Gericht:	Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg 6. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	12.12.2024
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	6 U 116/21
ECLI:	ECLI:DE:OLGHH:2024:1212.6U116.21.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	juris
Normen:	§ 433 Abs 1 S 2 BGB, § 434 Abs 2 S 1 Nr 1 BGB, § 437 Nr 2 Alt 2 BGB, § 439 Abs 2 BGB, § 441 Abs 1 BGB ... mehr

---

Beschaffenheitsvereinbarung und Mängel beim Immobilienkauf

Leitsatz

1. Die Beschreibung der Immobilie im notariellen Kaufvertrag stellt grds. eine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Ein „ca." bei der Angabe des Baujahrs bedeutet zumindest dann einen Mangel, wenn die Immobilie über 50 Jahre älter als angegeben ist. Insoweit liegt keine bloße Wissenserklärung des Verkäufers vor.(Rn.46) (Rn.52) (Rn.53)

2. Eine geschuldete „zeitgemäße Elektroausstattung" kann nicht auf das Baujahr bezogen werden, sondern auf einen deutlich späteren Zeitpunkt, der wiederum Jahre vor dem Vertragsschluss liegen kann.(Rn.60)

3. Hinsichtlich einer abgängigen Heizanlage liegt ein arglistiges Verschweigen des Käufers (richtigerweise: Verkäufers) vor, wenn es bereits zu diversen Rohrbrüchen und Reparaturen gekommen war.(Rn.68)

4. Eine nicht genehmigungsfähige „Garagenwohnung" stellt einen Mangel dar.(Rn.73)

Orientierungssatz

1. Die Vereinbarung einer „zeitgemäßen“ Elektroinstallation in einem Immobilienkaufvertrag beinhaltet, dass eine Nutzung der Elektroinstallation ohne Gefahr für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. die dort wohnenden Personen möglich ist.(Rn.62)

2. Zitierung zum Leitsatz 4: Anschluss BGH, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 119/20.(Rn.71)

Verfahrensgang

vorgehend LG Hamburg 22. Zivilkammer, 29. Oktober 2021, 322 O 138/21, Urteil
nachgehend BGH, 16. Oktober 2025, V ZR 2/25, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen

Tenor

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 29.10.2021, Az. 322 O 138/21, abgeändert und unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen wie folgt neu gefasst:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 73.859,15 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.01.2021 zu zahlen.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.169,67 € (Gutachterkosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.01.2021 zu zahlen.

3. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.293,25 € (Rechtsanwaltskosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.01.2021 zu zahlen.

4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5. Von den Kosten des Verfahrens in der ersten Instanz tragen der Kläger 59 % und der Beklagte 41 %, von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen der Kläger 61 % und der Beklagte 39 %.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung des jeweiligen Vollstreckungsgläubigers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

7. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 191.079 € und für das erstinstanzliche Verfahren auf 198.601,75 € festgesetzt.

Gründe

I.

1 Der Kläger verlangt vom Beklagten infolge einer Minderung wegen Mängeln einer ersteigerten Immobilie vom Beklagten die teilweise Rückzahlung des Kaufpreises sowie die Erstattung weiterer Kosten.

2 Der Beklagte war von 2007 bis 2008 und ab später Eigentümer eines um das Jahr 1910 erbauten Mehrfamilienhauses in Neumünster.

3 Der Kläger nahm am 21.9.2019 telefonisch zugeschaltet an einer von einem Auktionshaus in Berlin durchgeführten Auktion für die Immobilie teil. Das Objekt hatte er zuvor nicht in Augenschein genommen. Im Exposé des Auktionshauses heißt es zu dem Objekt unter anderem:

4 *„Wohnhaus in Massivbauweise, Bj. ca. 1964, mit vorder- und rückseitigem Anbau, Hauptgebäude 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Anbauten 1- bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung, moderne Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Brennwerttherme in 2016 erneuert), das Gebäude befindet insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.“*

5 Bei den Angaben zum Energieausweis ist als Baujahr 1964 angegeben. Im Exposé sind zahlreiche Fotos zum Gebäude enthalten. Auf dem Formular „Gebotsabgabe“ heißt es

unter Ziff. 5: „Mir ist bekannt, dass ausschließlich der Auslobungstext bezüglich der Objektangaben verbindlich ist.“ In den Versteigerungsbedingungen, die dem Exposé beigefügt waren, heißt es unter Ziff. 8: „Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d.h. unter Ausschuss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erstehers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigerter Sachen. (...) Soweit der Einlieferer dem Auktionshaus Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gemacht hat, gelten diese zu Gunsten des künftigen Erstehers.“ Für die Einzelheiten wird auf die Anlage K 1 Bezug genommen.

6 Der Kläger hatte zuvor Mitarbeitern des Auktionshauses eine privatschriftliche Vollmacht erteilt (Anlage K 20). Auf telefonische Weisung gab ein vom Kläger bevollmächtigter Mitarbeiter des Auktionshauses auf telefonische Weisung des Klägers ein Gebot in Höhe von 285.000 € ab. Hierauf erhielt der Kläger den Zuschlag.

7 Aufgrund der privatschriftlich erteilten Vollmacht schloss der Mitarbeiter des Auktionshauses in Vollmacht für den Beklagten ebenfalls am 21.9.2019 einen notariellen Kaufvertrag mit dem Beklagten. Im notariellen Kaufvertrag heißt es unter Ziff. I.: *„Der Auktionator erklärt, dass die sich aus dem Auslobungstext, der hier als Anlage 1 beigefügt ist, ergebende Immobilie …, wie sie dort beschrieben ist, zur Versteigerung gelangt.“* In Ziff. I.3. erklären die Parteien, dass sie die Versteigerungsbedingungen als verbindlich anerkennen. Zudem heißt es weiter: *„Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1 (Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich verbindlich an und genehmigen den Inhalt.“* Der als Anlage 1 beigefügte Auslobungstext entspricht hinsichtlich der Objektbeschreibung dem oben wiedergegebenen Text des Exposés. Am Ende des Auslobungstextes heißt es: *„Das Objekt wird verkauft wie besichtigt / nicht besichtigt unter Ausschluss jeglicher Haftung für Sachmängel gemäß Ziffern 8 und 9 der Versteigerungsbedingungen … .“* Für die Einzelheiten des notariellen Kaufvertrags wird auf die Anlage K 2 Bezug genommen.

8 Eine Mieterin des Hauses kündigte am 16.9.2019 fristlos ihr Mietverhältnis.

9 Am 25.9.2019 besichtigte der Kläger die Immobilie. Am 26.9.2019 bestätigte der Kläger in notarieller Form die vom Mitarbeiter des Auktionshauses aufgrund der zuvor privatschriftlich erteilten Vollmacht abgegebenen Erklärungen (Anlage K 21). Unter dem 27.9.2019 übersandte der Beklagte dem Kläger eine E-Mail mit weiteren Unterlagen (Anlage B 3). Am 4.11.2019 erfolgte die Übergabe.

10 Der Kläger trat in der Folge mehrfach mit dem Beklagten in Kontakt und schrieb in einer E-Mail vom 11.11.2019 an den Beklagten, dass er *„aufgrund der gegenwärtigen Erkenntnisse eine Rückabwicklung des Kaufs erwäge“* (Anlage K 6). Der Beklagte bestand auf der Durchführung des Kaufvertrags und ließ den Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 26.11.2019 (Anlage K 7) zur Genehmigung einer Grundschuldbestellung auffordern.

11 Am 12.12.2019 ließ der Kläger die Immobilie durch den Sachverständigen ..... besichtigen. Dieser erstellte zum 14.3.2020 ein Gutachten zur Frage, ob und welche Mängel an der Immobilie vorliegen (Anlage K 11). Der Kläger zahlte für die Erstellung des Gutachtens 2.169,67 € (Anlage K 16).

12 Mit anwaltlichem Schreiben vom 23.4.2020 übersandte der Kläger das Gutachten an den Beklagten und ließ den Beklagten zur Mängelbeseitigung auffordern (Anlage K 12). Dies lehnte der Beklagte ab. Weitere Korrespondenz führte nicht zu einer Einigung.

