Gericht:	Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	03.04.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	4 U 27/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGSL:2025:0403.4U27.24.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	juris
Normen:	§ 281 Abs 1 S 1 BGB, § 433 Abs 1 BGB, § 434 Abs 1 S 1 BGB vom 02.01.2002, § 434 Abs 2 S 2 Nr 1 BGB vom 02.01.2002, § 437 Nr 3 BGB ... mehr

---

Kenntnis nicht offenkundiger Mängel als Voraussetzung für Arglisthaftung beim Immobilienkauf

Orientierungssatz

1. Ein Schadensersatzanspruch wegen Sachmängeln bei vereinbartem Haftungsausschluss setzt voraus, dass der Verkäufer den behaupteten Mangel - etwa die Undichtigkeit der Fenster oder die Durchfeuchtung der Kellerwände - arglistig verschwiegen hat; hierfür trägt der Käufer die volle Darlegungs- und Beweislast (Anschluss BGH, Urteil vom 19. Februar 2016 - V ZR 216/14).(Rn.24) (Rn.29) (Rn.31)

2. Die frühere Eigennutzung einer Immobilie durch den Verkäufer - die zwischenzeitliche Bewohnung des Elternhauses - begründet keine tatsächliche Vermutung für dessen Kenntnis nicht offenkundiger Mängel, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine Wahrnehmung fehlen.(Rn.33) (Rn.37)

3. Arglist setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer ihn nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte; dies gilt auch für subjektive Wahrnehmungen wie einen modrigen Geruch im Untergeschoss, der bei Besichtigungen nicht objektiv feststellbar war.(Rn.29) (Rn.49)

Verfahrensgang

vorgehend LG Saarbrücken, 15. März 2024, 1 O 145/23

Tenor

1. Die Berufung der Kläger gegen das am 15.03.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Saarbrücken, Az. 1 O 145/23, wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger.

3. Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Den Klägern wird nachgelassen, die Vollstreckung abzuwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1 Die Kläger nehmen die Beklagten auf Schadensersatz in Anspruch wegen Feuchtigkeitsschäden an dem Hausanwesen in der R.str., Nr. in M.-S.. Es handelt sich um das im Jahr 1981 errichtete Elternhaus der Beklagten zu 1. Die Beklagten hatten dieses nach einem längeren Auslandsaufenthalt im Januar 2016 von den (Schwieger-)Eltern gekauft und waren im Januar/Februar 2017 eingezogen. Sie bewohnten es bis zu ihrer Trennung im November 2018.

2 Die Kläger erwarben das Hausanwesen nach mehrfacher Besichtigung mit notariellem Kaufvertrag vom 08.11.2018 (Bl. 8 ff eA LG) von den Beklagten zum Preis von 329.000 €. In § 8 des Kaufvertrags war die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Die Immobilie wurde am 19.12.2018 an die Kläger übergeben.

3 Mit anwaltlichem Schreiben vom 17.04.2019 (Bl. 18 ff. Beiakte) zeigten die Kläger an, dass im Rahmen von Umbaumaßnahmen Mängel festgestellt worden seien, und forderten die Beklagten zu deren Beseitigung auf. Die Beklagten wiesen dies mit Anwaltsschreiben vom 30.04.2019 (Bl. 24 ff. Beiakte) zurück. Im Juni 2019 wurde auf Antrag der Kläger ein selbstständiges Beweisverfahren vor dem Landgericht Saarbrücken (Az. 1 OH 7/19, Beiakte) zur Feststellung der behaupteten Mängel, deren Ursachen und der Beseitigungskosten durchgeführt, in dem der Sachverständige Dipl.-Ing. B. W. ein schriftliches Gutachten nebst vier schriftlichen Ergänzungsgutachten erstellte und zudem ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. T. eingeholt wurde.

