Oberlandesgericht Dresden - Urteil vom 16.04.2025 - 22 U 285/24

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.justiz.sachsen.de/esamosplus/pages/suchen.aspx

Seite
1

Oberlandesgericht Dresden

Zivilsenat

Aktenzeichen: 22 U 285/24
Landgericht Leipzig, 08 O 1437/23

IM NAMEN DES VOLKES
ENDURTEIL
In dem Rechtsstreit

A. GmbH & Co. KG,
vertr.d.d.Komplementärin ..., d.v.d.d.GF P1
- Klägerin, Berufungsbeklagte u. Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:
... PartGmbB, ...

gegen
1. B.1 GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer P2 und P3, ...
- Beklagte und Berufungsklägerin -

2. B.2 AG,
vertreten durch die Vorstände P2 und P3, ...
- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
... Rechtsanwälte, ...

wegen Schadensersatz

Seite
2
hat der 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht J.,
Richterin am Oberlandesgericht G. und
Richter am Oberlandesgericht M.

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.12.2024 am 16.04.2025

für Recht erkannt:

1.
Die Berufungen der Klägerin und der Beklagten zu 1) gegen das Urteil des Landgerichts Chemnitz vom 30.01.2024, 8 O 1437/23, werden zurückgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin und die Beklagte zu 1) je zur Hälfte. Im Berufungsverfahren trägt die außergerichtlichen Kosten der Beklagten

zu 2) die Klägerin allein, die außergerichtlichen Kosten der Klägerin die Beklagte zu 1) zur Hälfte. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.

3.
Die Urteile des Landgerichts sowie des Senats sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die jeweilige Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss:

Der Gegenstandswert des Berufungsverfahrens wird auf bis zu 440.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten um Schadensersatz wegen arglistigen Verschweigens beim Grundstückskauf. Die Klägerin als Erwerberin des Grundstücks …straße …, C., fordert von den beiden Beklagten als Gesamtschuldnern Schadensersatz, gestützt auf die Behaup-

tung, die Beklagten hätten bei Kaufvertragsverhandlungen arglistig Feuchtigkeitsmängel des Hausgrundstücks verschwiegen.

Wegen des Tatbestands wird auf das landgerichtliche Urteil verwiesen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO). Zur Klarstellung sind folgende Ergänzungen veranlasst:

Der Geschäftsgegenstand der Klägerin ist der Erwerb von Immobilien. Die Beklagten gehören zu der im Immobiliensektor tätigen sogenannten „B-Gruppe“. Die Beklagte zu 2) ist eine Holdinggesellschaft. Über ihre Stellung als Alleingesellschafterin der B.3 GmbH ist sie zugleich Mehrheitsgesellschafterin der Beklagten zu 1). Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der B3 GmbH sowie der Beklagten zu 1) sind P2 und P3. P2 ist außerdem Vorstand der Beklagten zu 2). Einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag schlossen die Beklagten erst nach dem streitgegenständlichen Kaufvertrag. Der Geschäftsgegenstand der Beklagten zu 1) ist der Erwerb von Grundbesitz und Beteiligungen sowie die Vermögensverwaltung. Die Beklagte zu 2) übernahm für die Beklagte zu 1) die Hausverwaltung der Immobilie sowie das gesamte Asset- und Bau-Management; ihr Mitarbeiter P4 war für die technische Verwaltung zuständig. Die Wartung der medizinischen Betriebstechnik der Mieterin D. GmbH sowie das Facility-Management der Immobilie erfolgt durch die Firma E. GmbH. Deren Mitarbeiter P5 war 2020/21 für die D. GmbH der Haupt- ansprechpartner für alle technischen Fragen.