13 Am 14.8.2020 beauftragte der Kläger den Gutachter ..... mit der Ermittlung der Werte der Immobilie im tatsächlichen und im mangelfreien Zustand. Für dieses Verkehrswertgutachten zahlte der Kläger 3.480,00 € (Anlage K 16).

14 Auf Grundlage der ermittelten Werte verlangte der Kläger über seinen Bevollmächtigten mit Schreiben vom 6.1.2021 (Anlage K 15) erstmals eine Erstattung aufgrund einer Minderung des Kaufpreises, und zwar in Höhe von bis zum 20.1.2021 zu zahlender 191.079,55 €. Außerdem verlangte der Kläger Erstattung der Gutachter- und Rechtsanwaltskosten. Der Beklagte lehnte mit Schreiben vom 22.1.2021 eine Zahlung ab (Anlage K 17).

15 Daraufhin erhob der Kläger Klage auf Erstattung des aufgrund einer Minderung seiner Auffassung nach überzahlten Kaufpreises. Der Wert der Immobilie im tatsächlichen Zustand weiche aus mehreren Gründen vom Wert der Immobilie im vereinbarten Zustand ab. So habe der Beklagte unrichtigerweise angegeben, dass das Baujahr der Immobilie 1964 gewesen sei. Die Elektrik und die Sanitäranlage seien mangelhaft. Die Gaszentralheizung sei abgängig, sie müsse, bis auf die Therme, komplett erneuert werden. Der Zustand sei nicht ordentlich und gepflegt. Die Immobilie sei nicht voll vermietet. Die Garagenwohnung sei nicht als Wohnung genehmigt. Der mangelfreie Wert betrage 352.000 €; der Wert im mangelbehafteten Zustand 116.000 €. Hieraus resultiere ein geminderter Kaufpreis in Höhe von 93.920,45 €, so dass eine Überzahlung in Höhe von 191.079,55 € vorliege.

16 Der Kläger hat erstinstanzlich beantragt,

17 1. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 191.079,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.1.2021 zu zahlen,

18 2. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 5.649,67 € (Gutachterkosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.1.2021 zu zahlen,

19 3. den Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 3.617,01 € (Rechtsanwaltskosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.1.2021 zu zahlen.

20 Der Beklagte hat beantragt,

21 die Klage abzuweisen.

22 Der Beklagte hat behauptet, der Kläger habe bei seiner Besichtigung am 25.9.2019 Kenntnis von den Mängeln erhalten. Aufgrund der am 27.9.2019 übersandten Mail habe der Kläger Kenntnis vom richtigen Baujahr gehabt. Das richtige Baualter habe sich zudem auch aufgrund der Fotos im Exposé aufgedrängt.

23 Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstands sowie für Widerklageanträge, die nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens sind, wird gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO

ergänzend auf den Tatbestand und die tatsächlichen Feststellungen des landgerichtlichen Urteils vom 29.10.2021 Bezug genommen.

24 Mit diesem Urteil hat das Landgericht die Klage und die Widerklage abgewiesen. Die Angaben im Auslobungstext seien wegen des Baujahres, der Ausstattung und der Beschreibung als ordentlich und gepflegt keine Beschaffenheitsvereinbarung. Dass eine Wohneinheit bereits gekündigt sei, sei unerheblich, da die Kündigung erst nach dem Vertragsschluss das Mietverhältnis beendet habe. Die Garagenwohnung sei tatsächlich genutzt worden, mehr sei nicht versprochen worden. Der Beklagte habe nicht arglistig gehandelt, der Kläger habe auf eigenes Risiko gehandelt.

25 Gegen dieses Urteil, das dem Kläger am 2.11.2021 zugestellt worden ist, hat der Kläger mit einem am 2.11.2021 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung mit einem am 3.2.2022 innerhalb der verlängerten Frist eingegangenen Schriftsatz begründet.

26 Der Kläger verfolgt mit seiner Berufung sein erstinstanzliches Begehren in vollem Umfang weiter.

27 Er beantragt,

28 unter Abänderung des am 29.10.2021 verkündeten und am 2.11.2021 zugestellten Urteils des Landgerichts Hamburg (Az.: 322 O 138/21),

29 1. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 191.079,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.1.2021 zu zahlen,

30 2. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 5.649,67 € (Gutachterkosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.1.2021 zu zahlen,

31 3. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 3.617,01 € (Rechtsanwaltskosten) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.1.2021 zu zahlen.

32 Hilfsweise, unter Aufhebung des am 29.10.2021 verkündeten und am 2.11.2021 zugestellten Urteils des Landgerichts Hamburg (Az.: 322 O 138/21) den Rechtsstreit zurückzuverweisen.

33 Der Beklagte beantragt,

34 die Berufung zurückzuweisen.

35 Er verteidigt den Bestand der Entscheidung unter Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens. Insbesondere ist er der Ansicht, dass es sich bei der Angabe des Baujahres nicht um eine Beschaffenheitsangabe handeln könne. Bei dieser Angabe handele es sich um ein Versehen. Die Angabe sei aus dem Energieausweis übernommen worden. Der Kläger habe aus den Fotos im Exposé erkennen müssen, dass das tatsächliche Baualter ein anderes sei.

36 Hinsichtlich der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die in 2. Instanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

37 Die zulässige Berufung ist teilweise begründet. Dem Kläger steht aufgrund einer Minderung ein Anspruch auf Rückzahlung des überzahlten Betrags zu, allerdings nicht in der geltend gemachten Höhe (dazu unter 1.). Auch hinsichtlich der geltend gemachten Erstattung von Gutachter- und Rechtsanwaltskosten besteht der Anspruch teilweise (dazu unter 2.).

38 1. Der Kläger hat Anspruch auf die Rückzahlung des aufgrund einer Minderung des Kaufpreises wegen Mängeln der Kaufsache erfolgten Überzahlung in Höhe von 73.859,15 € aus §§ 437 Nr. 2 Alt. 2, 441 Abs. 1, 3, 4 BGB.

39 a) Die Parteien haben am 21.9.2019 einen wirksamen notariellen Kaufvertrag geschlossen, §§ 433, 311b Abs. 1 BGB. Die Erteilung der Vollmacht durch den Kläger war formfrei möglich, § 167 Abs. 2 BGB. Aus § 311b Abs. 1 BGB folgt keine strengere Form, da die Vollmacht, wie aus der Anlage K 20 ersichtlich ist, widerruflich ausgestaltet war (vgl. BGH NJW 1952, 1210).

40 b) Der Kläger hat den Beklagten mit Schreiben vom 23.4.2020 (Anlage K 12) unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung aufgefordert und im Anschluss daran mit Schreiben vom 6.1.2021 (Anlage K 15) die Minderung erklärt.

41 c) Die Kaufsache war bei Gefahrübergang mangelhaft, §§ 433 Abs. 1 S. 2, 434 BGB. Sie entsprach in verschiedener Hinsicht nicht der vereinbarten Beschaffenheit, § 434 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB.

42 aa) Die Parteien haben im Grundsatz (zur inhaltlichen Reichweite und zu einzelnen Mängeln sogleich) eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen.

43 aaa) Eine Beschaffenheitsvereinbarung i.S.v. § 434 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist die zwischen den Parteien vereinbarte Sollbeschaffenheit (Grüneberg/Weidenkaff, 83. Aufl. 2024, § 434 Rn. 9). Voraussetzung für eine Beschaffenheitsvereinbarung ist, dass der Verkäufer in vertragsgemäß bindender Weise die Gewähr für das Vorhandensein einer Eigenschaft der Kaufsache übernimmt und damit seine Bereitschaft zu erkennen gibt, für alle Folgen des Fehlens dieser Eigenschaft einzustehen (BGH, Urt v. 20.3.2019, Az. VIII ZR 213/18, NJW 2019, 1937, Rn. 22 m.w.N.). Dabei sind an das Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 2 Nr. 1 BGB strenge Anforderungen zu stellen; unter Geltung des neuen Schuldrechts kommt sie nicht mehr im Zweifel, sondern nur unter in eindeutigen Fällen in Betracht (stRspr. BGH, Urt. v. 20.3.2019, Az. VIII ZR 213/18, NJW 2019, 1937, Rn. 22 m.w.N.).