4 Die Kläger haben behauptet, im Badezimmer im Untergeschoss sei ein schimmeliger und feuchter Geruch vorhanden. Im Rahmen der Renovierung seien nach Demontage der Deckenpaneelen Heizungs- und Wasserrohre in einem schlechten Zustand vorgefunden worden. Im Duschbad im Untergeschoss seien die Wände der Duschkabine feucht, da die Duscharmaturen nicht mit Silikon abgedichtet worden seien. Im Schlafzimmer im Untergeschoss sei eine Wasserleitung defekt, was zu Nässe in der Wand geführt habe. Aufgrund starker Regenfälle hätten sich im Monat Mai 2019 folgende weitere Mängel gezeigt: Wegen unzureichender Abdichtungen dringe bei Starkregen im Schlafzimmer Wasser durch eine Fenstertür und ein Fensterbrett ein. Auch im Esszimmer komme es dann zu Wassereintritten. Unterhalb des Fensters des Wohnzimmers trete Wasser bei starkem Regen mitten aus der Wand und gelange auch in den Bereich der Fußleiste. Hier hätten sich bereits Stockflecken und Schimmel gebildet; auch die Fußleisten des Parketts wiesen Flecken auf. Die Kellerwände seien vollkommen durchfeuchtet und die Drainage und die Abdichtung der Bodenplatte seien bereits 20 bis 25 Jahre nach Errichtung des Hausanwesens im Jahre 1980 nicht mehr voll funktionstauglich gewesen. Zudem sei die erdangeschüttete Kelleraußenwand auf der Vorderseite des Gebäudes stark feuchtigkeitsbelastet.

5 Die Kläger haben behauptet, den Beklagten seien diese – nicht offenkundigen – Mängel bekannt gewesen, und gemeint, sie hätten bei dem Verkauf des Hauses hierüber informieren müssen. Die Kläger haben die Gesamtkosten für die Mängelbeseitigung auf 56.459,86 € brutto (47.445,26 € netto) beziffert.

6 Die Kläger haben beantragt,

7 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger einen Betrag in Höhe von 47.445,26 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe 44.624,26 € seit dem 21.07.2022 sowie aus einem Betrag in Höhe von 2.821 € ab Rechtshängigkeit zu zahlen;

8 2. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, nach Arbeitsausführung gemäß Gutachten die etwaigen, durch Preissteigerung bedingten Mehrkosten, zu den seitens des Gutachters ermittelten Preisen gemäß Ergänzungsgutachten vom 12.04.2022, die angefallene Mehrwertsteuer auf die belegten Kosten, die Baubegleitungskosten, die Kosten eventueller Reinigungsarbeiten sowie die Kosten einer eventuell anderweitigen Unterbringung während der Dauer der Renovierungsarbeiten an die Kläger zu zahlen.

9 Die Beklagten haben beantragt,

10 die Klage abzuweisen.

11 Die Beklagten haben vorgetragen, die behaupteten Mängel seien weder in ihrer eigenen Besitzzeit noch während der Besitzzeit der Voreigentümer zutage getreten. Letztere hätten im Jahr 2014 einen Austausch der Verglasung der Fenster im Ess-/Wohnzimmer veranlasst, wobei ihnen von Seiten der Fachfirma mitgeteilt worden sei, dies sei ausreichend, da die Fenster ansonsten in einem ordnungsgemäßen Zustand seien.

12 Das Landgericht hat die Akte des selbstständigen Beweisverfahrens 1 OH 7/19 beigezogen und Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen G. (Vater der Beklagten zu 1). Es hat die Klage mit dem am 15.03.2024 verkündeten Urteil, auf dessen tatsächliche Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen wird, abgewiesen. Auf der Grundlage der im selbstständigen Beweisverfahren eingeholten Sachverständigengutachten hat das Landgericht nur einen Teil der – von den Klägern teilweise inzwischen behobenen – Mängel als nachgewiesen erachtet. Hinsichtlich der nachgewiesenen nicht ordnungsgemäßen Abdichtung der Fenster und der Balkontür und der Durchfeuchtung der Außenwände im Untergeschoss hat es den Nachweis einer Arglist der Beklagten als nicht erbracht angesehen.

13 Die Kläger haben gegen das am 15.03.2024 zugestellte Urteil am 10.04.2024 Berufung eingelegt, die sie binnen verlängerter Frist am 17.06.2024 begründet haben. Mit ihrem Rechtsmittel verfolgen sie ihre erstinstanzlichen Klageanträge weiter.

