

Gericht:	Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 7. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	22.07.2025
Aktenzeichen:	7 U 25/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGSH:2025:0722.7U25.25.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 199 Abs 3 S 1 Nr 1 BGB, § 437 Nr 2 BGB, § 437 Nr 3 BGB, § 438 Abs 3 S 1 BGB, § 823 Abs 1 BGB

Kaufrechtliche Verjährung nach Ablauf der Verjährungshöchstfrist bei fehlender Baugenehmigung für ein Nebengebäude und fehlender Kenntnis des Käufers von diesem Mangel

Leitsatz

1. Schadensersatzansprüche aus einem Kaufvertrag über ein Grundstück verjähren auch bei arglistig verschwiegenen Mängeln - hier: fehlende Baugenehmigung für ein Nebengebäude (sog. Behelfsheim aus der Nachkriegszeit) - spätestens mit Ablauf von zehn Jahren nach ihrer Entstehung, ohne dass es hierfür auf die (fehlende) Kenntnis des Käufers ankommt.(Rn.24) (Rn.27)
2. Der Schadenseintritt bestimmt sich für die Zwecke des Verjährungsrechts bei mehreren Schadensfolgen anhand des Grundsatzes der Schadenseinheit. Danach gilt der gesamte Schaden, der auf einem bestimmten einheitlichen Verhalten beruht, bereits mit der ersten Vermögenseinbuße als eingetreten. Der Zeitpunkt der einzelnen Schadensfolgen spielt so lange keine Rolle, als diese eine bloße Weiterentwicklung darstellen und mit ihnen bereits beim Auftreten des ersten Schadens gerechnet werden konnte.(Rn.26)
3. Der Minderwert des mit einem Mangel behafteten Grundstücks gegenüber seinem Verkehrswert ohne den Mangel stellt einen (ersten) Schaden dar, der bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrages, spätestens jedoch mit dessen Vollzug eintritt. Tätigt der Käufer später Aufwendungen, die sich angesichts des Mangels - hier: fehlende Genehmigung des Nebengebäudes - als nutzlos erweisen, stellt dieser (zweite) Schaden eine bloße Weiterentwicklung des bereits eingetretenen Schadens dar.(Rn.27)

Verfahrensgang

vorgehend LG Lübeck, 6. Februar 2025, 5 O 213/5

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Einzelrichters der 5. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 06.02.2025, Az. 5 O 213/23, wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1. genannte Urteil des Landgerichts Lübeck ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund der Urteile vollstreckbaren

ren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe

I.

- 1 Der Kläger verlangt Schadensersatz wegen eines angeblich arglistig verschwiegenen Mangels beim Erwerb einer Immobilie. In rechtlicher Hinsicht ist entscheidend, ob solche Ansprüche verjährt sind. Im Einzelnen:
- 2 Der Kläger erwarb - gemeinsam mit seiner damaligen Ehefrau K - von der inzwischen verstorbenen Frau R mit notariellem Kaufvertrag vom 06.08.2011 (Notarin X, R, UR Nr. X/2011, Anlage K 1) das Grundstück F-Weg X in G (Grundbuch von G Blatt X, Flurstück X der Gemarkung G). Die Beklagte ist die Tochter und Alleinerbin der R. Das Grundstück ist 1.013 m² groß und bebaut mit einem im Jahr 1960 errichteten Einfamilienhaus und einem weiteren Gebäude, das im Kaufvertrag als „Garage“ bezeichnet wurde. Der Kaufpreis betrug 209.000,00 €. Im Kaufvertrag wurde ein Gewährleistungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel vereinbart. Der Kaufvertrag wurde vermittelt durch das Maklerbüro RE/MAX Immobilien in L. Im Exposé heißt es u.a.:
- 3 „Objektdaten:
Objektart: Einfamilienhaus
Zimmerzahl: 5 Zimmer
Wohnfläche: ca. 120 m²
Grundstück: ca. 1.000 m²
Baujahr: 1960
Kaufpreis: € 209.000,-
Weitere Informationen:
Bauweise: Massiv
Heizungsart: Gaszentralheizung
Keller: Teilkeller
Sonstiges: - Garage, Carport (...)
- 4 Kurzbeschreibung: Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in G. Hervorzuhebende Besonderheiten sind der wohlige Kaminofen, das helle Wohn-/Esszimmer und die großzügige Raumaufteilung, die ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnwünsche offen hält. Ferner verfügt das Haus im Erdgeschoss über Außenrollläden. Ein geschützter, südlich ausgerichteter Außensitzplatz lädt zu entspannten Stunden ein. Der großzügige Garten eignet sich ideal für spielende Kinder. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweites Gebäude. Dieses kann als Einliegerwohnung ausgebaut werden. Alle Anschlüsse sind vorhanden.
(...)“
- 5 Das weitere Gebäude auf dem Grundstück besteht neben einer Garage aus einem sog. „Behelfsheim“ aus der Nachkriegszeit, das lange Zeit von einer älteren Dame (der sog. „Oma“) bewohnt worden war. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach, das im First (innen) eine lichte Höhe von ca. 1,80 m aufweist. Auf der Flurkarte (Anlage Bf 1, Bl. 80 GA) ist das Nebengebäude rechts (östlich) auf dem Flurstück X eingezeichnet; die schräg