44 Eine Beschaffenheitsvereinbarung setzt keine ausdrücklichen Erklärungen der Parteien voraus, sondern kann sich auch aus den Umständen des Vertragsschlusses wie etwa dem Kontext der dabei geführten Gespräche oder den bei dieser Gelegenheit abgegebenen Beschreibungen ergeben (BGH, Urt. v. 6.11.2015, Az. V ZR 78/14, NJW 2016, 1815, Rn. 9 m.w.N.). Bei Grundstückskaufverträgen führt eine Beschreibung von Eigenschaften des Grundstücks oder Gebäudes vor Vertragsschluss durch den Verkäufer, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer

Beschaffenheitsvereinbarung, die nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB geheilt werden könnte (BGH, Urt. v. 6.11.2015, Az. V ZR 78/14, NJW 2016, 1815, Rn. 15; BeckOK BGB/Faust, 71. Ed. 1.8.2024, § 434 Rn. 32 m.w.N., beck-online). Eine Abgrenzung ist deshalb geboten, weil die Parteien bei einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft alle Erklärungen in den Vertrag aufnehmen müssen, die eine Regelung enthalten, das heißt Rechtswirkungen erzeugen sollen, wozu etwa die Beschaffenheitsvereinbarung gehört (BGH, Urt. v. 6.11.2015, Az. V ZR 78/14, NJW 2016, 1815, Rn. 16). Dass die Parteien eine Bindung gewollt haben, wenn sie in der Urkunde zu der Vereinbarung einer Beschaffenheit nichts aufgenommen haben, ist vor dem Hintergrund des ihnen bekannten Beurkundungserfordernisses in aller Regel nicht anzunehmen (BGH, a.a.O.). Dies entspricht auch einer interessengerechten Auslegung, denn der Käufer kann nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer mit ihm eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder Gebäudes – mit der Folge einer nicht ausschließbaren Haftung – vereinbaren will, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt wird (BGH, a.a.O., Rn 17).

45 Liegt eine Beschaffenheitsvereinbarung vor, kann der Verkäufer sich nicht auf einen allgemeinen Haftungsausschluss berufen. Die Auslegungsregel, nach der sich ein zwischen den Parteien vereinbarter allgemeiner Ausschluss der Haftung für Sachmängel nicht auf eine von den Parteien vertraglich vereinbarte Beschaffenheit erstreckt (stRspr. BGH, Urt. v. 06.11.2015, Az. V ZR 78/14, NJW 2016, 1815, Rn. 9 m.w.N.), gilt gleichermaßen für eine ausdrücklich bestimmte Beschaffenheit der Kaufsache wie für eine „nur“ konkludent vereinbarte Beschaffenheit (BGH, Urt. v. 6.11.2015, Az. V ZR 78/14, NJW 2016, 1815, Rn. 9).

46 bbb) Im vorliegenden Fall haben die Parteien grundsätzlich eine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen. Denn die Beschreibung der Immobilie ist im notariellen Kaufvertrag unter Wahrung der Formerfordernisse wörtlich enthalten. Zudem wurden diese Beschreibungen durch beide Seiten als verbindlich anerkannt.

47 Zwar enthält der Kaufvertrag (Anlage K 2) keine ausdrücklich als solche bezeichnete Beschaffenheitsvereinbarung. Der Kaufvertrag enthält aber verbindliche Regelungen zu den Eigenschaften der Kaufsache. Unter Ziff. I. des Kaufvertrages wird das Objekt unter Bezugnahme auf den Auslobungstext bezeichnet („*Der Auktionator erklärt, dass die sich aus dem Auslobungstext, der hier als Anlage 1 beigefügt ist, ergebende Immobilie – nachstehend 'Objekt' genannt -, wie sie dort beschrieben ist, zur Versteigerung gelangt.*“). Unter Ziff. I.3. erkennen die Parteien die Erklärungen aus dem Auslobungstext als für sich verbindlich an und genehmigen deren Inhalt („*Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1 (Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich verbindlich an und genehmigen deren Inhalt.*“). In den Hinweisen des Notars im Exposé wird erklärt, dass die Auslobungstexte rechtlich Teil eines Kaufvertrages werden, weshalb man aufmerksam sein solle.

48 Der Auslobungstext („*Mehrfamilienhaus mit 8 WE – voll vermietet (…) Wohnhaus in Massivbauweise, Bj. ca. 1964, mit vorder- und rückseitigem Anbau, Hauptgebäude 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Anbauten 1- bis 2-geschossig, nicht unterkellert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, zeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung, moderne Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Brennwerttherme in 2016 erneuert), das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.*“) ist damit Vertragsbestandteil des Kaufvertrags geworden. Es ist das Objekt, wie es im Auslobungstext beschrieben ist, zur Versteigerung gelangt. Die Angaben im Auslobungstext sollten verbindlich gelten. Damit hat der Be-

klagte hinreichend deutlich die Gewähr für die im Auslobungstext genannten Eigenschaften der Immobilie übernommen. Dies ergibt sich nicht nur aus den Regelungen unter Ziff. I. des Kaufvertrags, sondern auch aus Ziff. 8 und 10 der Versteigerungsbedingungen, die die Parteien als für sich verbindlich anerkannt und den Inhalt genehmigt haben. Nach Ziff. 8 der Versteigerungsbedingungen gelten alle Angaben und Zusicherungen zum Objekt des Verkäufers, die dieser gegenüber dem Auktionshaus getätigt hat, auch gegenüber dem Käufer. Dies zeigt, dass die Angaben eine erhebliche rechtliche Qualität haben. Hinzu kommt, dass Ziff. 10 einen Überprüfungs- und Richtigstellungsvorbehalt enthält, was ebenfalls belegt, dass die Angaben von bindender Natur sein sollen.

49 bb) Hinsichtlich des Baujahres der Immobilie liegt ein Mangel, nämlich eine Abweichung der Sollbeschaffenheit von der tatsächlichen Beschaffenheit vor.

50 Die Parteien haben ein Baujahr von „ca. 1964“ als Beschaffenheit vereinbart. Das Berufungsgericht folgt nicht der Annahme des Landgerichts, wonach es sich bei dem angegebenen Baujahr nicht um eine Beschaffenheitsangabe handele, weil die Angabe zum Baujahr lediglich als ca.-Angabe und nicht in bedeutungsrelevanter Weise in sonstigen Beschreibungen zum äußeren Erscheinungsbild der Immobilie eingebettet gewesen sei. Eine Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont ergibt vielmehr, dass der Verkäufer durch eine ca.-Angabe lediglich zum Ausdruck bringt, dass ihm das ganz genaue Baujahr nicht bekannt ist. Gleichwohl ist diese Angabe mit der Erwartung verbunden, dass sich die Mitteilung zwar nicht auf das genaue Baujahr, wohl aber auf den ungefähren Errichtungszeitpunkt bezieht. Eine besondere Bedeutung kommt der Angabe eines (ungefähren) Baujahrs dabei deswegen zu, weil das Baujahr ein maßgeblich wertbildender Faktor für eine Immobilie ist. Das Errichtungsjahr hat erhebliche Auswirkungen auf den Baustandard, der erwartet werden kann. Auch ist das Baualter von Bedeutung für eine etwaige Sanierungsbedürftigkeit der Immobilie. Es liegt auf der Hand, dass bei einem Haus mit einem Baujahr um 1910 statt ca. 1964 völlig andere Baustoffe verwendet wurden, völlig andere Vorgaben galten und das Objekt schon durch Zeitablauf in anderer Weise sanierungsbedürftig ist. Die besondere Bedeutung der Angaben im Auslobungstext wurde den Parteien sowohl im Kaufvertrag, als auch in den Versteigerungsbedingungen, deutlich aufgezeigt. Im vorliegenden Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass die Angaben zur Immobilie im Auslobungstext knapp gehalten sind, sie umfassen nur wenige Zeilen, so dass die darin enthaltene Angabe eines Baujahres umso hervorgehobener erscheint.