14 Die Kläger machen geltend, das Landgericht habe auf der Grundlage einer unvollständigen Beweisaufnahme eine Kenntnis der Beklagten von der Feuchtigkeit, dem modrigen Geruch und dem temporären Wassereintritt verneint. Es hätte Beweis in Form der Einholung eines Sachverständigengutachtens und der Vernehmung des (sachverständigen) Zeugen W. erheben müssen.

15 Die Kläger beantragen,

16 unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Saarbrücken vom 15.03.2024, Az. 1 O 145/23,

17 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger einen Betrag in Höhe von 47.445,26 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, aus einem Betrag in Höhe von 44.624,26 € seit dem 21.07.2022 sowie aus einem Betrag in Höhe von 2.821 € ab Rechtshängigkeit zu zahlen;

18 2. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, nach Arbeitsausführung gemäß Gutachten die etwaigen, durch Preissteigerung bedingten Mehrkosten, zu den Seitens des Gutachtens ermittelten Preisen gemäß Ergänzungsgutachten vom 12.04.2022, die angefallene Mehrwertsteuer auf die belegten Kosten, die Baubegleitkosten, die Kosten eventueller Reinigungsarbeiten sowie die Kosten einer eventuell anderweitigen Unterbringung während der Dauer der Renovierungsarbeiten an die Kläger zu zahlen.

19 Die Beklagten beantragen,

20 die Berufung zurückzuweisen.

21 Sie halten das Urteil des Landgerichts für richtig.

22 Der Senat hat Beweis erhoben gemäß dem vorterminlichen Hinweis- und Beweisbeschluss vom 20.11.2024 (Bl. 63 ff. eA OLG) sowie durch erneute Vernehmung des Zeugen G.. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands nimmt der Senat Bezug auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, die Sitzungsniederschriften des Landgerichts vom 09.02.2024 (Bl. 182 ff. eA LG) und des Senats vom 13.03.2025 (Bl. 119 ff. eA OLG) sowie auf das Urteil des Landgerichts vom 15.03.2024 (Bl. 3 ff. eA OLG).

II.

23 Die Berufung der Kläger ist gemäß §§ 511, 513, 517, 519 und 520 ZPO zulässig, insbesondere form- und fristgerecht erhoben. Das Rechtsmittel hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Nach dem Ergebnis der vor dem Senat durchgeführten Beweisaufnahme kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagten Mängel an dem Hausanwesen arglistig verschwiegen hätten. Schadensersatzansprüche der Kläger scheitern infolgedessen an dem im Kaufvertrag wirksam vereinbarten Haftungsausschluss für Sachmängel.

1.

24 Ein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz in Form der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten gemäß §§ 437 Nr. 3, 281, 433 Abs. 1, 434 Abs. 1 BGB setzt bei vertraglich vereinbartem Gewährleistungsausschlusses voraus, dass der Verkäufer Mängel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). Die Parteien haben in § 8 des Kaufvertrags rechtswirksam einen Haftungsausschluss erklärt. Dieser steht der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen mit Ausnahme der in § 444 BGB geregelten Fälle entgegen. Nach dieser Vorschrift kann sich der Verkäufer auf einen vereinbarten Haftungsausschluss nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Im Streitfall besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass die Beklagten für die in Rede stehenden Feuchtigkeitsschäden außerhalb des notariellen Kaufvertrages eine Garantie übernommen hätten, so dass den Klägern die in der Klageschrift geltend gemachten kaufrechtlichen Gewährleistungsansprü-

che nur dann zustünden, wenn die Beklagten anlässlich des Kaufvertragsabschlusses arglistig gehandelt hätten.

a.

25 Nach § 434 Abs. 1 BGB in der vorliegend maßgeblichen, vom 01.01.2002 bis 31.12.2021 geltenden Fassung ist eine Sache frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat (Satz 1). Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet (Satz 2 Nr. 1), sonst, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann (Satz 2 Nr. 2).

b.