schraffierte Fläche oben (nördlich) markiert das Behelfsheim, die vertikal schraffierte Fläche unten (südlich) die Garage. Auf die Anlage Bf 1 wird verwiesen.

- 6 Der Kläger führte in dem Gebäude - Behelfsheim und Dachboden - in den Jahren 2019 bis 2021 umfangreiche Baumaßnahmen durch. Ziel war die Herstellung einer Wohnung für seine Mutter. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erkundigte sich der Kläger beim Bauamt nach der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung, die ihm allerdings nicht in Aussicht gestellt wurde. Das Nebengebäude darf baurechtlich (bislang) nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Dies war in der Vergangenheit lediglich geduldet worden.
- 7 Der Kläger hat behauptet, ihm sei im Zuge seiner Ehescheidung der Miteigentumsanteil seiner Ehefrau übertragen worden. Die Verkäuferin habe bei der Besichtigung angegeben, dass das Nebengebäude zu Wohnzwecken genutzt werden könne, obwohl sie gewusst habe, dass es sich lediglich um ein geduldetes Behelfsheim gehandelt habe, dessen Nutzung zu Wohnzwecken nicht genehmigungsfähig sei. Er hat die Auffassung vertreten, aus dem Exposé ergebe sich, dass die Nutzungsmöglichkeit des Nebengebäudes zu Wohnzwecken zur vereinbarten bzw. erwartbaren Beschaffenheit gehöre. Er hat weiter behauptet, für den Ausbau ca. 65.000,00 € an Materialkosten sowie Eigenleistungen im Gegenwert von ca. 25.000,00 € erbracht zu haben. Der Verkehrswert sei aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit des Nebengebäudes zu Wohnzwecken um ca. 100.000,00 € niedriger als der gezahlte Kaufpreis. Der Kläger verlangt Schadensersatz in Höhe der vergeblichen Aufwendungen (90.000,00 €) sowie eines Teils der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert (60.000,00 €).
- 8 Der Kläger forderte die Beklagte mit Schreiben vom 13.10.2022 unter Fristsetzung bis zum 31.10.2022 erfolglos zur Zahlung auf. Am 08.12.2023 reichte er Klage beim Landgericht ein, die der Beklagten am 19.03.2024 zugestellt wurde (Bl. 8 LGA).
- 9 Der Kläger hat im ersten Rechtszug beantragt:
- 10 Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 150.000,00 EUR zzgl. Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über Basiszins seit 01.11.2022 und zuzüglich der Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung in Höhe von 3.020,34 € zu zahlen.
- 11 Die Beklagte hat beantragt:
- 12 Die Klage wird abgewiesen.
- 13 Die Beklagte hat die Aktivlegitimation des Klägers hinsichtlich des Miteigentumsanteils seiner geschiedenen Ehefrau bestritten. Selbst wenn er nunmehr alleiniger Eigentümer wäre, wäre er nicht allein anspruchsberechtigt. Die Beklagte hat weiter bestritten, dass das Exposé vor Vertragsschluss ausgehändigt und zur Grundlage des Vertragsschlusses geworden sei. Sie hat vorgetragen, aus dem Kaufvertrag ergebe sich die Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus und einer Garage. Sie hat weiter behauptet, das Nebengebäude sei weiterhin uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar, weil es keine Anhaltspunkte für ein diesbezügliches Einschreiten der Behörde gebe. Schließlich hat die Beklagte die Einrede der Verjährung und - hilfsweise - der Dürftigkeit des Nachlasses erhoben.
- 14 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Beklagte könne mit Erfolg die Einrede der Verjährung geltend machen. Es könne dahin stehen, ob ein Mangel vorliege und der

Mangel arglistig verschwiegen worden sei. Ein vertraglicher Schadensersatzanspruch gemäß §§ 433 Abs. 1, 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 BGB komme nicht in Betracht, weil die Einrede der Verjährung im Hinblick auf das Gewährleistungsrecht begründet sei. Für solche Ansprüche gelte gemäß § 438 BGB eine Verjährungsfrist von zwei Jahren. Ein Schadensersatzanspruch ergebe sich auch nicht aus einer vorvertraglichen Pflichtverletzung gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB. Darüber hinaus kämen gesetzliche Schadensersatzansprüche wegen einer angeblichen Täuschung gemäß § 826 BGB oder § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB nicht in Betracht. Das Vorliegen der Voraussetzungen dieser Ansprüche könne ebenfalls dahin stehen. Denn auch insoweit greife die Einrede der Verjährung. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder die grob fahrlässige Unkenntnis gelte gemäß § 199 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB eine Verjährungsfrist von zehn Jahren von der Entstehung der Ansprüche an. Etwaige Ansprüche seien im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss des Kaufvertrages im Jahr 2011 entstanden. Die Klage sei jedoch erst im Jahr 2023 erhoben worden.

- 15 Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes sowie der tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts wird auf die angefochtene Entscheidung nebst darin enthaltenen Verweisungen Bezug genommen.
- 16 Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, mit der er seine ursprünglichen Klageanträge weiterverfolgt. Das Landgericht habe die Voraussetzungen der Verjährung rechtsfehlerhaft beurteilt. Die Frage eines arglistig verschwiegenen Mangels könne hier nicht dahinstehen, weil in diesem Fall die Ansprüche gemäß § 438 Abs. 3 BGB abweichend von Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 der regelmäßigen Verjährungsfrist unterlägen. Die Verkäuferin habe dem Kläger vor Abschluss des Kaufvertrages das Exposé zukommen lassen und ihm vor Ort die Grundstückssituation so angepriesen, dass das zweite Haus uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar sei und der Kläger sich eine schöne weitere Wohnung darin herrichten könne; alle Anschlüsse seien vorhanden bzw. bereits erneuert. Sie habe dem Kläger das Nebengebäude auch von innen gezeigt und darauf hingewiesen, dass es laufend bewohnt gewesen sei und einem sofortigen Bezug nichts entgegenstehe. Die Verkäuferin habe dabei allerdings pflichtwidrig verschwiegen, dass es sich lediglich um ein Behelfsheim handele, dessen Wohnnutzung lediglich geduldet sei. Der Kläger habe der Verkäuferin geglaubt und keinen Anhaltspunkt für die Annahme gehabt, dass ihm etwas Wesentliches verschwiegen worden sei. Deshalb beginne die Verjährung erst ab Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände. Die erforderliche Kenntnis habe der Kläger erst im Ende 2021 erlangt, als er im Anschluss an die Umbaumaßnahmen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung habe beantragen wollen und ihm in diesem Zuge mitgeteilt worden sei, dass eine Wohnnutzung nicht genehmigt werde. Soweit Ansprüche spätestens nach 10 Jahren von ihrer Entstehung an verjährten, lägen diese Voraussetzungen ebenfalls nicht vor. Entstanden sei ein Schadensersatzanspruch erst, wenn er im Wesentlichen durchsetzbar sei. Dafür genügten das Setzen der Schadensursache und das Entstehen einer risikobehafteten Situation nicht. Es müsse vielmehr eine konkrete Verschlechterung der Vermögenslage eingetreten sein. Vorliegend habe sich ein Schaden erst aufgrund der Ausbaumaßnahmen und der abschlägigen Auskunft des Bauamtes realisiert. Ein Mitverschulden des Klägers sei nicht gegeben, weil der Kläger täuschungsbedingt einem Irrtum unterlegen sei. Es habe keine Veranlassung bestanden, vor Beginn der Baumaßnahmen besondere Ermittlungen zu tätigen. Eine Baugenehmigung wäre für die Maßnahmen - bloße Veränderungen des Innenausbaus unter Beibehaltung der bishe-

rigen Nutzung - auch gar nicht erforderlich gewesen, wenn das Haus bereits als Wohngebäude genehmigt gewesen wäre.

17 Der Kläger beantragt nunmehr,

18 das Urteil des Landgerichts Lübeck vom 06.02.2025, Gz.: 5 O 213/23, abzuändern
und nach den Anträgen des Klägers erster Instanz zu entscheiden.

19 Die Beklagte beantragt,

20 die Berufung zurückzuweisen.

21 Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Das Grundstück sei mit einem typischen Siedlungshaus bebaut. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude sei im Kaufvertrag nur als „Garage“ bezeichnet worden. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung könne an einer (unzulässigen) Wohnnutzung nicht scheitern; sie sei letztlich gar nicht beantragt worden. Unabhängig davon sei es aufgrund der Rechtslage und des angespannten Wohnungsmarktes gemäß einer Rückfrage beim Leiter des zuständigen Bauamtes in G gut möglich, für das Gebäude eine Genehmigung zur Wohnnutzung zu erhalten. Die Beklagte erhalte die Einrede der Verjährung aufrecht. Mögliche Ansprüche des Klägers wären wegen Ablaufs der Verjährungshöchstfristen verjährt. Die Verjährung beginne auch, wenn der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis erlangen musste. Der Kläger hätte spätestens bei Beginn der Baumaßnahmen im Jahr 2019 das Bauamt aufsuchen müssen, um sich nach einer Baugenehmigung zu erkundigen. Schon wegen des Garagenraums, den er erstmals ausgebaut habe, wäre dies in jedem Fall erforderlich gewesen. Die 10-jährige Verjährungshöchstfrist habe mit Besitzübergabe am 01.11.2011 begonnen. Zu diesem Zeitpunkt sei der mögliche Anspruch - zumindest bezogen auf den geltend gemachten Minderwert des Grundstücks - entstanden. Darüber hinaus greife wegen der getätigten Aufwendungen jedenfalls ein Mitverschulden des Klägers, weil dieser sich nicht vor Beginn der Baumaßnahmen um eine Genehmigung bemüht habe.

22 Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien im zweiten Rechtszug wird auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Der Senat hat am 02.07.2025 eine mündliche Verhandlung durchgeführt und den Kläger ergänzend persönlich angehört. Auf das Protokoll (Bl. 81 GA) wird verwiesen. Der Kläger hat mit (nicht nachgelassenem) Schriftsatz vom 16.07.2025 zur Verhandlung Stellung genommen. Wegen des Inhalts wird auf den Schriftsatz vom 16.07.2025 (Bl. 90 GA) verwiesen.

II.

23 Die Berufung des Klägers ist unbegründet. Der Kläger hat gegen die Beklagte keinerlei Ansprüche auf Minderung oder Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Erwerb der streitgegenständlichen Immobilie, weder aus § 437 Nr. 2, 3 BGB noch aus einem anderen Rechtsgrund (z.B. § 823 BGB). Etwaige Ansprüche des Klägers sind jedenfalls verjährt, §§ 438 Abs. 3 S. 1, 199 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB. Im Einzelnen:

1.