Am 18.09.2020 besichtigte der Mitarbeiter P4 mit dem Bausachverständigen SV1 den Kellerfußboden; sie kamen überein, dass an 3 Stellen weitere Untersuchungen auch in Form von Kernbohrungen stattfinden sollten. Am 20. oder 21.10.2020 sprachen Herr P5 und Herr P4 vor Ort über den Aufbau des Fußbodens im Kellergeschoss sowie die Voraussetzungen und Modalitäten einer dortigen Kernbohrung durch den Sachverständigen. Mit E-Mail vom 22.10.2020 übersandte Herr P5 unter dem Betreff „D. …straße - Feuchtigkeit Keller“ unter Bezugnahme auf das Gespräch vor Ort die Dokumentation für den Aufbau des Fußbodens und teilte Einzelheiten zu den Umständen einer Kernbohrung mit (Anl. K 8). Im November 2020 beauftragte Herr P4 den Sachverständigen SV1 mit der Durchführung von Kernbohrungen im Kellerfußboden, die im Dezember 2018 durchgeführt wurden.

Am 06.11.2020 besichtigten die Geschäftsführer der Klägerin zusammen mit dem Immobilienmakler P6 und P7, dem Sohn des Geschäftsführers der Beklagten zu 1) und Vorstand der Beklagten zu 2) die Immobilie. P7 stellte sich der Klägerin

Seite
4
als Mitarbeiter vor, der für das Asset-Management der B. zuständig sei, und überreichte eine entsprechende Visitenkarte (Anl. K 9), der in der E-Mail-Adresse und der Web- Adresse jeweils die B.ag enthielt. Die Klägerseite wurde bei dieser Gelegenheit weder über Estrichschäden noch über die Beauftragung eines Sachverständigen mit Kernbohrungen in- formiert, noch wurden sonstigen Mängel der Immobilie erwähnt. Die Klägerin und die Beklagte zu 1) schlossen am 01.12.2020 einen notariellen Kaufvertrag über die (Weiter-)Veräußerung des Grundstücks …straße …, C.. Dort sind Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärte in § 5 des Vertrags, dass ihm nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten, nicht bekannt sind. Am 18.12.2020 führte der Sachverständige SV1 im Beisein von Herrn P4 und Herrn P5 die Kernbohrungen in mehreren Räumen des Kellergeschosses durch. Eine von der Klägerin beauftragte Firma bezifferte die Kosten für die Kellersanierung auf netto 428.671,42 EUR, wobei insbesondere eine Abdichtung für Estrich in Nassräumen gegen nicht drückendes Wasser eingebracht werden sollte (Anl. K 13).

Die Klägerin behauptet, dass der Fußboden im Keller Blasen an mehreren Stellen aufweise, Estrich in mehreren Räumen des Kellergeschosses der Immobilie beschädigt sei, vom Boden des Kellergeschosses in manchen Räumen fauliger Geruch ausgehe und hohe Feuchtigkeit im Boden unter dem Estrich vorliege. Sie bringt weiter vor, Ende Mai 2020 habe der Fußbodenleger P8 eine Untersuchung von dort vorhandenen Blasen des Linoleum-Fußbodens im Keller der Immobilie durchgeführt. Er habe festgestellt, dass sich die Ausgleichsmasse des Estrichbodens komplett gelöst habe; die Ursache für die Blasenbildung sei aufsteigender Wasserdampf, der vom Baugrund nach oben diffundiere und dabei den Estrich auflöse. Die Klägerin behauptet weiterhin, bei der Durchführung der Kernbohrungen sei festzustellen gewesen, dass der Estrich flächendeckend infolge von Nässe beschädigt, starker fauliger Geruch wahrnehmbar und der Boden bzw. die Bodenplatte extrem nass gewesen seien. Außerdem sei in einem Raum des Kellergeschosses festgestellt worden, dass keine Bodenplatte vorhanden sei. Für die Beseitigung des Mangels seien die in der Kostenkalkulation gemäß Anlage K 13 erforderlichen Arbeiten erforderlich.