26 Die Frage, ob zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs vorhandene Feuchtigkeitsschäden einer Immobilie einen Sachmangel darstellen, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Kellerräumen in Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, begründet zwar nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel. Im Einzelnen ist von Bedeutung, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, wie die Kaufsache genutzt wird, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind (BGH, Urteil vom 07.11.2008 - V ZR 138/07, juris Rn. 13; Urteil vom 27.03.2009 - V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 Rn. 8; Urteil vom 16.03.2012 - V ZR 18/11, NZM 2012, 469 Rn. 14). Ein bei Altbauten üblicher geringerer Standard ist dann nicht maßgebend, wenn die Parteien eine abweichende Beschaffenheit vereinbart haben oder wenn die Trockenheit der Räume für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (Nutzung eines Kellers als Aufenthaltsraum) erforderlich ist (BGH, Urteil vom 16.03.2012 – V ZR 18/11 – NZM 2012, 469, Rn. 14).

27 Vorliegend geht es nicht um Kellerräume, sondern um als Wohnung verkaufte Räumlichkeiten im Souterrain („Untergeschoss“) eines Wohngebäudes. Die vertraglich vorausgesetzte Verwendung einer Souterrainwohnung ist das Wohnen, weshalb der Käufer regelmäßig erwarten darf, dass die Wohnung trocken ist, auch wenn sie in einem Altbau gelegen ist (BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 274/16 – NJW 2018, 1954, Rn. 15). Die vertragsgemäße Verwendung (Wohnen) stimmt mit der üblichen Verwendung überein. Als Wohnung verkaufte Räume im Souterrain eines Altbaus, die bei Gefahrübergang eine erhebliche Wandfeuchtigkeit aufweisen, sind regelmäßig weder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung noch für die gewöhnliche Verwendung zum Wohnen geeignet und infolgedessen mangelhaft (BGH, Urteil vom 21.06.2024 – V ZR 79/23 –, juris Rn. 11).

28 Ein Sachmangel liegt überdies im Allgemeinen dann vor, wenn bedingt durch die Feuchtigkeit des Kellers ein muffiger bzw. modrig-feuchter Geruch durch die übrigen Bereiche des Hauses zieht, der von Besuchern beim Öffnen der Tür sofort wahrgenommen wird (BGH, Beschluss vom 10.10.2019 – V ZR 4/19, juris Rn. 15).

c.

29 Arglistig im Sinne des § 444 Alt. 1 BGB handelt bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels, wer einen Sachmangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käu-

fer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Dagegen genügt es nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungsbedürftiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen, weil dann die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt würde. Auch ein bewusstes Sichverschließen genügt nicht den Anforderungen, die an die Arglist zu stellen sind. Erforderlich ist die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände zumindest in der Form des Eventualvorsatzes. Diese Kenntnis muss festgestellt werden; sie kann nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden. Liegt eine solche Kenntnis vor, ist es allerdings unerheblich, ob der Verkäufer daraus den Schluss auf einen Mangel im Rechtssinne zieht (BGH, Urteil vom 11.11.2022 – V ZR 213/21 –, juris Rn. 68 m.w.N.; Beschluss vom 11.07.2024 – V ZR 212/23 –, juris Rn. 12; OLG Hamm, Urteil vom 20.01.2025 – 22 U 25/24 –, juris Rn. 22).

30 An der Arglist kann es fehlen, wenn der Verkäufer mit der umfassenden Beseitigung eines schon in seiner Besitzzeit aufgetretenen Mangels vor dem Verkauf ein Fachunternehmen beauftragt hatte. In diesem Fall muss er sich nicht grundsätzlich über den Erfolg der Sanierungsbemühungen vergewissern. Sieht er von einer Erfolgskontrolle nach Ausführung der Arbeiten ab, so bedeutet das nicht, dass er ein späteres Wiederauftreten des Mangels – im Sinne eines für Arglist genügenden bedingten Vorsatzes – jedenfalls billigend in Kauf nimmt. Anderes gilt jedoch, wenn der Verkäufer konkrete Umstände kennt, die den Verdacht begründen, die Mangelbeseitigung habe keinen Erfolg gehabt. Über solche Umstände muss er aufklären. Unterlässt er das, nimmt er das Vorliegen eines Mangels in Kauf und handelt arglistig.

31 Darlegungs- und beweispflichtig für das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen der Arglist und damit auch der Kenntnis des Verkäufers von dem Mangel ist der Käufer (BGH, Urteil vom 19.02.2016 – V ZR 216/14 –, juris Rn. 21; Staudinger/Matusche-Beckmann (2023) BGB § 444 Rn. 90 m.w.N.).

2.