- 24 Die Verjährung kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln richtet sich nach § 438 BGB. Danach verjähren die Ansprüche u.a. aus Grundstückskaufverträgen grundsätzlich in zwei Jahren, beginnend mit der Übergabe (§ 438 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BGB). Abweichend hiervon verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 438 Abs. 3 S. 1 BGB). Gemäß § 195, 199 Abs. 1 BGB beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre und beginnt - soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. § 199 Abs. 3 sieht vor, dass sonstige Ansprüche, d.h. solche, die nicht gemäß Abs. 2 auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von ihrer Entstehung an verjähren.
- a)
- 25 Danach sind etwaige Ansprüche des Klägers vorliegend bereits wegen Ablaufs der 10-jährigen Verjährungshöchstfrist gemäß § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB verjährt und nicht mehr durchsetzbar.
- 26 Entstanden ist ein Schadensersatzanspruch mit dem Schadenseintritt. Eine bloße Vermögensgefährdung ist verjährungsrechtlich irrelevant. Der Schadenseintritt bestimmt sich für die Zwecke des Verjährungsrechts bei mehreren Schadensfolgen anhand des Grundsatzes der Schadenseinheit. Danach gilt der gesamte Schaden, der auf einem bestimmten einheitlichen Verhalten beruht, bereits mit der ersten Vermögenseinbuße als eingetreten. Der Zeitpunkt der einzelnen Schadensfolgen spielt so lange keine Rolle, als diese eine bloße Weiterentwicklung darstellen und mit ihnen bereits beim Auftreten des ersten Schadens gerechnet werden konnte (stRspr. des BGH seit RG, vgl. Übersicht z.B. MüKo-Grothe, 10. Auflage 2025, § 199 Rn. 9, 24, Beck-Online, m.w.N.).
- 27 Vorliegend ist der Schaden danach bereits mit dem Abschluss des Kaufvertrages am 06.08.2011 eingetreten. Wird ein Grundstück mit einem Mangel erworben und bleibt deshalb der objektive Wert hinter dem im Kaufvertrag zugrunde gelegten Wert zurück, so stellen sich spätere Aufwendungen in den Erhalt und die Verbesserung der Immobilie in Unkenntnis des ursprünglichen Mangels als bloße Weiterentwicklung und Vertiefung des bereits bei Abschluss des Kaufvertrages dem Grunde nach eingetretenen Schaden dar. So liegt es hier. Der Kläger hat - sein Vorbringen als richtig unterstellt - eine Immobilie erworben, die ihren Preis aufgrund eines Mangels bereits bei Abschluss des Kaufvertrages nicht wert war. Der Kläger behauptet insoweit einen Minderwert von 100.000,00 € und macht hiervon 60.000,00 € im Wege seiner Schadensersatzklage (insoweit als offene Teilklage) geltend. Dieser Minderwert beruht auf der angeblich fehlenden Nutzbarkeit des Nebengebäudes zu Wohnzwecken, die bereits bei Vertragsschluss bestanden hat. Die später getätigten Aufwendungen im Hinblick auf den Aus- und Umbau des Nebengebäudes stellen sich als eine bloße Weiterentwicklung des Schadens dar. Diese Weiterentwicklung ist zwar möglicherweise nur deshalb eingetreten, weil der Kläger vom Eintritt des ursprünglichen Schadens nach seinem Bekunden zunächst keine Kenntnis hatte. Die fehlende Kenntnis ist für den Lauf der Verjährungshöchstfrist jedoch unerheblich. Sie wirkt sich lediglich auf den Beginn der kurzen regelmäßigen Verjährungsfrist (§ 199 Abs. 1 BGB) aus. Für die Verjährungshöchstfrist stellt § 199 Abs. 3 BGB demgegenüber

gerade nicht auf die Kenntnis ab, sondern lässt sie ausdrücklich unberücksichtigt („ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis“).

- 28 Die Verjährung ist deshalb mit Ablauf des 06.08.2021 und damit weit vor Erhebung der Klage eingetreten. Die am 08.12.2023 verfasste und spätestens am 20.12.2023 beim Landgericht eingereichte Klage wurde der Beklagten erst am 18.03.2024 zugestellt, nachdem die Zahlungsanzeige über die Einzahlung des erforderlichen Kostenvorschusses vom 11.03.2024 erst am 15.03.2024 beim Landgericht vorgelegen hat.

b)

- 29 Das Vorbringen des Klägers mit Schriftsatz vom 16.07.2025 führt zu keiner anderen Entscheidung. Der Kläger führt zwar im Ansatz richtig aus, dass für die Annahme des Schadenseintritts eine konkrete Vermögensverschlechterung eingetreten sein muss und demgegenüber eine bloße risikobehaftete Vermögenslage nicht ausreicht. Dabei verkennt er allerdings, dass die konkrete Vermögensverschlechterung bereits mit dem Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages zu einem - nach seinem Vortrag - deutlich zu hohen Kaufpreis eingetreten ist. Der Kläger behauptet einen Minderwert von 100.000,00 € unter dem Verkehrswert, von dem er einen Teilbetrag von 60.000,00 € mit dem vorliegenden Rechtsstreit einklagt. Dies geht über eine bloße Vermögensgefährdung bzw. eine risikobehaftete Vermögenslage weit hinaus. Auf die vorstehenden Ausführungen und a) wird Bezug genommen. Wie dort ebenfalls bereits ausgeführt wird, stellen die Aufwendungen für den Um- und Ausbau des Nebengebäudes danach eine bloße Weiterentwicklung dieses bereits eingetretenen Vermögensschadens dar. Soweit der Kläger auf die Möglichkeit der nachträglichen Genehmigung abstellt, könnte diese möglicherweise im Nachhinein den Schaden entfallen lassen, würde jedoch nichts daran ändern, dass der Schaden mit dem Kaufvertrag und der zu diesem Zeitpunkt fehlenden Genehmigung dem Grunde und auch zumindest teilweise (hinsichtlich des behaupteten Minderwertes) der Höhe nach bereits eingetreten war.

c)

- 30 Ob daneben auch nach der regelmäßigen Verjährungsfrist (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB) die etwaigen Ansprüche des Klägers verjährt wären, weil der Kläger von der fehlenden Genehmigung der Wohnnutzung infolge grober Fahrlässigkeit nicht bereits früher - spätestens im Jahr 2019 - erfahren hat, kann danach dahin stehen und bedarf keiner näheren Erläuterung. Der Vollständigkeit halber ist jedoch anzumerken, dass zumindest in Bezug auf den erstmaligen Ausbau des Dachgeschosses des Nebengebäudes (einschließlich des Bereichs über der Garage), wie ihn der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 01.07.2025 geschildert hat, die Annahme einer grob fahrlässigen Unkenntnis nahe liegt. Denn insoweit dürfte sich dem Kläger eine fehlende Genehmigung zur Wohnnutzung förmlich aufgedrängt haben. Hierauf kommt es nach Eintritt der Verjährung gemäß § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB jedoch nicht mehr an.

2.

- 31 Auf die Frage der Aktivlegitimation des Klägers kommt es aufgrund der Verjährung seiner etwaigen Ansprüche ebenso wenig an wie auf die Frage, ob tatsächlich dem Grunde und der Höhe nach ein Schadensersatzanspruch wegen einem arglistig verschwiegenen Mangel besteht. Zur Höhe des möglichen Schadens bleibt anzumerken, dass die Klage hinsichtlich der in den Aus-/Umbau getätigten Aufwendungen bereits unschlüssig ist.

Wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung ergänzend ausgeführt hat, beschränkten sich seine Arbeiten nicht nur auf das ursprüngliche Behelfsheim, d.h. die bereits zuvor zu Wohnzwecken hergerichteten Räume. Vielmehr hat er auch das komplette Dachgeschoss darüber (und über der benachbarten Garage), das vorher lediglich ein Dachbodenraum war und über eine lichte Höhe im Firstbereich von lediglich ca. 1,80 m verfügt, umfangreich ausgebaut und u.a. eine Treppe und ein weiteres Bad eingebaut. Jedenfalls die fehlende Nutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses zu Wohnzwecken kann von vornherein keinen Mangel des Kaufgegenstandes darstellen, weil sich das ursprüngliche Behelfsheim nicht auf das Dachgeschoss erstreckte und weil dieses aufgrund seiner geringen Höhe für Wohnzwecke ersichtlich ungeeignet ist. Es wäre deshalb zu differenzieren, welche Kosten sich auf den Um-/Ausbau des ursprünglichen Behelfsheimes beziehen und welche auf das Dachgeschoss. Unabhängig davon wäre ein erhebliches Mitverschulden des Klägers (§ 254 BGB) zu berücksichtigen, weil er es pflichtwidrig unterlassen hat, die Frage der Genehmigung bzw. der Genehmigungsfähigkeit - bezogen auf das ursprüngliche Behelfsheim - vorher zu klären. Auch hierauf kommt es jedoch aufgrund des Ablaufs der Verjährungshöchstfrist nicht entscheidend an.

3.

- 32 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.