Das Landgericht Leipzig hat den Klageantrag zu 1) mit „Grund- und Teilendurteil“ im Verhältnis zur Beklagten zu 1) über 428.671,42 EUR nebst Zinsen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und im Übrigen abgewiesen, soweit mit ihm eine Forderung in Höhe von 81.447,58 EUR nebst Zinsen geltend gemacht worden ist sowie die Klage gegen die Beklagte zu 2) ins- gesamt abgewiesen.

Seite
5
Gegen dieses der Klägerin sowie der Beklagten zu 1) jeweils am 05.02.2024 zugestellte Urteil haben diese jeweils Berufung eingelegt, die Beklagte zu 1) mit am selben Tag beim Oberlandesgericht eingegangenem Schriftsatz vom 29.02.2024 und die Klägerin mit am 04.03.2024 beim Oberlandesgericht eingegangenem Schriftsatz vom 01.03.2024, und diese jeweils begründet, die Beklagte zu 1) mit am selben Tag beim Oberlandesgericht eingegangenem Schriftsatz vom 26.03.2024 und die Klägerin nach gewährter Fristverlängerung bis zum 03.05.2024 mit am 02.05.2024 beim Oberlandesgericht eingegangenem Schriftsatz vom 30.04.2024.

Die Klägerin begehrt die Mithaftung der Beklagten zu 2). Sie meint, die Voraussetzungen nach § 826 BGB seien gegeben; die Beklagte zu 2) habe arglistig getäuscht; ein bedingter Schädigungsvorsatz liege vor; es bestünden hier hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass ein Vorstandsmitglied hinreichende Kenntnis gehabt habe; mithin trage die Beklagte zu 2) die sekundäre Darlegungslast für die Behauptung, keine Kenntnis gehabt zu haben; gegebenenfalls komme auch ein Organisationsverschulden in Betracht oder eine Schädigung in Form des Unterlassens. Zumindest hafte die Beklagte zu 2) nach § 830 Abs. 2 BGB. Auch sei an einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte zu 2) nach § 311 Abs. 3 BGB wegen der Unternehmensorganisation der B.-Gruppe gegeben.

Die Klägerin beantragt (sinngemäß),

I.
unter Abänderung des Tenors zu Ziffer 3. des am 30.01.2024 verkündeten Grund- und Teilurteils des Landgerichts Leipzig, Az. 08 O 1437/23,
1.
die Beklagte zu 2. – B.2 AG – (als Gesamtschuldnerin neben der Beklagten zu 1.) zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag i.H.v. 428.671,42 EUR zuzüglich Zinsen hieraus in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
2.
festzustellen, dass die Beklagten zu 2. (als Gesamtschuldnerin neben der Beklagten zu 1.) verpflichtet ist, an die Klägerin für die Sanierung des Fußbodens des Kellers der Immobilie …straße … in C., Schadensersatz in derjenigen Höhe zu leisten, der den Betrag von 510.119,00 EUR übersteigt;

II.
hilfsweise

unter Aufhebung des Tenors zu Ziffer 3. des am 30.01.2024 verkündeten

Seite
6
Grund- und Teilurteils des Landgerichts Leipzig, Az. 08 O 1437/23, den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung der Klage gegen die Beklagte zu 2. an das Landgericht Leipzig zurückzuverweisen.

Die Beklagte zu 1) moniert, das Landgericht habe eine Haftung (§§ 437 Nr. 3, 280 f. BGB) zu Unrecht angenommen. Es fehle bereits an einer konkreten Feststellung zum Mangel. Ferner bestehe keine Kenntnis der maßgeblichen Personen; Herr P7 sei nur Mitarbeiter; eine Zurechnung des Wissens von Herrn P4 könne nicht erfolgen. Weiterhin fehle es an der Arglist.

Die Beklagte zu 1) beantragt:

Das Urteil des Landgerichts Leipzig – Geschäftszeichen: 08 O 1437/23 – vom 30.01.2024 wird aufgehoben und die Klage gegen die Beklagte zu 1) abgewiesen.

Weiterhin wird (wechselseitig) beantragt,

die Berufung der Gegenseite zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt insoweit die landgerichtliche Entscheidung.

Wegen der Einzelheiten im Übrigen wird auf das Protokoll des Haupttermins und auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

II.

Die Berufungen der Klägerin und der Beklagten zu 1) sind jeweils nach § 511 ZPO statthaft und auch im Übrigen zulässig, insbesondere nach §§ 517, 519, 520 ZPO form- und fristge- recht eingelegt und begründet worden.

Beide Berufungen waren jedoch zurückzuweisen, da das Landgericht jeweils zu Recht die Klage gegen die Beklagte zu 1) dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Klage gegenüber der Beklagten zu 2) abgewiesen hat. Gegen die Beklagte zu 1) besteht ein An-

Seite
7
spruch wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels (1.), gegen die Beklagte zu 2) besteht keine gesonderte Haftung (2.).

1.
Zu Recht hat das Landgericht die Schadensersatzanforderungen der Klägerin gegen die Be-

klagte zu 1) auf Gewährleistungsrecht gestützt und dabei altes Recht anwendet. Zutreffend hat es auch erkannt, dass sich die Beklagte zu 1) nicht auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen kann, weil ihr ein arglistiges Verschweigen eines Mangels zur Last fällt. Ergänzend zur Begründung des Landgerichts, die sich der Senat im Übrigen zu eigen macht, ist die Schadensersatzforderung ebenfalls auf die fehlende Offenbarung einer für die Kaufverhandlungen wesentlichen Eigenschaft der Kaufsache zu stützen.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte zu 1) gemäß §§ 433, 434 Abs.1 Satz 2 Nr.2 a.F., 437 Nr.3, 440, 444, 280, 281 BGB in Verbindung mit dem streitgegenständlichen Kaufvertrag dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch wegen des Zustands des verkauften Hausgrundstücks zu, der Anlass für die Beauftragung des Sachverständigen SV1 mit der Durchführung und Auswertung von Kernbohrungen war. Dieser Anspruch ist hier auch nicht wegen des vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschlusses ausgeschlossen.

a)
Wie das Landgericht in rechtlich nicht zu beanstandender Wiese dargelegt hat, war das verkaufte Hausgrundstück bei Gefahrübergang gemäß § 446 BGB mit einem Sachmangel im Sinne des § 434 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BGB a.F. behaftet, denn es wies nicht die Beschaffenheit auf, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten darf. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts verwiesen, die die Berufung der Beklagten zu 1) nicht hinreichend erschüttert.

Mängel liegen vor, denn die substantiierte Darlegung der Klägerin von Feuchtigkeitsproblemen hat die Beklagte zu 1) nicht ausreichend bestritten (§ 138 Abs. 2 ZPO). Das resultiert daraus, dass der gewechselte E-Mail-Verkehr ausdrücklich Feuchtigkeitserscheinungen im Keller betrifft. Feuchtigkeit im Keller stellt aber grundsätzlich einen Mangel dar, jedenfalls dann, wenn - wie hier - diese Feuchtigkeitserscheinungen bereits Anlass gegeben haben, Kernbohrungen im Keller durchzuführen. Welche konkrete Ursache diese Feuchtigkeitserscheinungen tatsächlich haben und welche Kosten insoweit für die Beseitigung der Feuchtigkeit im Keller entstehen, ist nicht Gegenstand der dem Grunde nach bestehenden Gewährleistungshaftung - die hier aufgrund des entsprechenden Grundurteils (“dem Grunde nach“) vom Senat allein zu

Seite
8
prüfen ist -, sondern Bestandteil des haftungsausfüllenden Tatbestands, dessen Feststellung dem Landgericht im Rahmen des bei ihm verbliebenen Rechtsstreits obliegt.