32 Soweit das Landgericht auf der Grundlage der im selbstständigen Beweisverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. W. den Nachweis bereits nicht als erbracht gesehen hat, dass die behaupteten Mängel in Badezimmer und Duschbad des Untergeschosses bei Gefahrübergang vorgelegen hätten, weil die Kläger vorher selbst Maßnahmen zu deren Beseitigung getroffen hatten, greift die Berufung dies nicht an.

3.

33 Eine Haftung der Beklagten für die im Berufungsverfahren noch streitgegenständlichen Mängel scheitert daran, dass nach den oben dargestellten Grundsätzen eine Arglist der Beklagten auch nach dem Ergebnis der vor dem Senat ergänzend durchgeführten Beweisaufnahme nicht festgestellt werden kann.

a.

34 Dies gilt zunächst im Hinblick auf die Undichtigkeit der Fenster einschließlich der Fenstertür im Ess- und Wohnzimmer.

(1)

35 Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Undichtigkeit der Fenster grundsätzlich einen – offenbarungspflichtigen – Sachmangel begründet. Der Sachverständige Dipl.-Ing. W. hat festgestellt, dass die Fenster einschließlich der Fenstertür im Ess- und Wohnzimmer nicht ordnungsgemäß abgedichtet sind, wodurch es bei Starkregenereignissen und starkem Wind zu temporären Wassereintritten kommen kann. Dies wird von den Beklagten im Berufungsverfahren auch nicht in Abrede gestellt. Da es sich auch nicht um einen der Besichtigung zugänglichen und damit für die Käufer ohne Weiteres erkennbaren Mangel handelt, bestand prinzipiell auch eine Pflicht der Beklagten zur Offenbarung.

(2)

36 Soweit das Landgericht angenommen hat, es sei nicht nachweisbar, dass die Beklagten von der Undichtigkeit der Fenster gewusst und mit diesen hätten rechnen müssen, hat der Senat die Beweisaufnahme als unvollständig erachtet. Er hat daher zur Beweisbehauptung der Kläger, wonach die Mängel für die Beklagten erkennbar gewesen seien, gemäß dem vorterminlichen Hinweis- und Beweisbeschluss vom 21.11.2024 den von den Klägern auch hierzu angebotenen Beweis erhoben durch Einholung eines mündlichen Gutachtens des im selbständigen Beweisverfahren tätig gewesenen Sachverständigen Dipl.-Ing. B. W. und dessen Vernehmung als sachverständiger Zeuge.

(3)

37 Allerdings hat auch der Senat sich nach der ergänzenden Befragung des Sachverständigen im Berufungsverfahren keine Überzeugung davon verschaffen können, dass die Beklagten den Klägern zumindest in der Form des Eventualvorsatzes die Feuchtigkeitsmängel verschwiegen hätten. Im Ausgangspunkt gilt hierbei, dass sich die Beklagten eine etwaige Kenntnis der Voreigentümer nicht zurechnen lassen müssen, sondern es ausschließlich auf ihre eigene Kenntnis ankommt. Da es sich um das Elternhaus der 1978 geborenen Beklagten zu 1 (Bl. 8 eA LG) handelt, die nach eigenen Angaben dort ihre Kindheit verbracht und das Haus mit Volljährigkeit verlassen hatte, war auch der Frage nachzugehen, ob die Beklagte zu 1 gegebenenfalls in dieser Zeit von den gerügten Mängeln Kenntnis erlangt haben könnte. Hiervon ist nicht mit der erforderlichen Gewissheit auszugehen. Die Beklagte zu 1 hat glaubhaft erklärt, seit Auszug aus dem Elternhaus, also in dem Zeitraum von ca. 20 Jahren vor dem Kauf, sei sie allenfalls kurz für Besuche bei ihren Eltern im Haus gewesen (Klageerwiderung Bl. 91 eA LG). Sie hat bereits vor dem Landgericht angegeben (Bl. 184 f. eA LG), sie habe von all den gerügten Mängeln nichts bemerkt, das Haus sei ihrer Ansicht nach in einem einwandfreien Zustand gewesen und von ihren Eltern immer renoviert und gepflegt worden. Der Vater der Beklagten zu 1, der Zeuge G., hat bei seiner erneuten Vernehmung bekundet, er habe während seiner Besitzzeit auch dann, wenn es stärker geregnet habe, nie irgendwelche Wassereintritte festgestellt. Er habe bei dem Austausch der Fensterscheiben im Jahr 2014 der Fachfirma den Auftrag erteilt, auch die Dichtungen auszutauschen, und es habe insoweit keine Probleme gegeben. Der Beklagte zu 2 hatte in Übereinstimmung hiermit schon vor dem Landgericht angegeben (Bl. 185 f. eA LG), die Schwiegereltern hätten das Haus „immer in Schuss gehalten“ und „immer renoviert“, weshalb er und seine damalige Ehefrau es bedenkenlos gekauft hätten. Beide Beklagte, die bei ihrer erneuten informatorischen Anhörung vor dem Senat einen glaubwürdigen Eindruck hinterlassen haben, haben dies im Berufungsverfahren bekräftigt.

