festzusetzen.