Unabhängig davon liegt hier ein Mangel in Form eines für die Kaufverhandlungen entscheidenden Umstands darin, dass Probleme im Fußbodenaufbau vermutet und deswegen Kernbohrungen veranlasst wurden. Derartige Belastungen der Kaufsache sind zu offenbaren. Bereits der Verdacht erheblicher Mängel, der sich schon derart verdichtet hatten, dass ihm mit einer Kernbohrung nachgegangen wurde, stellt eine aufklärungspflichtige Tatsache dar.

b)
Die Beklagte zu 1) kann sich gemäß § 444 BGB nicht auf den Gewährleistungsausschluss in § 5 des Kaufvertrages berufen, denn sie hat diesen Mangel arglistig verschwiegen bzw. offenbarungspflichtige Umstände nicht offenbart. Denn zumindest der Mitarbeiter der Beklagten zu 2, Herr P4, kannte dieses Feuchtigkeitsproblem, das der Klägerin dennoch nicht offenbart wurde (aa). Diese Kenntnis war der Beklagten zu 1) zuzurechnen, da die Aufgaben der Beklagten zu 1) derart auf die Beklagte zu 2) ausgegliedert waren, dass erstere sich in dieser Hinsicht nicht auf Unkenntnis berufen kann (bb).

aa)
Ein arglistiges Verschweigen liegt vor, denn trotz Kenntnis des Mitarbeiters der Beklagten zu 2) wurde der Mangel nicht offenbart.

Für den Kauf eines Hausgrundstücks besteht die Pflicht zur Offenbarung verborgener wesentlicher Mängel (vgl. BGH, Urteil vom 15.07.2011, Az.: V ZR 171/10, m.w.N. - juris). Arglistiges

Verschweigen eines Mangels liegt damit vor, wenn der Verkäufer einen Mangel, den er kennt oder zumindest für möglich hält, trotz Offenbarungspflicht verschweigt und dabei billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Kenntnis den Vertrag nicht oder jedenfalls nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgeschlossen hätte. Dem arglistigen Verschweigen ist ein arglistiges Täuschen über die Mangelfreiheit, zum Beispiel das Vorspiegeln einer nicht vorhandenen Eigenschaft, gleichgestellt; darf der Verkäufer nach den Umständen davon ausgehen, dass der Erwerber durch einen Dritten als dessen Wissensvertreter Kenntnis erlangt, liegt arglistiges Verschweigen nicht vor (vgl. Pammler in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 444 BGB, Rn. 20). Das Tatbestandsmerkmal der Arglist erfasst dabei nicht nur ein von betrügerischer Absicht getragenes Verhalten des Veräußerers, sondern auch solche Verhaltensweisen, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines „Fürmöglichhaltens“ und „Inkaufnehmens“ reduziert sind und mit denen kein

Seite
9
moralisches Unwerturteil verbunden sein muss. Der für Arglist erforderliche Eventualvorsatz ist dabei nicht bereits dann gegeben, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen von aufklärungspflichtigen Tatsachen hätte aufdrängen müssen, die einen Mangel des Kaufobjekts begründen; ansonsten würde die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt (BGH, Urteil vom 12.04.2013, Az.: V ZR 266/11 - juris). Leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis reicht indes nicht aus, um das Tatbestandsmerkmal der Arglist zu erfüllen (BGH, Urteil vom 16.03.2012, Az.: V ZR 18/11 - juris). Entscheidend für die Annahme einer Arglist ist mithin, dass der Verkäufer eine „bessere Kenntnis“ als der Käufer über einen offenbarungspflichtigen Mangel gehabt hat, die er vor Kaufvertragsabschluss nicht offenbart hat.

Nach diesen Maßstäben genügt die Kenntnis des Mitarbeiters der Beklagten zu 2), denn ein Feuchtigkeitsproblem des Kellerbodens stellt ebenso wie ein Aufbauproblem im Fußboden einen wesentlichen Mangel dar, der die Kaufentscheidung ebenso wie die Preisverhandlung erheblich beeinflussen kann.

Unabhängig davon stellt - wie ausgeführt - bereits der Verdacht erheblicher Mängel, der sich schon derart verdichtet hatten, dass ihm mit einer Kernbohrung nachgegangen wurde, eine aufklärungspflichtige Tatsache dar. Bei Vertragsverhandlungen mit gegenläufigen Interessen besteht die Pflicht des Verkäufers, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des anderen vereiteln können und für den Entschluss eines verständigen Käufers daher von wesentlicher Bedeutung sind, sofern eine Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwartet werden kann (BGH, Urteil vom 15.07.2011, Az.: V ZR 171/10, m.w.N. - juris, Rn. 7). So liegt es hier, denn der Verdacht bestand anhand der objektiven Feststellungen eines Wasserproblems und der zu ihrer Ergründung vorgenommenen Kernbohrung.

bb)
Diese Kenntnis der Beklagte zu 2) ist auch der Beklagten zu 1) zuzurechnen.

Grundsätzlich muss sich eine Gesellschaft die Kenntnis der Hausverwaltung nicht zurechnen lassen. Denn es bleibt ihr unbenommen, eine außenstehende Gesellschaft zu beauftragen. Soweit allerdings ein Teil eines Aufgabengebiets einer Gesellschaft ausgegliedert ist, finden die Grundsätze der Zurechnung innerhalb der Gesellschaft auch auf den ausgegliederten Teil statt. Demnach ist all dasjenige Wissen zuzurechnen, das bei einer ordnungsgemäßen Organisation aktenmäßig festgehalten, weiterzugeben und abzufragen gewesen wäre (BGH, Urteil vom 13.10.2000, Az.: V ZR 349/99, Rz. 14, 16 - juris).

Seite
10
So liegt es hier. Denn die Beklagte zu 2) musste zwar die Zustimmung zu konkreten Maßnahmen am Grundstück der Beklagten zu 1) einholen, nicht jedoch zu Ermittlungen im Vorfeld, wozu die Beklagte zu 1) auch die Kernbohrung zählt. Damit ist allerdings die Entscheidung über

Maßnahmen mit Eigentumseingriff, die der Beklagten zu 1) als Eigentümerin zustehen, auf die Beklagte zu 2) im angegebenen Sinn übertragen. Die Kenntnis der Beklagten zu 2) ist damit der Beklagten zu 1) zurechenbar.

Unabhängig davon ist diese Kenntnis auch deshalb zuzurechnen, da die Beklagten einheitlich gegenüber der Klägerin aufgetreten sind. Denn der Mitarbeiter der Beklagten zu 2), P7, Sohn des Geschäftsführers beider Gesellschaften, hat bei den Verkaufsverhandlungen eine Visitenkarte vorgelegt, nach der er für die B2 tätig ist. Damit setzt er den zurechenbaren Anschein, für die in der B2 vertretenen Gesellschaften tätig zu werden.

cc)
Die Klägerin hatte hiervon keine Kenntnis.

Soweit sich die Beklagten darauf zurückziehen, der E-Mail-Verkehr sei auch über die Klägerin gelaufen, ist dies bereits durch die Adressierung der E-Mails widerlegt.

Soweit die Beklagten vortragen, die Klägerin habe den Fäulnisgeruch wahrnehmen müssen, bleibt sie einen Beweis dafür schuldig. Zudem behauptet sie nicht einmal, dass bei der Besichtigung ein solcher Geruch wahrnehmbar war. Unabhängig davon führt ein solcher Geruch nicht zu einer Kenntnis von der Undichtigkeit des Fußbodens oder einem fehlerhaften Fußbodenaufbau.

2.
Ebenfalls zu Recht hat das Landgericht eine Haftung der Beklagten zu 2) abgelehnt.

Ergänzend zu den zutreffenden Ausführungen, die sich der Senat im Übrigen zu eigen macht, ist folgendes auszuführen:

a)
Da der notarielle Kaufvertrag von der Klägerin nur mit der Beklagten zu 1) geschlossen wurde, kommt eine eigenständige vertragliche Verpflichtung nur dann in Betracht, wenn die Beklagte

Seite
11
zu 2) mit besonderer Sachkunde bei den Kaufverhandlungen aufgetreten wäre und dabei eigenes Vertrauen in Anspruch genommen hätte (§ 311 Abs. 3 S. 2 BGB). Dafür liegen hier keine Anhaltspunkte vor.

Ein hierfür erforderliches eigenes wirtschaftliches Interesse der Beklagten zu 2) (vgl. Ellenberger in Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 164, Rn. 15; Grüneberg in Grüneberg, a.a.O., § 311 BGB, Rn. 65) sieht der Senat nicht. Der Gewinnabführungsvertrag wurde erst nach dem Kaufvertragsschluss geschlossen.

Selbst das allgemeine Interesse des Geschäftsführers oder Gesellschafters oder einer Konzernmutter am Erfolg eines Unternehmens begründet keine Eigenhaftung (Grüneberg, a.a.O.). Die Zugehörigkeit zur B.-Gruppe allein genügt für eine derartige Verquickung nicht, auch wenn die Beklagte zu 1) eine Objektgesellschaft ohne eigene Mitarbeiter ist.

b)
Auch eine Haftung aus vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung (§ 826 BGB) ist nicht gegeben, weil die Beklagten zu 2) keine eigene Verpflichtung zur Aufklärung gegenüber der Klägerin traf (vgl. zum Maßstab: Münchener Kommentar, BGB, 9. Aufl. 2024, § 826 Rdn. 41 ff., insbesondere 44, 46, beck-online).

Allein aus dem Umstand, dass die Beklagten als Duo aus Objektgesellschaft und Holding zusammenarbeite(te)n, ergibt sich kein „Unwert“ oder keine Täuschung an sich. Die Klägerin, eine geschäftserfahrene Gesellschaft, wusste um die Umstände des Erwerbs. Trotzdem ließ sie sich auf ein Geschäft mit der B.-Gruppe ein. Es ist auch fernliegend, dass ein Ver- treter der Beklagten zu 2) gegenüber der Klägerin bedingten Schädigungsvorsatz gehabt ha- ben soll; die Beklagte zu 2) hoffte doch darauf, dass bei dem Geschäft alles gut geht. Über- dies scheidet

auch ein arglistiges Verschweigen durch Unterlassen bei der Beklagten zu 2) (im Verhältnis zur Klägerin) aus. Denn hierzu fehlt es - offenkundig - an einer Garantenstellung der Beklagten zu 2). Ein Vertragsverhältnis mit besonderen Pflichten bestand nicht. Auch eine tatsächliche oder rechtliche (aus Gesetz) Gewährübernahme war nicht gegeben. Ferner hat die Beklagte zu 2) kein Näheverhältnis zur Klägerin; sie steht nicht für deren Wohl und Wehe ein. Schließlich gab es auch kein gefährdendes Vortun, welches etwaige Nachpflichten be- gründete (Ingerenz).

Eine Haftung wegen Mittäterschaft i.R.der Schädigung durch die Beklagte zu 1) (§§ 826 Abs. 1, 830 Abs. 2 BGB) entfällt daher ebenfalls.

Seite
12
c)
Besteht dem Grunde nach keine Haftung, geht auch die Feststellungsklage ins Leere.

III.

Die Kostenentscheidung beruht jeweils auf § 97 ZPO mit Blick auf die wechselseitige Erfolglosigkeit beider Berufungen. Insofern sind die Kosten quotenmäßig aufzuteilen (Herget in Zöller, ZPO, 35. Aufl., § 97 Rz. 5).

IV.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

J.
G.
M.