38 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist der Senat auch nicht davon überzeugt, dass die Beklagten im Zeitraum von Februar 2017 bis November 2018, während sie das Haus selbst bewohnten, die Undichtigkeit der Fenster bemerkten oder hätten bemerken müssen. Der Sachverständige Dipl.-Ing. W. hat zwar erklärt, bei starkem Regen mit Wind müsse dort Wasser eingedrungen sein; dies gelte nach seiner Einschätzung auch für den Zeitraum, in dem die Beklagten das Haus bewohnt hätten. Er hat allerdings auch erläutert, dass die Sichtbarkeit von der Dauer des Regens abhänge und dass Wasser zunächst von der Fensterbank in das Mauerwerk eindringe und innen erst später sichtbar werde. Hinzu kommt, dass auch nach Auffassung des Sachverständigen Starkregenereignisse nur bei hinzutretender Windeinwirkung zum Eindringen von Wasser führen. Da es auch nach den Angaben der Kläger nicht häufiger als zwei- bis dreimal im Jahr zu Wassereintritten kommt, kann nicht mit hinreichender Gewissheit, mithin ohne jeden vernünftigen Zweifel, festgestellt werden, dass es tatsächlich während des nur etwa zwanzig Monate dauernden Zeitraums zu einem Wetterereignis mit Starkregen und gleichzeitig starkem Wind und dadurch bedingtem Eindringen von Regenwasser gekommen sein muss und die Beklagten deshalb auf eine Undichtigkeit der Fenster hätten schließen müssen. Die vom Sachverständigen später festgestellten Stockflecken hinter der Fußleiste waren von außen nicht erkennbar.

b.

39 Entsprechendes gilt für das Fenster und die Fenstertür im Schlafzimmer des Untergeschosses.

(1)

40 Tür und Fensterbrett des Schlafzimmers im Untergeschoss sind nach den Feststellungen des Sachverständigen nach außen nicht hinreichend abgedichtet, so dass auch hier bei starkem Regen Wasser eindringt. Dies stellt – von den Beklagten nicht angezweifelt – einen Sachmangel dar.

(2)

41 Allerdings konnte sich der Senat in Übereinstimmung mit dem Landgericht auch nach der ergänzend vor dem Senat durchgeführten Beweisaufnahme nicht die nach § 286 ZPO erforderliche, vernünftige Zweifel ausschließende Überzeugung davon bilden, dass die Beklagten hiervon Kenntnis hatten oder auch nur hätten haben müssen. Dies geht zu Lasten der für die Voraussetzungen der Arglisthaftung beweisbelasteten Kläger. Der vom Senat befragte Sachverständige hat zwar einerseits angegeben, er halte es nach seiner Erfahrung für ausgeschlossen, dass ein derartiges Ereignis in der Zeit, in der die Beklagten das Haus bewohnt hätten, nie aufgetreten und festgestellt worden sei, zumal es in diesem Zeitraum jedenfalls zwei Schlechtwetterperioden, also zwischen Januar und April und Spätherbst und Winter, gegeben habe, und es außerdem auch im Sommer immer wieder starken Regen gebe. Er hat jedoch auch erläutert, dass Wasser auch bei einem Starkregenereignis nur dann eindringe, wenn gleichzeitig Wind das Wasser nach innen drücke, so dass dieses mangels anderweitiger Abflussmöglichkeit aufgrund des fehlerhaft angebrachten Sockels sowie aufgrund der unsachgemäß abgedichteten unteren Enden der Rollladenführungsschienen außen zwangsläufig nach innen ablaufe. Auch in seinem schriftlichen Gutachten hat der Sachverständige insoweit von „starkem Wind“ gesprochen. Der Sachverständige hat außerdem erklärt, es sei bei den (drei) Ortsterminen