51 Ohne Erfolg wendet der Beklagte in diesem Zusammenhang ein, dass es dem Kläger auf das Baujahr nicht angekommen sei. Dies stützt der Beklagte auf eine Äußerung des Klägers im Rahmen seiner persönlichen Anhörung in der mündlichen Verhandlung vom 14.9.2021, wonach das Baujahr für ihn „kein Thema“ gewesen sei. Die Äußerung des Klägers lautet ausweislich des Protokolls (Bl. 75 LG-Akte) allerdings vollständig, *„Das Baujahr war bis zum 12. Dezember 2019 für mich überhaupt kein Thema gewesen und ist insbesondere auch nicht in meinen Gesprächen mit Herrn …….. in der Zeit bis dahin erörtert worden. Mit 'kein Thema gewesen' meine ich, dass ich bis dahin keine Zweifel an dem Baujahr hatte.*“ Dieser Äußerung ist bereits nicht zu entnehmen, dass das Baujahr für den Kläger irrelevant gewesen sei. Hierauf kommt es zudem schon aus Rechtsgründen nicht an. Die Parteien haben hinsichtlich des Baujahrs, wie ausgeführt, formgerecht eine Beschaffenheitsvereinbarung im notariellen Kaufvertrag getroffen. Es handelt sich daher nicht lediglich um eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung. Nur für eine solche könnte es von Bedeutung sein, ob der Käufer bestimmte Er-

wartungen oder Anforderungen an den Kaufgegenstand zum Ausdruck bringt, diese dem Verkäufer zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt (vgl. BGH, Urt. v. 20.5.2009 – VIII ZR 191/07 –, BGHZ 181, 170-179, Rn. 9).

52 Es liegt zudem keine bloße Wissenserklärung des Beklagten vor. Insbesondere ist dem Text keine Einschränkung dergestalt zu entnehmen, dass es sich um eine bloße Wissensmitteilung bezogen auf eine bestimmte Quelle handeln soll (wie möglicherweise bei einer Angabe „Baujahr laut früherem Eigentümer“, vgl. BGH, NJW 2008, 1517).

53 Der tatsächliche Errichtungszeitpunkt um 1910 liegt auch derart weit vom angegebenen Baujahr ca. 1964 entfernt, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Haus im Hinblick auf die nur ungefähre Angabe des Baualters die vereinbarte Beschaffenheit aufweist.

54 Es ist auch nicht vorgetragen, dass beide Parteien hinsichtlich des Baujahres eine übereinstimmende Vorstellung gehabt hätten, dass die Bezifferung des Baualters mit „1964“ unrichtig sei und das Baualter tatsächlich ein anderes sei. Auch ein offensichtlicher und erkennbarer Irrtum liegt nicht vor. Dem Kläger lag lediglich ein Exposé vor, wobei aus den Fotos nicht hinreichend deutlich wird, dass die Baujahresangabe offensichtlich falsch ist. Dies gilt schon deswegen, weil auch dem Beklagten, der erklärt hat, dass er die Angabe zum Baujahr aus dem Energieausweis übernommen habe, nicht aufgefallen war, dass die Angabe unrichtig ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Beklagte, anders als der Kläger, die Immobilie sogar kannte und der Beklagte auf die besondere rechtliche Relevanz von Angaben und Zusicherungen zum Objekt hingewiesen worden war. Vor diesem Hintergrund liegt kein Fall vor, wonach dem Kläger ein Irrtum des Beklagten hätte auffallen müssen und der Kläger „unmissverständlich hätte erkennen müssen“, was der Beklagte wirklich erklären wollte (vgl. MüKoBGB/Armbrüster, 9. Aufl. 2021, § 119 Rn. 64, beck-online).

55 Soweit der Beklagtenvertreter beantragt hat, dem gerichtlich mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragten Sachverständigen ..... die Beantwortung der Fragen aus dem Schriftsatz des Beklagten vom 25.3.2024 aufzugeben, ist dieser Antrag abzulehnen. Auf die Beantwortung dieser Fragen kam es für den Rechtsstreit nicht an. Die Fragen gingen dahin, ob anzunehmen sei oder eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür bestehe, dass ein mit Immobilien handelnder Einzelunternehmer bei einem mehrstöckigen Wohngebäude nicht zwischen dem Baujahr 1908/1910 und dem Baujahr 1964 unterscheiden könne, ob es in Norddeutschland oder überhaupt in Deutschland mehrstöckige Wohngebäude mit dem Baujahr 1964 gebe, die dieselben architektonischen Merkmale wie das streitgegenständliche Gebäude aufwiesen, und ob es bei nicht modernisierten Mehrfamilienhäusern eines Baujahres von ca. 1910 bzw. eines Baujahres von 1964 Standard sei, dass das gesamte Gebäude mit einer Elektrik mit dem Stand der 90er Jahre ausgestattet sei.

56 Aus den bereits dargelegten Gründen lag weder eine überstimmende Vorstellung beider Parteien dazu vor, dass das Baujahr tatsächlich 1910 sei, noch war ein Irrtum des Beklagten für den Kläger offensichtlich erkennbar. Dass der Kläger aus den Fotos nicht „unmissverständlich“ erkennen konnte, dass der Beklagte tatsächlich das Baujahr 1910 meinte, obwohl im Exposé sogar mehrfach vom Baujahr 1964 die Rede ist, wohingegen ein Baujahr 1910 an keiner Stelle erwähnt wird und auch nicht etwa als auf der Fassade angebrachter Jahreszahl o.Ä. aus den Fotos ersichtlich ist, beruht auf einer rechtlichen Beurteilung, die das Gericht vorzunehmen hat. Ob ein Sachverständiger der Auffassung

ist, dass eine Person anhand der Fotos hätte erkennen müssen, dass nicht das Jahr 1964, sondern das Jahr 1910 gemeint sein müsse, ist daher ebensowenig von Relevanz wie die Frage, ob es in Deutschland mehrstöckige Wohngebäude mit dem Baujahr 1964 gebe, die dieselben architektonischen Merkmale wie das streitgegenständliche Gebäude aufweisen.

57 cc) Auch im Hinblick auf die Elektroausstattung liegt ein Mangel vor.

58 aaa) Eine Abweichung der Soll-Beschaffenheit von der Ist-Beschaffenheit liegt dabei zum einen Hinblick darauf vor, dass die Immobilie keine „zeitgemäße Elektroausstattung“ aufweist. Der im Auslobungstext verwendeten Begriff der „zeitgemäßen Elektroausstattung“ ist auslegungsbedürftig. Als Anknüpfungspunkte für die Bestimmung, was „zeitgemäß“ ist, kommen hier das angegebene Baujahr ca. 1964, der Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder ein bestimmter Zustand in Betracht, der so beschaffen ist, dass die Ausstattung den aktuellen Erfordernissen der Gegenwart im Sinne eines aktualisierten Zustands der Elektroausstattung entspricht

59 Das Baujahr scheidet als Anknüpfungspunkt aus. Hätte man darlegen wollen, dass der Zustand der Elektroausstattung sich unverändert im Zustand wie zur Errichtung des Gebäudes befindet, hätte man einen Begriff wie „baualtersgemäß“ oder „Ursprungs-/Originalelektrik“ gewählt. Auch eine Anknüpfung an das Jahr, in dem die Veräußerung stattfand, also 2019, scheidet aus. Denn auch dann wäre in anderer Weise von „neuer“ oder „neuester“ bzw. „moderner“ oder „modernster“ Elektrik gesprochen worden. Eine sinnvolle Auslegung ergibt, dass dieser Begriff bezeichnen soll, dass ein vor längerer Zeit modernisierter Zustand geschaffen wurde, so dass die Elektrik den üblichen Anforderungen gewachsen ist (vgl. BGH NZM 2004, 736).

60 Im Hinblick auf das (vereinbarte) Baualter der Immobilie von ca. 1964 geht das Gericht davon aus, dass „zeitgemäß“ danach ein solcher Zustand ist, der den grundlegenden technischen Anforderungen der 90er Jahre entspricht. Mit „zeitgemäß“ ist ein Zustand gemeint, der, wie dargelegt, eine spätere Modernisierung beinhaltet. Eine Modernisierung nach knapp dreißig Jahren erscheint dem Gericht als naheliegend und sinnvoll, insbesondere da sich in diesem Zeitraum die Anforderungen an den Wohnstandard als auch dem technischen Standard deutlich geändert haben, etwa im Hinblick auf erhöhte Anforderungen an die Elektroninstallationen wegen höherer Lasten durch elektrische Haushaltsgeräte.

61 Das Gericht ist aufgrund der Ausführungen aus dem Gutachten des Sachverständigen ..... vom 1.7.2023 der Überzeugung, dass die Elektroausstattung überwiegend (mit Ausnahme Hauseingang 311 sowie Garagenwohnung) nicht „zeitgemäß“ im Sinne der Auslegung des Begriffs ist, wie sie dem Beweisbeschluss vom 27.02.2023 zu Grunde gelegt wurde. So hat der Sachverständige ausgeführt, dass die Elektroinstallation im Übrigen in allen Wohnungen vor 1990 (vgl. S. 26 des Gutachtens), teilweise zwischen 1950 und 1965 (S. 27 des Gutachtens), erfolgt sei. Nennenswerte Änderungen an den elektrischen Anlagen habe es seit 1980 ebenfalls nicht gegeben (S. 27 des Gutachtens), so dass auch die erforderliche Mindestausstattung nach DIN 18015 (1990 geändert bzw. angepasst) nicht oder nur teilweise vorgefunden worden sei (S. 36 des Gutachtens).

62 bbb) Ein Mangel der Elektroausstattung liegt darüber hinaus auch im Hinblick darauf vor, dass mit der Vereinbarung einer „zeitgemäßen“ Elektroinstallation auch einhergeht,

dass – neben der zeitlichen Komponente – überhaupt eine Nutzung der Elektroinstallation ohne Gefahr für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. die dort wohnenden Personen möglich ist.

63 Dass eine solche gefahrlose Nutzung nicht möglich ist, ergibt sich ebenfalls aus den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen ....., der in seinem Gutachten zu dem Ergebnis gelangt ist, dass eine Nachrüstung nicht möglich sei, vielmehr eine Neuinstallation erfolgen müsse; es bestehe eine Brandgefahr und eine Gefahr für Leib und Leben, da die Elektroausstattung nicht an die sich ergebenden Veränderungen in Bezug auf die Sicherheit der Anlage (u.a. Schutzschalter, erhöhter Leitungsquerschnitt) angepasst worden sei (vgl. S. 39 des Gutachtens).

64 dd) Ein Mangel der Immobilie liegt auch im Hinblick auf die Heizungsanlage vor.

65 Eine Abweichung der Sollbeschaffenheit von der tatsächlichen Beschaffenheit ergibt sich allerdings noch nicht daraus, dass im Auslobungstext von einer „modernen Gaszentralheizung mit zentraler Wasseraufbereitung (Brennwerttherme in 2016 erneuert)“ die Rede ist. Eine Beschaffenheitsvereinbarung liegt aufgrund des ausdrücklich erwähnten Austausches der Therme zwar vor. Insoweit bleibt die tatsächliche Beschaffenheit aber nicht hinter der vereinbarten zurück, da die Therme tatsächlich im Jahr 2016 ausgetauscht wurde.

66 Allerdings hat der Kläger sowohl mit der Klage als auch mit der Berufungsbegründung vorgetragen, dass die Heizungsanlage – bis auf die Therme – insgesamt abgängig sei und es vermehrt zu Heizungsausfällen und auch einem Heizungsrohrbruch gekommen sei, so dass die Anlage komplett erneuert werden müsse, was dem Beklagten auch bekannt gewesen sei. Dies ist vom Beklagten, trotz des gerichtlichen Hinweises im Termin vom 1.12.2022, nicht bestritten worden.

67 Soweit die Immobilie danach im Hinblick auf die Heizungsanlage mangelhaft ist, kann sich der Beklagte nicht auf einen Haftungsausschluss berufen. Gemäß § 444 BGB kann sich der Verkäufer auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

68 Im Hinblick auf die Mängel der Heizungsanlage liegt hier ein arglistiges Verschweigen vor. Bei der Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler zumindest für möglich hält, gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (st. Rspr, BGH NJW-RR 1992, 333, beck-online). Diese Voraussetzungen liegen vor. Es ist nicht bestritten, dass dem Beklagten bekannt war, dass es vermehrt zu Heizungsausfällen und auch einem Heizungsrohrbruch gekommen war. Eine abgängige Heizungsanlage, die vermehrt zu Heizungsausfällen führt und bereits einen Heizungsrohrbuch erlitten hat, stellt auch einen offenbarungspflichtigen Mangel dar. Denn gerade bei einem vermieteten Haus ist der Eigentümer zur Bereithaltung einer funktionierenden Heizungsanlage verpflichtet, so dass über eine Heizungsanlage, die die geschilderten Mängel aufweist und deren Behebung mit erheblichen Kosten verbunden ist, ungefragt aufzuklären gewesen wäre.

69 ee) Die Immobilie ist auch mangelhaft, weil und soweit der Kläger unbestritten vorgetragen hat, dass es in der Garagenwohnung zu Wassereintritten und erheblicher Schimmelbildung gekommen ist. Auch insoweit kann sich der Beklagte wegen § 444 BGB nicht auf einen Haftungsausschluss berufen, weil er Kenntnis von dem offenbarungspflichtigem Mangel hatte. Die Wassereintritte und die Schimmelbildung sind dem Beklagten gemeldet worden.

70 ff) Auch die Beschreibung im Auslobungstext hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der Vermietung von acht Wohneinheiten stellt eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

71 Das OLG Düsseldorf (I-9 U 134/02) hat eine zugesicherte Eigenschaft nach altem Schuldrecht in einem Fall angenommen, in dem der Verkäufer eine Liste mit Mietern und Miethöhen beigefügt hatte, so dass der Käufer davon ausgehen konnte, dass der Mietertrag baurechtlich zulässig erwirtschaftet werden kann. Der BGH (NJW 2021, 3781) geht von einem Sachmangel in einem Fall aus, in dem im Exposé ein sanierungsfähiges Objekt, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit acht bezugsfreien Wohneinheiten, angeboten wurde. Danach konnte der Käufer erwarten, dass eine Sanierung mit insgesamt acht Wohneinheiten möglich war. Sofern nur insgesamt vier Wohneinheiten genehmigungsfähig wären, entspräche die Kaufsache nicht der Sollbeschaffenheit. Beim Erwerb eines Einfamilienhauses bzw. einer Eigentumswohnung liegt nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich ein Sachmangel vor, wenn eine Baugenehmigung fehlt (BGH, NJW 2013, 2182 mwN; DNotZ 1985, 303).

72 Hier wurde das Objekt als „Mehrfamilienhaus mit 8 WE – voll vermietet“ beschrieben. Die Beschreibung erwähnt diverse Anbauten und gibt eine ungefähre Wohnfläche an. Im Bereich des Mietrechts geht der BGH (NJW 2009, 3421) davon aus, dass öffentlichrechtliche Nutzungsbeschränkungen nicht zur Minderung berechtigen, solange die Nutzbarkeit nicht durch das Einschreiten der zuständigen Behörde eingeschränkt war. Dies ist aber auf den Kauf so nicht zu übertragen. Der Erwerber verfolgt mit dem Kaufgegenstand einen bestimmten Zweck, nämlich beim Erwerb eines Zinshauses eine entsprechende Renditeerwartung, die dahin geht, dass auch tatsächlich acht Wohneinheiten voll nutzbar sind und nicht mit dem Risiko eines Einschreitens der Behörde bemakelt sind. So verhält es sich hier.

73 aaa) Die Garagenwohnung ist nicht als Wohnung genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig. Ihr fehlt es unstreitig jedenfalls an einer Wärmedämmung. Nach § 15 Abs. 1 LBauOSH müssen Gebäude einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben. Nach § 66 Abs. 1 LBauOSH ist die Einhaltung der Anforderungen an den Wärmeschutz nachzuweisen, so dass bereits die fehlende Wärmedämmung einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit bzw. Zulässigkeit der Nutzung entgegensteht, da selbst im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 LBauOSH § 66 LBauOSH Berücksichtigung findet.

74 bbb) Hinsichtlich der übrigen Wohnungen fehlt es allerdings nicht an einer Genehmigung bzw. Genehmigungsfähigkeit. In Bezug auf die Wohnungen im Hinterhaus kann aus dem pauschalen Hinweis auf eine fehlende Standsicherheit nicht auf eine fehlende Zulässigkeit einer Nutzung geschlossen werden. In Bezug auf die Dachgeschosswohnungen ist der Vortrag aus dem klägerischen Schriftsatz vom 7.5.2023 neuer Vortrag, dem der Beklagte mit Schriftsatz vom 12.5.2023 entgegengetreten ist, so dass dieser

Vortrag in der Berufungsinstanz nach §§ 529, 531 ZPO unberücksichtigt bleibt und ein Mangel schon deswegen nicht vorliegt. Soweit es sich um Ausführungen des Gutachters ..... handelt, kann der zuvor erfolgte bloße Verweis auf Anlagen keinen Parteivortrag ersetzen. Auch hinsichtlich der Teilflächen im Erdgeschoss, Anbau zur Straße, ist trotz des Hinweises des Gerichts ergänzender Vortrag der Klägerseite hierzu nicht erfolgt, so dass auch insoweit ein Mangel nicht vorliegt.

75 gg) Der Angabe „das Gebäude befindet (sich) insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand“ ist keine Beschaffenheitsvereinbarung zu entnehmen. Es handelt sich um pauschale und nichtssagende Leerformel, die der Anpreisung des Objekts dienen sollen. Es wird hieraus nicht deutlich, wofür der Beklagte genau einstehen will. Ein Mangel liegt insoweit daher nicht vor.

76 hh) Auch die Angabe einer „vollen“ Vermietung ist keine Beschaffenheitsangabe. Insoweit besteht nach dem objektiven Empfängerhorizont kein Anhaltspunkt dafür, dass der Beklagte für eine volle Vermietung über einen längeren Zeitraum – insbesondere angesichts der Kündigungsmöglichkeiten der Mieter – einstehen wollte.

77 d) Ansprüche des Klägers sind nicht nach § 442 Abs. 1 S. 1 BGB ausgeschlossen. Nach dieser Norm sind die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Soweit sich der Beklagte darauf beruft, dass am 25.9.2019 ein Ortstermin durchgeführt wurde und dem Kläger am 27.9.2019 Unterlagen übermittelt wurden, denen sich das tatsächliche Alter des Hauses habe entnehmen lassen, können diese Umstände eine Kenntnis bei Vertragsschluss nicht begründen. Eine nach Vertragsschluss, aber vor Eintragung in das Grundbuch erlangte Kenntnis von Mängeln schadet grundsätzlich nicht (BGH, Urt. v. 27.5.2011, Az. V ZR 122/10; NJW 2011, 2953, Rn. 12, 13). Der notarielle Vertrag wurde im vorliegenden Fall am 21.9.2019 abgeschlossen. Dass der Kläger zu diesem Zeitpunkt Kenntnis von etwaigen Mängeln hatte, ist nicht dargelegt. Darauf, dass der Kläger am 26.9.2019 die vom Mitarbeiter des Auktionshauses aufgrund der zuvor privatschriftlich erteilten Vollmacht abgegebenen Erklärungen in notarieller Form bestätigte, kommt es nicht, da der notarielle Kaufvertrag bereits am 21.9.2019 abgeschlossen war. Der Kaufvertrag war wegen § 167 Abs. 2 BGB auch bereits zu diesem Zeitpunkt wirksam.

78 Auch sind dem Kläger Mängel nicht infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, § 442 Abs. 1 S. 2 BGB. Als grobe Fahrlässigkeit, die dem Käufer die Mängelrechte nimmt, kommt nur eine besonders schwere Missachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt in Betracht (MüKoBGB/Maultzsch, 9. Aufl. 2024, BGB § 442 Rn. 13, beck-online). Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Käufer prinzipiell nicht zur Untersuchung der Kaufsache oder gar zur Zuziehung eines Sachverständigen verpflichtet ist (BeckOK BGB/Faust, 72. Ed. 1.8.2024, BGB § 442 Rn. 23, beck-online). Hinsichtlich des unrichtigen Baujahrs gilt auch hier, dass der Kläger, wie dargelegt, aus den Fotos im Exposé nicht hätte erkenne müssen, dass die Bezifferung des Baualters mit „1964“ unrichtig und das Baualter tatsächlich ein anderes war. Hierauf kommt es im Zusammenhang mit § 442 Abs. 1 S. 2 BGB ohnehin nicht an. Denn beim Kläger kann kein strengerer Maßstab hinsichtlich der Frage der Erkennbarkeit des Baujahres aus den Fotos anzulegen sein als beim Beklagten. Wenn man eine Erkennbarkeit für den Kläger unterstellt, hätte der Beklagte die unrichtige Angabe umso mehr erkennen können und müssen, so dass ein Ausschluss wegen grob fahrlässiger Unkenntnis des Klägers dann aufgrund arglistigen Verschweigens durch den Beklagten nicht in Betracht käme, § 442 Abs. 1 S. 2, Halbs. 2 BGB.

79 e) Als Rechtsfolge ist bei einer Minderung gemäß § 441 Abs. 3 S. 1 BGB der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Der Wert der mangelhaften Sache wird hierfür zu dem – gedachten – Wert der mangelfreien Sache in Beziehung gesetzt und nach dieser Proportion der vereinbarte Kaufpreis herabgesetzt. Danach bleibt ein preisbezogener Vorteil, den eine Partei im Zuge des Vertragsschlusses herausgehandelt hatte, dieser Partei im Zuge der Minderung proportional erhalten (MüKoBGB/Maultzsch, 9. Aufl. 2024, BGB § 441 Rn. 12, beck-online).

80 Das Gericht ist auf Grundlage des Gutachtens des Sachverständigen ..... vom 7.6.2024, das dieser in der mündlichen Verhandlung vom 11.11.2024 weiter erläutert hat, davon überzeugt, dass der Wert der Immobilie in mangelfreiem Zustand 355.000 € und der Wert der Immobilie im tatsächlichen, mangelhaften Zustand 263.000 € beträgt.

81 aa) Bei der Ermittlung des Wertes der Immobilie in mangelfreiem Zustand hat der Sachverständige – im Einklang mit den vorstehenden Ausführungen zu den einzelnen Mängeln, die dem Sachverständigen im Rahmen des Beweisbeschlusses vorgegeben wurden – zugrunde gelegt, dass die Immobilie in mangelfreiem Zustand ein Baujahr von 1964 statt ca. 1910 hat, dass die Elektroausstattung zeitgemäß und ohne Gefahr für Leib und Leben ist, dass die Heizung nicht abgängig und ohne nennenswerte Ausfälle ist, und dass die Garagenwohnung nicht baurechtswidrig und nicht von Feuchtigkeit und Schimmelbefall betroffen ist.

82 Die Wertermittlung ist dem Sachverständigengutachten dabei in nachvollziehbarer und überzeugender Weise zu entnehmen. Der Sachverständige hat dabei zunächst ausgeführt, dass hinsichtlich des vorliegenden Objekts, bei dem die Erzielung von Erträgen aus Vermietung im Vordergrund steht, für die Wertermittlung nicht das Vergleichswertverfahren oder das Sachwertverfahren, sondern das Ertragswertverfahren heranzuziehen ist.

83 Auf dieser Grundlage hat der Sachverständige zunächst den nachhaltig zu erzielenden Mietvertrag errechnet. Hiervon hat der Sachverständige Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und ein Mietausfallwagnis abgezogen. Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils hat der Sachverständige den reduzierten Mietertragswert sodann mit einem Faktor multipliziert, der sich aus der Immobilienwertermittlungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Alters des Gebäudes ergibt. Hieraus hat der Sachverständige einen Gebäudewertanteil in Höhe von 250.000 € errechnet, der addiert mit einem Bodenwert von 65.000 € den Ertragswert von 315.000 € ergibt. Aus Gründen der Marktanpassung hat der Sachverständige diesen Wert um 12,5 % angepasst, so dass sich ein Betrag von 355.000 € zum Stichtag 21.9.2019 ergibt.

84 bb) Hinsichtlich des Wertes der Immobilie im mangelbehafteten Zustand hat der Sachverständige nachvollziehbar dargelegt, dass dieser Wert 263.000 € beträgt. Bei der Berechnung des nachhaltig zu erzielenden Mietertrags hat der Sachverständige dabei in nachvollziehbarer Weise dargelegt, dass für die Garagenwohnung anstelle einer Miete von monatlich 245 € nur eine Miete von 150 € (als Gewerbefläche) erzielt werden kann. Aus diesem Grund liegt der nachhaltig zu erzielende jährliche Mietertrag um 1.140 € niedriger. Auch das abweichende Baujahr wirkt sich insofern aus, als der Sachverständige auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung anstelle einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 26,5 Jahren gelangt. Hieraus

resultiert anstelle eines Gebäudewertes von 250.000 € ein Gebäudewert von 215.000 €. Addiert mit dem (gleich bleibenden) Bodenwert von 65.000 € ergibt sich ein Ertragswert von 280.000 €. Aufgrund des im Hinblick auf die Elektroinstallationen und Heizungsanlage renovierungsbedürftigen Zustand hat der Sachverständige in diesem Fall keinen Marktanpassungszuschlag vorgenommen.

85 Von dem Ertragswert hat der Sachverständige sodann einen Betrag von 11.000 € für den Reparaturrückstand der Elektrik und einen Betrag von 6000 € für den Reparaturrückstand der Heizung abgezogen, so dass sich der Verkehrswert zum Stichtag im tatsächlichen mangelbehafteten Zustand auf 263.000 € beläuft. Die Vorgehensweise im Rahmen dieser Abzüge hat der Sachverständige in seiner Anhörung am 11.11.2024 näher erläutert. Er hat hierbei insbesondere erläutert, warum er hinsichtlich der Elektrik nur einen Abzug von 11.000 € vorgenommen hat, obwohl der im Rahmen der Ermittlung der Mangelhaftigkeit der Elektroinstallationen eingeschaltete Sachverständige ..... zu einem Reparaturaufwand von knapp 100.000 € hinsichtlich der Elektrik gelangt ist. Der Sachverständige ..... hat hierbei, wie bereits im schriftlichen Gutachten ausgeführt, erläutert, dass eine Reparatur zu einer Wertverbesserung führt. Vor diesem Hintergrund hat der Sachverständige – in rechtlich zutreffender Weise – die Höhe des Reparaturrückstands im Rahmen der Berechnung des für die Minderung maßgeblichen Verkehrswerts auf den Anteil begrenzt, der auf den Wert der Elektroanlage am gesamten Wert des Gebäudes entfällt. Auf Basis der DIN 276 hat der Sachverständige den Gewichtungsanteil für die elektrische Anlage mit 4,7 % an den Gesamtherstellungskosten des Gebäudes beziffert und ist so zu einem Wert von 11.000 € gelangt.

86 In gleicher Weise hat der Sachverständige auch eine Obergrenze für die Berücksichtigung des Reparaturrückstands bei der Heizungsanlage ermittelt. Hierzu hat er einen Anteil von 5,2 % an den Gesamtherstellungskosten, der nach der DIN 276 auf Wärmeversorgungsanlagen entfällt, ermittelt, wodurch er zu einem Wert von 12.000 € gelangt ist. Von diesem Wert hat der Sachverständige im Hinblick darauf, dass die Therme bereits erneuert wurde, einen Anteil von 50 %, damit 6.000 €, angesetzt.

87 cc) Nach dem Verhältnis des Wertes der mangelhaften Sache zu dem Wert der mangelfreien Sache ist nach dem in § 441 Abs. 3 S. 1 BGB vorgesehen Rechenweg der vereinbarte Kaufpreis, der 285.000 € betrug, herabzusetzen. Danach errechnet sich ein geminderter Kaufpreis von 211.140,85 €:

88 263.000 € / 355.000 € x 285.000 € = 211.140,85 €

89 Der gemäß § 441 Abs. 4 S. 1 BGB zu erstattende überzahlte Betrag beläuft sich danach auf 73.859,15 €:

90 285.000 € ./. 211.140,85 € = 73.859,15 €

91 2. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Ersatz von Gutachterkosten in Höhe von 2.169,67 € im Hinblick auf die Kosten des Gutachtens des Sachverständigen ..... zu, nicht hingegen ein Anspruch auf Ersatz der Kosten des Gutachtens des Sachverständigen ..... in Höhe von 3.480,00 €.

92 a) Der Anspruch auf Ersatz der Kosten des Gutachtens des Sachverständigen ..... folgt aus § 439 Abs. 2 BGB. Danach hat der Verkäufer die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen. Nach der Rechtsprechung des Bundesge-

richtshofs gehören zu den zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Kosten, die § 439 Abs. 2 BGB zu Gunsten des Käufers ersatzfähig stellt, auch Aufwendungen, die nötig sind, um die Ursache der Mangelerscheinungen aufzufinden und auf diese Weise zur Vorbereitung eines die Nacherfüllung einschließenden Gewährleistungsanspruchs die Verantwortlichkeit für den Mangel zu klären (BGH, Urt. v. 30.4.2014 – VIII ZR 275/13 –, BGHZ 201, 83-90, Rn. 12 ff.).

93 Das Gutachten des Sachverständigen ..... diente der Aufklärung, ob und welche Mängel vorliegen. Im Anschluss an die Erstellung des Gutachtens ließ der Kläger den Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 23.4.2020 auch zur Nacherfüllung auffordern, nämlich u.a. zur Beseitigung der in dem Gutachten festgestellten behebbaren Mängel im Hinblick auf die Elektroausstattung und die Heizungsanlage.

94 Der Umstand, dass der Kläger im weiteren Verlauf nicht mehr Nacherfüllung, sondern Minderung verlangte, lässt den Anspruch aus § 439 Abs. 2 BGB nicht entfallen. Denn die angefallenen Sachverständigenkosten waren jedenfalls zum Zeitpunkt ihrer für den Ersatzanspruch maßgeblichen Entstehung zumindest auch zum Zwecke der Nacherfüllung als dem anderen Gewährleistungsrechten vorgeschalteten Gewährleistungsrecht aufgewandt worden und waren aus damaliger Sicht zur Klärung der Ursache des Mangels und seiner Zurechnung erforderlich. Ob derartige Aufwendungen anschließend tatsächlich zu einer (erfolgreichen) Nacherfüllung führen, ist für den zuvor bereits wirksam entstandenen Ersatzanspruch ohne Bedeutung. Das gilt insbesondere auch dann, wenn der Verkäufer anschließend weiterhin jegliche Mängel bestritten hat und deshalb der Käufer eine Nacherfüllung auch im Falle einer Fristsetzung unter keinen Umständen erwarten konnte, so dass für ihn gemäß § 437 Nr. 2, § 440, § 323 Abs. 2 Nr. 1, § 441 Abs. 1 BGB der letztlich eingeschlagene Weg zur Kaufpreisminderung eröffnet war (BGH, Urt. v. 30.4.2014 – VIII ZR 275/13 –, BGHZ 201, 83-90, Rn. 18).

95 b) Die Kosten des weiteren Gutachtens des Sachverständigen ..... in Höhe von 3.840 € sind nicht ersatzfähig. Bei diesem Gutachten handelte es sich um ein Wertgutachten. Der Sachverständige war beauftragt, den Wert der Immobilie im vereinbartem und im tatsächlichen Zustand zu ermitteln.

96 aa) Aus § 439 Abs. 2 BGB besteht kein Anspruch auf Ersatz der Kosten dieses Gutachtens. Bei den Kosten eines Wertgutachtens handelt es sich nicht um Aufwendungen, die zum Zwecke der Nacherfüllung gemacht wurden, da das Wertgutachten nicht der Klärung dient, ob und welche Mängel vorliegen, sondern auf die Ermittlung der für eine Minderung maßgeblichen Werte gerichtet war.

97 bb) Aus §§ 280 Abs. 1, 286 BGB besteht ebenfalls kein Anspruch. Die Kosten der Feststellung eines mangelbedingten Minderwerts sind auch als verzugsbedingte Rechtsverfolgungskosten nicht ersatzfähig. Bestreitet der Verkäufer bereits das Vorliegen eines Mangels, gerät der Verkäufer zwar mit der nach § 441 Abs. 4 BGB geschuldeten Rückzahlung des von der Minderung betroffenen Kaufpreisteils nach Mahnung oder dann, wenn der Verkäufer die Teilrückzahlung ernsthaft und endgültig verweigert, in Verzug. Die nach Verzugsbeginn aufseiten des Käufers entstandenen Rechtsverfolgungskosten einschließlich der Wertermittlungskosten wären dann vom Verkäufer als Verzugsschaden zu ersetzen. Kosten der Feststellung des Mangels kommen hinzu, sofern der Verkäufer auch diese Grundlage der Minderung in Abrede stellt (Wertenbruch in: Soergel, BGB, 13. Aufl., § 441 Rn. 54).

98 Hier erfolgte die Beauftragung des Sachverständigen ..... allerdings bevor der Kläger den Beklagten zur Rückzahlung eines – möglicherweise noch nicht bezifferten Minderungsbetrags – aufgefordert hat. Hat der Kläger aber noch keine Minderung verlangt, kann der Beklagte mit der Rückzahlung eines Minderungsbetrags nicht in Verzug geraten. Daran ändert sich auch nicht deswegen etwas, weil der Beklagte das Vorhandensein von Mängeln bereits zuvor in Abrede genommen hat. Der Kläger trat Anfang November 2019 zwar mehrfach mit dem Beklagten in Verbindung, „um seine vorläufigen Erwägungen zum Rücktritt“ zum Ausdruck zu bringen (S. 8 der Klageschrift). Eine Geltendmachung konkreter Ansprüche zur Nachfüllung oder zur Rückzahlung eines Minderungsbetrags lag darin allerdings nicht. Diese ist auch nicht der E-Mail vom 11.11.2019 (Anlage K 6) zu entnehmen, in der es lediglich heißt, dass der Kläger „eine Rückabwicklung des Kaufs erwäge“. Erstmals mit Schreiben vom 23.4.2020 forderte der Bevollmächtigte des Klägers den Beklagten zur Mängelbeseitigung auf und erklärte, Klage zu erheben, sofern keine Beseitigung erfolge (Anlage K 12). Ein Zahlungsverlangen lag darin noch nicht. Der Beklagte ließ über seinen Bevollmächtigten mit Schreiben vom 27.5.2020 erklären, dass keine Mängel vorlägen, da es u.a. schon an einer Beschaffenheitsvereinbarung fehle (Anlage K 13, „Zu der von Ihrer Mandantin gewünschten Mangelbeseitigung kann ich meinem Mandaten daher keinesfalls raten“). Der Beklagtenvertreter erklärte in dem Schreiben indes auch, dass er anheim stelle, mitzuteilen, wie Schadensersatzansprüche beziffert würden. Eine Zurückweisung auch von Zahlungsansprüchen liegt darin noch nicht. Mit Schreiben vom 25.6.2020 teilte der Kläger mit, dass „über eine Ausgleichszahlung im sechsstelligen Bereich zu verhandeln“ sei. Eine Verhandlung „mit der Prämisse eines sechsstelligen Betrags“ lehnte der Beklagte mit Schreiben vom 15.7.2020 ab, bot aber eine Zahlung in Höhe von 15.000 € an. Auch einem Rücktritt werde sich der Beklagte möglicherweise nicht verschließen. Am 14.8.2020 (vgl. S. 4 der Anlage K 14) beauftragt der Kläger den Gutachter ..... mit der Ermittlung der Werte im tatsächlichen und im mangelfreien Zustand. Auf Grundlage der ermittelten Werte verlangte der Kläger über seinen Bevollmächtigten mit Schreiben vom 6.1.2021 (Anlage K 15) erstmals eine Erstattung aufgrund einer Minderung, und zwar in Höhe von 191.079,55 €.

99 3. Auch hinsichtlich der Rechtsanwaltskosten steht dem Kläger ein Erstattungsanspruch aus § 439 Abs. 2 BGB zu.

100 Nach § 439 Abs. 2 BGB sind vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten dann erstattungsfähig, wenn auch diese Kosten zum Zwecke der Nacherfüllung aufgewandt wurden, somit zu einer der Zeit, als sich der Vollzug des Kaufvertrags (noch) im Stadium der Nacherfüllung gemäß § 439 Abs. 1 BGB befand und auch mit der Zielrichtung, dem Kläger die Durchsetzung eines Nacherfüllungsanspruchs zu ermöglichen (BGH, Urt. v. 24.10.2018 – VIII ZR 66/17 –, BGHZ 220, 134-162, Rn. 91).

101 Dies ist hier der Fall. Die Beauftragung des Bevollmächtigten des Klägers am 18.11.2019 (vgl. Vollmacht in Anlage K 9) erfolgte zu einem Zeitpunkt, als die Parteien noch in Gesprächen über eine Mangelbeseitigung waren. Demgemäß erfolgte auch mit Schreiben des Bevollmächtigten vom 23.4.2020 eine Aufforderung des Beklagten zur Mängelbeseitigung (Anlage K 12).

102 Es handelt auch um zur Wahrung und Durchsetzung des Anspruchs auf Lieferung einer mangelfreien Sache gemäß § 439 Abs. 1 Alt. 2 BGB erforderliche Aufwendungen. Aus der gebotenen ex ante-Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person durfte der

Kläger annehmen, eine Beseitigung der Mängel nur unter Zuhilfenahme eines Rechtsanwaltes erreichen zu können (vgl. BGH, Urt. V. 24.10.2018 – VIII ZR 66/17 –, BGHZ 220, 134-162, Rn. 92).

103 Der Höhe nach sind die Rechtsanwaltskosten allerdings nur auf Grundlage eines Gegenstandswerts in der Höhe, in der die Rückforderung begründet ist, nämlich 73.859,15 €, zu erstatten. Dies sind 2.293,25 € (1,3 Geschäftsgebühr nebst Auslagenpauschale und Umsatzsteuer).

104 4. Soweit der Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 29.11.2024 beantragt hat, die Sache gemäß § 526 Abs. 2 ZPO (wieder) dem Senat zu übertragen, bestand keine Veranlassung, dem Senat den Rechtsstreit zur Entscheidung über eine Übernahme vorzulegen. Weder haben die Parteien dies übereinstimmend beantragt (§ 526 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), noch haben sich aus einer wesentlichen Änderung der Prozesslage besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten der Sache oder die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache ergeben (§ 526 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

105 5. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

106 6. Die Revision an den Bundesgerichtshof ist nicht zuzulassen, da der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung beizumessen ist (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO), noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO).

107 7. Hinsichtlich des Streitwerts war der Antrag auf Erstattung der Gutachterkosten – ebenso wie der Antrag auf Erstattung der Rechtsanwaltskosten – nicht streitwerterhöhend zu berücksichtigen. Auch bei den Gutachterkosten handelt es sich um als Nebenforderungen geltend gemachte Kosten i.S.v. § 4 Abs. 1 Halbs. 2 ZPO, da diese in einem Abhängigkeitsverhältnis zur Hauptforderung und nicht gleichrangig zu dieser stehen (vgl. Herget in: Zöller, ZPO, 35. Auflage 2024, § 4 ZPO, Rn. 8 m.w.N.). Aus diesem Grund war auch der Streitwert für die erste Instanz, in der die Gutachterkosten noch streitwerterhöhend berücksichtigt worden sind, neu festzusetzen. Auf die Widerklage, die nicht Gegenstand der Berufung war, entfallen in der ersten Instanz 1.435,70 € + 6.086,50 € (Jahresnettomiete von 24.346 € (vgl. Anlage K 1) / 12 Monate x 3 Monate) = 7.522,20 €.