trocken gewesen und er selbst habe keine Flecken an der Tapete gesehen; solche Flecken seien auch nach relativ kurzer Zeit wieder trocken. Auch das im schriftlichen Sachverständigengutachten abgebildete Foto Nr. 13, auf dem eine Wasserpfütze auf dem Boden vor der Fenstertür erkennbar ist, wurde nicht von dem Sachverständigen während der Ortstermine, sondern zu einem früheren Zeitpunkt von den Klägern selbst aufgenommen, wobei die näheren Umstände zwischen den Parteien streitig sind. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass nach dem unwidersprochenen Vorbringen der Beklagten im Schlafzimmer ein – später von den Klägern ersetzter – Laminatboden verlegt war, der unstreitig keine Anzeichen von Nässe oder Feuchtigkeitsschäden aufwies. Auch dies spricht dagegen, dass es in diesem Bereich zu einem von den Beklagten wahrgenommenen Eintreten von Regenwasser gekommen wäre.

c.

42 Ebenso wenig ist der Senat davon überzeugt, dass die Beklagten von der unstreitig vorliegenden Durchfeuchtung der erdangeschütteten Außenwände im Untergeschoss wussten.

(1)

43 Es kann dahinstehen, ob ein Sachmangel deshalb zu verneinen ist, weil die Abdichtung der Außenwände nach den Feststellungen des Sachverständigen jedenfalls dem Stand der Technik bei Errichtung des Hauses entsprochen hat.

(2)

44 Das Landgericht hat eine Arglist der Beklagten deshalb verneint, weil nicht klar sei, ob die Nässe den Beklagten während ihrer kurzen Wohnzeit hätte auffallen müssen, zumal Wand und Holzpaneelen nicht verfärbt gewesen seien. In Bezug auf den Bereich unter der Kellertreppe sei angesichts der nur kurzen Wohnzeit sowie des Umstands, dass es sich nicht um einen ständig begangenen Raumteil, sondern eine bloße Abstellmöglichkeit gehandelt habe, nicht davon auszugehen, dass die Beklagten die dort aufgetretenen Feuchtigkeitserscheinungen hätten sehen müssen.

45 Diese Annahme ist auch auf der Grundlage der vom Senat durchgeführten Beweisaufnahme im Ergebnis nicht zu beanstanden.

(a)

46 Äußerlich sichtbare Anzeichen für eine Durchfeuchtung der Wände im Untergeschoss lagen bis auf die Rostanhaftungen an einer Metallhalterung in der Abstellkammer unter der Kellertreppe sowie auf eine nach Angaben des Sachverständigen erkennbare Feuchtigkeit an der unteren Raumecke (Bilder Nr. 37 bis 39) nicht vor. Insoweit haben die Beklagten im Termin erklärt, ihnen sei dies nicht aufgefallen, weil dort in der Ecke ein Regal vorhanden gewesen sei und auch Haushaltsgeräte dort gelagert gewesen seien. Hinzu kommt, wie vom Landgericht zutreffend ausgeführt, dass es sich um eine durch eine Tür abgetrennten Bereich unter der Treppe handelt. Dass die Beklagten die dortigen Feuchtigkeitsschäden während ihrer recht kurzen Wohnzeit bemerkten, ist nicht bewiesen.

(b)

47 Die Beklagten mussten auch nicht davon ausgehen, dass die Betonaufkantung im Kellerbereich der Abdeckung von Feuchtigkeit gedient habe. Der Sachverständige hat schon in seinem schriftlichen Gutachten ausgeführt, dass es sich hierbei um eine statische Maßnahme gehandelt habe, die bereits in den Bauplänen vorgesehen gewesen sei; Zweck sei die Reduzierung der Höhe der Erdanschüttung gewesen. Dies hat auch der Zeuge G. bei seiner erneuten Vernehmung vor dem Senat bestätigt.

48 Eine Arglist der Beklagten kann auch nicht aus dem Umstand hergeleitet werden, dass nach den Ausführungen des Sachverständigen vor dem Aufbringen des Wärmedämmverbundsystems eine flächige Dichtschlämme aufgetragen worden sei, was darauf schließen lasse, dass man seinerzeit Feuchtigkeitsschäden auf der Kelleraußenwand erkannt habe (Seite 11 ff. des Ersten Ergänzungsgutachtens, Bl. 258 ff. der Beiakte). Denn es ist weder ersichtlich noch vorgetragen, dass die Beklagten diesen Wandvorsprung selbst angebracht hätten. Selbst wenn erst nach Errichtung des Hauses Dichtschlämme aufgebracht worden wären, etwa im Zusammenhang mit dem von dem Zeugen G. bei seiner erneuten Vernehmung eingeräumten, von einem Bekannten durchgeführten Einbau einer Dusche, so erschließt sich nicht, weshalb die Beklagten hiervon Kenntnis gehabt haben sollten. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Wandoberfläche bei dem Ortstermin des Sachverständigen trotz einer hohen Feuchtigkeitsdurchdringung (132,4 digits, siehe Bl. 262 Beiakte) keine Verfärbungen aufwies (Bl. 266 Beiakte), äußerlich also keine Anzeichen für eine Durchfeuchtung der Kellerwände bestanden.

(c)

49 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vor dem Senat steht auch nicht fest, dass die Beklagten wegen eines stark muffigen Geruchs davon hätten ausgehen müssen, dass die Wände des Untergeschosses durchfeuchtet waren. Ebenso wenig kann der Geruch als solcher als ein – den Beklagten bekannter – Mangel betrachtet werden.

50 Der hierzu befragte Sachverständige Dipl.-Ing. W. hat erklärt, er selbst habe bei allen seinen Besichtigungen – die Ortstermine fanden statt am 17.12.2019, am 11.11.2020 und am 27.10.2021 – keine Gerüche festgestellt. Er hat es zwar für nachvollziehbar gehalten, dass es während der Besitzzeit der Beklagten 20017 und 2018 aufgrund der in den Wänden vorhandenen Feuchtigkeit zu einer Geruchsbildung im Untergeschoss gekommen sein könne. Zugleich hat er es als möglich erachtet, dass sich bei einer täglichen Stoßlüftung des Hauses einschließlich aller Räume im Untergeschoss keine derart starke Geruchsbelastung aufbaue, die als problematisch empfunden werden müsse. Die Beklagte zu 1, die auf den Senat einen glaubwürdigen Eindruck machte, hat in der mündlichen Verhandlung erklärt, sie habe das Haus jeden Tag gelüftet, und zwar nicht vor dem Hintergrund eines muffigen Geruchs, sondern weil dies schon immer ihrer Gewohnheit entsprochen habe.

51 Soweit die Kläger behaupten, bei den Besichtigungen hätten eine Vielzahl von Lufterfrischern in der Wohnung gestanden und alle Fenster seien geöffnet gewesen, wodurch die Beklagten versucht hätten, einen solchen – nach Angaben der Kläger bis heute vorhandenen Geruch – zu überdecken, haben die Beklagten dies entschieden in Abrede gestellt. Sie haben erklärt, Lufterfrischer habe es nur, wie vielerorts üblich, in dem kleinen Gästebad und in dem von insgesamt vier Personen genutzten großen Bad gegeben. Gegen einen stark muffigen Geruch spricht überdies, dass die Kläger das Haus insgesamt dreimal besichtigten, einmal in Begleitung der Eltern, ohne dass ihnen nach eigenem Bekun-

den etwas aufgefallen wäre. Schließlich ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass Geruchswahrnehmungen subjektiv unterschiedlich stark ausfallen können.

4.

52 Mangels Haftung der Beklagten dem Grunde nach hat auch der Berufungsantrag zu 2, mit dem die Kläger die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten begehren, Schadensersatz auch im Hinblick auf die die bezifferten Mängelbeseitigungskosten übersteigenden Mehrkosten zu leisten, keinen Erfolg.

III.

53 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind.