

Gericht: OLG Zweibrücken 7. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 27.09.2024
Aktenzeichen: 7 U 45/23
ECLI: ECLI:DE:POLGZWE:2024:0927.7U45.23.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Normen: § 123 Abs 1 BGB, § 142 Abs 1 BGB, § 812 Abs 1 S 1 BGB, § 818 Abs 2 BGB, § 139 ZPO ... mehr

**Ansprüche wegen Mängeln eines verkauften Haus-
grundstücks nach erklärter Anfechtung der auf Ab-
schluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärung**

Orientierungssatz

1. Für eine Anfechtbarkeit wegen arglistiger Täuschung bedarf es der vorsätzlichen Erregung oder Aufrechterhaltung eines Irrtums des Erklärungsgegners. Dies erfordert keine Schädigungsabsicht auf Seiten des Täuschenden, sondern setzt lediglich voraus, dass der Täuschende die Unrichtigkeit der falschen Angaben kennt und zugleich das Bewusstsein und den Willen hat, durch die irreführenden Angaben oder die Unterlassung der gebotenen Aufklärung über die wahre Sachlage einen Irrtum zu erregen oder aufrecht zu erhalten und den Getäuschten damit zu einer Willenserklärung zu motivieren, die jener sonst nicht oder mit anderem Inhalt abgegeben hätte (Anschluss BGH, Urteil vom 25. Oktober 2007 - VII ZR 205/06). (Rn.49)
2. Gegenüber einem arglistig Getäuschten findet die „Saldotheorie“ keine Anwendung (Anschluss BGH, Urteil vom 26. Oktober 1978 - VII ZR 202/76). (Rn.61)

Verfahrensgang

vorgehend LG Zweibrücken, 27. März 2023, 2 O 368/20

Tenor

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der Einzelrichterin der 2. Zivilkammer des Landgerichts Zweibrücken vom 27.03.2023, Az. 2 O 368/20, teilweise abgeändert und unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen insgesamt wie folgt neu gefasst:

(1)

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger zu 1) 467.347,14 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 29.01.2022 zu zahlen, i. H. v. 440.000,00 € Zug um Zug gegen die Rückübertragung des Hausanwesens ... eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ... Blatt ... mit den Flurstücken ..., Verkehrsfläche, ..., groß 15 qm (laufende Nummer 1); Flurstück ..., Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, ... groß 1.324 qm (laufende Nummer 3); Flurstück ..., Erholungsfläche, ..., groß 39 qm (laufende Nummer 4); sowie Zug um Zug gegen Rückgabe und Rückübereignung der im notariellen Kaufvertrag des Notars Dr. ... vom ... (UR-Nr. ...) in § 4 benannten mitverkauften Gegenstände, und i. H. v. 10.472,00 € Zug um Zug gegen Abtretung et-

waiger Erstattungsansprüche gegen den Makler, ... gemäß dessen Rechnung vom 19.08.2015.

(2)

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Zweibrücken, Az. 1 OH 13/16, tragen die Kläger gemeinsam zu 25 %, der Kläger zu 1) alleine zu weiteren 5 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 70 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen der Kläger zu 1) zu 9 %, die Beklagten als Gesamtschuldner zu 91 %.

3. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das angefochtene Urteil ist, soweit es aufrechterhalten wurde, ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Den Parteien bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch den jeweiligen Gegner durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des für den Gegner aufgrund der beiden genannten Entscheidungen vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der Gegner Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Die Kläger nahmen die Beklagten erstinstanzlich auf Zahlung von Mängelbeseitigungskosten, der Kläger zu 1) hilfsweise auf Rückabwicklung eines Kaufvertrages über ein Hausgrundstück, auf Schadensersatz und auf Feststellung des Annahmeverzuges nach erklärter Anfechtung der auf Abschluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärungen der Kläger in Anspruch. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist nur noch der vom Kläger zu 1) geltend gemachte Hilfsanspruch.
- 2 Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 31.07.2015 (Urk.-R.-Nr. ... des Notars ... Anlage K1) erwarben die Kläger von den Beklagten, die dieses Hausgrundstück selbst 2005 von Dritten erworben hatten, im Juli 2015 das Hausgrundstück in Hanglage ... zu einem Kaufpreis von 440.000,00 €, wovon 38.700,00 € auf mitverkaufte Gegenstände entfielen (§ 4 des Vertrages).
- 3 Während ihrer Eigentumszeit hatten die Beklagten verschiedene bauliche Veränderungen an dem Haus vorgenommen, deren Umfang im Einzelnen streitig ist. U. a. ließen die Beklagten - nach ihrem Vorbringen im Berufungsverfahren durch eine „polnische Firma“, deren Name und Sitz ihnen nicht mehr bekannt ist und von der sie auch keine Unterlagen mehr besitzen - tragende Trennwände im 1. Obergeschoss entfernen und die Decke stattdessen durch Einbringung zweier Eisenträger abstützen. Diese Deckenkonstruktion ist unstreitig statisch nicht (dauerhaft) tragfähig, da der als Ersatz für die Entfernung tragender Zwischenwände eingebrachte Stahlträger auf Mauerwerk aufliegt, das dieses zusätzliche Gewicht seinerseits nicht tragen kann; um dies aufzufangen, wurden grundsätzlich nur zur vorübergehenden Stützung geeignete Baustützen in Form von Stahlsprießen zur dauerhaften Stützung des Stahlträgers verwendet und diese durch Verblenden verdeckt (wegen der Einzelheiten wird auf die Feststellungen des Sachverständigen ... im selbständigen Beweisverfahren 1 OH 13/16 LG Zweibrücken, dort Seite 42

ff. des Hauptgutachtens vom 26.07.2017, Bezug genommen). Einen Nachweis der statischen Tragfähigkeit der neu eingebauten Stahlträgerkonstruktion erhielten die Beklagten nicht und holten einen solchen auch nicht ein.

- 4 Vor Abschluss des Kaufvertrages besichtigten die Kläger das Anwesen mehrfach. Dabei fanden sowohl Besichtigungen durch die Kläger selbst – die Klägerin zu 2) ist Immobilienmaklerin und Sachverständige für Immobilienbewertung – als auch Besichtigungen durch die von den Klägern beauftragte Zeugin ..., Architektin und Sachverständige für Bauschäden, und die ebenfalls von den Klägern beauftragte Firma ... als Fachfirma für Feuchtigkeitsmessungen statt. Das Gebäude war im Zuge der Besichtigungen vollständig zugänglich. Die Zeugin ... erstellte auf Basis der Besichtigungen Umbaupläne und nahm hierzu auch Begutachtungen der im Haus vorhandenen Leitungen vor. Sie hatte bei den Besichtigungen auch ein Feuchtigkeitsmessgerät dabei.
- 5 Die Kläger begannen nach der Schlüsselübergabe im November 2015, verschiedene Umbaumaßnahmen im Hausanwesen durchzuführen, deren Umfang zwischen den Parteien streitig ist. Auf die Feststellung eines nach Beginn der Umbauarbeiten von den Klägern beauftragten Statikers, dass die vorhandene Trägerkonstruktion im Bereich des Daches des Hauses sowie im Bereich des 1. Obergeschosses unzulässig und nicht dauerhaft tragfähig sei, leiteten die Kläger bei dem Landgericht Zweibrücken ein selbständiges Beweisverfahren zur Beurteilung dieser und weiterer von ihnen angenommener Mängel ein (LG Zweibrücken 1 OH 13/16). Der in diesem Verfahren beauftragte Sachverständige ... kam in seinem Gutachten vom 26.07.2017 zu dem Ergebnis, dass verschiedene Mängel am Haus vorliegen und zur Beseitigung sämtlicher – bei Besichtigung am 13.12.2016 – von ihm festgestellter Mängel Kosten in Höhe von 161.547,00 € netto erforderlich seien.
- 6 Die Kläger erklärten in der Folge mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 15.08.2017 die Anfechtung des Kaufvertrages, hilfsweise den Rücktritt vom Vertrag.
- 7 Die Kläger sind inzwischen geschieden. Im Zuge der Scheidung wurde das erworbene Hausgrundstück auf den Kläger zu 1) übertragen, wobei sich die Kläger auch darauf einigten, dass Ansprüche hinsichtlich des Hausgrundstücks (nur) dem Kläger zustehen sollen.
- 8 Die Kläger haben vorgetragen,
- 9 nach Kauf hätten sich an der Immobilie massive Mängel offenbart, die bei von den Beklagten in Eigenregie durchgeführten Arbeiten und auch beim Bewohnen durch die Beklagten diesen zwingend hätten auffallen müssen. Die Beklagten hätten diese Mängel somit arglistig verschwiegen.
- 10 Insbesondere sei die von den Beklagten hergestellte Konstruktion zur Abstützung des 1. Obergeschosses nach Entfernung der Trennwände unzulässig, wie vom Sachverständigen festgestellt statisch nicht dauerhaft tragfähig und das Haus deswegen teilweise einsturzgefährdet. Diese Umstände seien den Beklagten bekannt gewesen und den Klägern gegenüber vorsätzlich verschwiegen worden. Den Klägern sei die Stützkonstruktion erst aufgefallen und für sie überhaupt erkennbar gewesen, als sie nach Kauf die abgehängte Decke und die Blende vor einer der Stahlsprößen entfernt hätten. Außerdem hätten die Beklagten durch Änderungen an der Dachkonstruktion die Standsicherheit des Gebäudes gefährdet. Trotz nicht vorhandener Außen- und Bodenisolierung seien die Kellerräume

unzulässigerweise zu Wohnräumen umgewandelt worden. Es sei an mehreren Stellen zu Feuchtigkeitseintritten in das Gebäude gekommen, was durch Wandverkleidungen kaschiert worden sei. Das Garagendach sei undicht und an der Außenfassade sei es zu Rissbildungen gekommen. Ferner seien die Dachziegel nicht neuwertig und es blättere Farbe von ihnen ab. Schließlich sei auch die Verrohrung nur teilweise erneuert worden und teilweise alt. All diese Umstände seien den Beklagten bekannt gewesen und sie seien verpflichtet gewesen, die Kläger über diese Umstände zu informieren.

- 11 Die Kläger selbst hätten nur geringfügige Veränderungen an der Immobilie vorgenommen, die wertmäßig keine Rolle spielten. Im Dachgeschoss seien weiterhin eine nicht tragende Z-förmige Wand und die darüber liegende, ebenfalls nicht tragende, aus Rigips bestehende Decke, zwei kleine Gipskartonwände und der Laminatboden entfernt und dort befindliche Heizrohre begradigt sowie ein weiteres Dachfenster eingebaut worden. Im 1. Obergeschoss sei von ihnen nur die Einbauküche entfernt und im Badezimmer die vorhandenen Sanitäreinrichtungen sowie die Wand- und Bodenfliesen entfernt worden. Außerdem sei – ohne Wandöffnung – eine Abwasserleitung vom Keller zum Dachgeschoss verlegt, da beabsichtigt gewesen sei, im Dachgeschoss ein Badezimmer einzurichten. Wegen der Details zu den baulichen Veränderungen wird auf die Ausführungen der Kläger im Schriftsatz vom 06.03.2022 ab Seite 3 (Bl. 69 ff. d. eA I) nebst Lageplänen (Anlagen zum Schriftsatz vom 06.03.2022, Bl. 71 ff. Anlagenordner zu eA I) Bezug genommen.
- 12 Die weiteren Bauteilöffnungen seien allein deswegen erforderlich geworden, weil im 1. Obergeschoss in einer Wand eine der Stahlsprößen entdeckt worden sei, die zur dauerhaften Nutzung ungeeignet sei. Daraufhin seien auch Bauteilöffnungen im Dachboden zur Überprüfung der Statik erforderlich geworden. Nach Entdeckung von Feuchtigkeitsschäden bei der Entfernung einer Badewanne im Kellergeschoss seien auch die Wandverkleidungen im Keller abgenommen worden und hinter diesen ebenfalls Feuchtigkeit festgestellt worden. Zu 90 % seien die Bauteilöffnungen oder Entfernungen von Wandverkleidung und Bodenbelag auf die Mängel und die Feuchtigkeitsschäden zurückzuführen.
- 13 Neben dem Kaufpreis i. H. v. 440.000,00 € hätten sie, die Kläger, an Notar- und Grundbuchkosten sowie Maklergebühren 48.400,00 € verauslagt. Anlässlich der Finanzierung des Hauskaufs seien Zinsen i. H. v. 10.200,00 € angefallen. Infolge der wirksamen Anfechtung ihrer auf Abschluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärungen hätten die Beklagten den Klägern daher einen Gesamtbetrag von 498.600,00 € zu erstatten.
- 14 Die Kläger haben, nachdem sie mit Schriftsatz vom 23.01.2022, eingegangen am 24.01.2022, die Klage um Hilfsanträge erweitert haben, in erster Instanz zuletzt beantragt:
 - 1.
- 15 Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 169.051,68 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
 - 2.

- 16 Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 3.537,87 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
- 17 Hilfsweise:
- 1.
- 18 Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger EUR 498.600 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen Zug um Zug gegen die Rückübertragung des Hausanwesens ... eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes ... Blatt ... mit den Flurstücken ..., Verkehrsfläche, ..., groß 15 qm (laufende Nummer 1); Flurstück ..., Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, ..., groß 1.324 qm (laufende Nummer 3); Flurstück ..., Erholungsfläche, ... groß 39 qm (laufende Nummer 4),
- 2.
- 19 Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten in Annahmeverzug befinden.
- 20 Die Beklagten haben beantragt,
- 21 die Klage abzuweisen.
- 22 Sie haben vorgebracht,
- 23 von einer unzulässigen, mit einer Verkleidung kaschierten Deckenstützkonstruktion im 1. Obergeschoss mit zwei aufeinanderliegenden Eisenträgern, welche mit einfachen Stahlsprößen abgestützt wurden, keine Kenntnis gehabt zu haben. Die Arbeiten seien durch eine Firma durchgeführt worden. Die Beklagten hätten auch nicht in Kenntnis einer statisch unzulässigen Konstruktion das Anwesen über 10 Jahre selbst dauerhaft bewohnt, was die fehlende Kenntnis belege. Auch sämtliche weitere klägerseits behaupteten vermeintlichen Mängel seien den Beklagten nicht bekannt gewesen. Die Umwandlung der Kellerräume zu Wohnräumen habe bereits vor dem Erwerb des Hausgrundstücks durch die Beklagten stattgefunden. Feuchtigkeitsprobleme habe es in ihrer Eigentumszeit nicht gegeben. Die nunmehr vorgetragenen Wasserschäden seien darauf zurückzuführen, dass die Kläger die Lichtschächte nicht von Laub befreit hätten.
- 24 Im Wege einer etwaigen Rückabwicklung sei zu berücksichtigen, dass die Immobilie durch die unfertigen Umbaumaßnahmen der Kläger eine erhebliche Verschlechterung erfahren habe, für deren Beseitigung mindestens 100.000,00 € erforderlich seien. Das Dachgeschoss befinde sich in einem Rohbauzustand. Im Erdgeschoss sei auch eine Granittheke und eine darunter befindliche technische Wand mit eingebauten Strom- und Wasserleitungen entfernt worden. Es fehlten nun Teile des Parkettbodens. Der Parkettboden im Erdgeschoss sei an mehreren Stellen beschädigt. Auch das frühere Badezimmer im Erdgeschoss sei in einen Rohbauzustand versetzt worden. Die Feuchtigkeitsschäden, die die Kläger zu verantworten hätten, indem sie Laub nicht aus den Lichtschächten entfernt hätten, hätten ebenfalls zu einem Wertverlust geführt. Der Außenbereich sei verwahrlost. Mitverkauftes Inventar sei teilweise nicht mehr vorhanden (Einbauküche Gartenhaus, Einbaukleiderschrank), die ausgebaute und im unbeheizten Gartenhaus ge-

lagerte Einbauküche aus dem Erdgeschoss befinde sich nicht mehr in dem Zustand wie bei der Übergabe.

- 25 Das Landgericht hat – nach informatorischer Anhörung der Parteien, Vernehmung der Zeugen ..., ..., ..., ... und ... und Verwertung des Sachverständigengutachtens aus dem selbständigen Beweisverfahren 1 OH 13/16 Landgericht Zweibrücken – der Klage im Hilfsantrag teilweise stattgegeben und die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger zu 1) 498.600,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 29.01.2022 zu zahlen Zug um Zug gegen die Rückübertragung des verkauften Hausanwesens sowie Zug um Zug gegen Rückgabe und Rückübereignung der im notariellen Kaufvertrag des Notars ... vom 31.07.2015 in § 4 benannten mitverkauften Gegenstände. Im Übrigen hat es die Klage – auch mit dem geltend gemachten Hauptantrag – abgewiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen (Bl. 213 ff. d. eA I). Im Wesentlichen hat das Landgericht ausgeführt:
- 26 Die Klage sei mit dem Hauptantrag unbegründet. Der von den Klägern geltend gemachte Zahlungsanspruch bestehe nicht. Entweder greife die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung durch; dann sei der Kaufvertrag nichtig und die wechselseitigen Leistungen herauszugeben. Falls eine Arglist nicht vorliege, scheiterten Gewährleistungsansprüche schon am wirksamen Gewährleistungsausschluss. Anspruch auf die mit dem geltend gemachten Hauptantrag verlangte Zahlung hätten die Kläger in keiner der beiden Varianten.
- 27 Die Kläger hätten den Kaufvertrag allerdings wirksam wegen arglistiger Täuschung angefochten und daher der Kläger zu 1) einen Anspruch auf Rückabwicklung des Vertrags nach §§ 142, 812 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Beklagten hätten jedenfalls hinsichtlich der Deckenkonstruktion im 1. Obergeschoss (die tragenden Zwischenwände ersetzender Stahlträger) arglistig gehandelt. Grundsätzlich sei zwar jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und müsse sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen. Allerdings bestehe nach der Rechtsprechung eine Rechtspflicht zur Aufklärung bei Vertragsverhandlungen auch ohne Nachfrage dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise die Mitteilung von Tatsachen erwarten dürfe, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung seien. Dies sei insbesondere bei solchen Tatsachen, welche den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden könnten, anzunehmen. So liege es bezüglich der geänderten Deckenabstützung auch hier.
- 28 Indem die Beklagten den Klägern den Zustand der erheblich veränderten Deckenkonstruktion im Wohnbereich im 1. Obergeschoss nicht mitgeteilt hätten, hätten sie die Kläger arglistig getäuscht. Nach der durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere aufgrund der Aussage des Zeugen ... wonach seine Frage an die Beklagten, ob die Konstruktion „statisch funktioniere“, bejaht worden sei, stehe für das Gericht fest, dass der von dem gerichtlichen Sachverständigen als statisch nicht dauerhaft tragfähig und damit mangelhaft bewertete Zustand der Deckenkonstruktion infolge der Entfernung einer tragenden Wand den Beklagten bekannt gewesen und gegenüber den Klägern verschwiegen worden sei, obwohl den Beklagten bewusst gewesen sein müsse, dass die Kläger den Kaufvertrag in Kenntnis des tatsächlichen Zustands jedenfalls nicht mit dem erfolgten Inhalt abgeschlossen hätten. Den Klägern hingegen habe die Problematik in Bezug

auf die Statik nicht bekannt sein müssen. Allein aus dem Umstand, dass der Wohnbereich sich über eine große Fläche erstrecke, hätten die Kläger nicht schließen müssen, dass die Abstützung der Decke den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Statik nicht erfülle. Auch wenn sich die Kosten der Beseitigung des mangelhaften Zustandes nur auf 16.160,00 € und damit lediglich 4 % des Gesamtkaufpreises von 440.000,00 € beliefen, handele es sich bei der Statik um einen so wesentlichen Punkt, dass das Gericht davon überzeugt sei, dass die Kläger den Vertrag in Kenntnis der Umstände nicht, zumindest nur zu anderen Bedingungen abgeschlossen hätten.

- 29 Die weiteren vorgetragenen Mängel berechtigten hingegen nicht zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung, da teils nicht feststellbar sei, dass diese den Beklagten bekannt gewesen seien, und sie teilweise den Klägern nach Besichtigung der Immobilie ersichtlich gleichermaßen hätten bekannt sein müssen. Hinsichtlich der Dachkonstruktion sei weder bewiesen, dass diese durch die Beklagten verändert worden sei, noch dass diesen die Veränderungen und deren Folge für die Standsicherheit bekannt gewesen seien. Demgegenüber seien Ausblühungen auf der Wandfläche infolge von Feuchtigkeitseintritten entsprechend den Feststellungen des Sachverständigen (Seite 51 des Hauptgutachtens) bei Besichtigung für alle Beteiligten gleichermaßen erkennbar gewesen, ebenso wie der Umstand, dass Rohre nur teilweise erneuert worden seien, das Garagendach undicht sei, in der Hausfassade Risse vorhanden gewesen seien und die Dachziegel nicht erneuert, sondern nur angemalt worden seien.
- 30 Soweit die Beklagten einwendeten, das Hausgrundstück habe durch Maßnahmen der Kläger eine erhebliche Verschlechterung erfahren, seien Gegenansprüche weder geltend gemacht noch hinreichend dargelegt.
- 31 Ein Ersatzanspruch im Hinblick auf die aufgewendeten Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie (bspw. Finanzierungszinsen) sei nicht nachgewiesen, da die Kosten nicht belegt seien; insoweit sei die Klage daher abzuweisen.
- 32 Gegen dieses Urteil wendet sich die Berufung der Beklagten, mit der diese ihr Ziel der (vollständigen) Klageabweisung weiterverfolgen. Sie bringen vor,
- 33 die Entscheidung werde teilweise bereits nicht von den Urteilsgründen getragen. Obwohl das Gericht in den Entscheidungsgründen darauf hingewiesen habe, mangels entsprechender Nachweise könne ein Ersatzanspruch für Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Hausgrundstücks nicht zugesprochen werden, seien die Beklagten zur Zahlung auch dieser Kosten (damit insgesamt 498.600,00 €) und nicht nur zur Rückzahlung des Kaufpreises (440.000,00 €) verurteilt worden.
- 34 Im Hinblick auf die von den Beklagten dargelegte Wertverschlechterung sei entgegen der Ansicht des Landgerichts umfassend vorgetragen worden dazu, in welchen Stockwerken welche Schäden bzw. Rückbauten von den Klägern veranlasst bzw. vorgenommen worden seien und dass die Wiederherstellungssumme auf 200.000,00 € beziffert werde. Wenn dem Landgericht dieser Vortrag nicht genüge, habe es darauf hinweisen müssen, was nicht geschehen sei.
- 35 Weiter habe das Gericht den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt (Art. 103 Abs. 1 GG i. V. m. § 139 ZPO), indem es die Beklagten nicht darauf hingewiesen habe, dass es seine Entscheidung auf eine positive Kenntnis der Beklagten von der gefahrträchtigen und mangelhaften Deckenkonstruktion im 1. Oberge-

schoß und ein vorsätzliches Verschweigen dieses für die Kläger und deren Kaufentscheidung offensichtlich bedeutsamen Umstands stützen wolle. Die Beklagten hätten auf einen entsprechenden Hinweis vorgetragen, von der Fehlerhaftigkeit der Konstruktion keine Kenntnis gehabt zu haben, und dass die Arbeiten von einer Firma ausgeführt worden seien. Auch der im Rahmen des selbständigen Beweisverfahrens gerichtlich beauftragte Sachverständige habe festgestellt, dass durch die Verkleidung der tragenden Bauteile weder für einen Laien noch für einen Fachmann die Problematik bezüglich der statischen Standsicherheit erkennbar gewesen sei. Soweit das Gericht darauf abstelle, es habe auch einem Laien ersichtlich sein müssen, dass die vorgenommenen „massiven Eingriffe“ in die Deckenkonstruktion unzulässig seien, so sei diese Einschätzung nicht richtig. Den Beklagten sei nicht bekannt gewesen, wie die von ihnen beauftragte Firma die Arbeiten ausgeführt und die Stützkonstruktion hergestellt habe. Der gerichtliche Hinweis im Beweisbeschluss vom 05.12.2022 darauf, dass es eine Arglist bezüglich der Deckenkonstruktion für möglich erachte, genüge nicht. Bei einem ordnungsgemäßen Hinweis hätten die Beklagten weiter vorgetragen, dass eine polnische Fachfirma eines ... die Arbeiten durchgeführt habe, die Beklagten nur manchmal abends vor Ort gewesen seien, um den Baufortschritt zu betrachten, ihnen dabei keine fachlichen Mängel aufgefallen seien, die Fachfirma dann die Eisenträger mit Rigips verkleidet und verspachtelt habe, welcher dann im Anschluss durch die Beklagten tapeziert worden sei. Die Konstruktion der Abstützung der Eisenträger hätten die Beklagten erstmals nach Verkauf der Immobilie an die Kläger bei der Begehung mit dem Gutachter, nachdem die Bauteile geöffnet worden waren, gesehen. Den Beklagten sei von der polnischen Fachfirma zugesichert worden, dass die Statik der Deckenkonstruktion gewährleistet sei. Zum Beweis dieser Umstände hätten sie die Vernehmung des Beklagten als Partei angeboten. Herr ... selbst sei nicht mehr kontaktierbar, auch den Sitz der Firma in Polen hätten die Beklagten nicht mehr ausfindig machen können. Unterlagen über die Firma und den damaligen Umbauvorgang seien nicht mehr vorhanden. Die ehemaligen Nachbarn, die die Bauvorgänge hätten bezeugen können, seien inzwischen verstorben.

- 36 Die Beweiswürdigung des Landgerichts sei zudem unzureichend. Das Landgericht habe aus der Aussage des Zeugen ..., er habe die Beklagten nach der Statik im Hinblick auf die entfernten Trennwände gefragt, worauf diese geantwortet hätten, diese funktioniere, den Schluss gezogen, die Entfernung der Wände sei durch die Beklagten erfolgt bzw. veranlasst worden. Für die Annahme einer arglistigen Täuschung müsse Vorsatz vorliegen, ein bewusstes Sichverschließen genüge nicht. Ein Vorsatz der Beklagten sei aus der Beweisaufnahme, insbesondere der genannten Angabe des Zeugen ..., nicht herleitbar. Gegen eine Kenntnis der Beklagten spreche schon der Umstand, dass diese selbst 10 Jahre in der Immobilie gelebt hätten, obwohl die Herstellung einer statisch sicheren Deckenabstützung nach den Feststellungen des Sachverständigen nur 16.160,00 € gekostet hätte. Dies wäre insbesondere im Hinblick darauf, dass die Beklagten Investitionen i. H. v. etwa 305.000,00 € auf das Anwesen getätigt hätten, nicht nachvollziehbar.
- 37 Die Beklagten beantragen:
- 38 Das Urteil des Landgericht Zweibrücken vom 27.03.2023, Az. 2 O 368/20, wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.
- 39 Der Kläger zu 1) beantragt,
- 40 die Berufung zurückzuweisen.

- 41 Er verteidigt das angefochtene Urteil und bringt vor,
- 42 selbst wenn den Beklagten die mit Verblendungen kaschierte Deckenkonstruktion bestehend aus T-Trägern und Stahlsprießen zunächst nicht bekannt gewesen wäre, hätten die Beklagten bei Benutzung ihrer Kaffeemaschine, genauer dem Nachfüllen von Wasser o. ä., zu dem man die Maschine etwas nach vorn schieben müsse, die Konstruktion erkennen müssen. Denn hinter der Kaffeemaschine habe sich eine Verblendung mit einer Öffnung befunden, durch die man die Strebe habe sehen können. Auch ansonsten sei das Landgericht zu Recht und mit zutreffenden Erwägungen von einem arglistigen Verschweigen ausgegangen.
- 43 Die Makler-, Notar- und Grundbuchgebühren seien beklagtenseits nicht bestritten worden, sodass diese im Urteil zurecht zugesprochen worden seien. Abgewiesen worden sei die Klage nur hinsichtlich der streitigen und vom Gericht als nicht bewiesen angesehenen Kosten der Finanzierung und Kosten für Heizung, Strom und Wasser hinsichtlich der angemieteten Wohnung. Ergänzend lege der Kläger zu 1) die Rechnungen und Zahlungsbelege für die geltend gemachten Kosten vor (im Einzelnen Bl. 66 - 107 eA II).
- 44 Wegen des weiteren Parteivorbringens wird ergänzend auf die von den Parteien zur Verfahrensakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

- 45 Die zulässige Berufung der Beklagten führt in der Sache nur zu einem geringen Erfolg im Hinblick auf die geltend gemachten Kaufnebenkosten. Im Übrigen ist sie unbegründet. Das Landgericht hat im Ergebnis zurecht eine wirksame Anfechtung der auf Abschluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärungen der Kläger wegen arglistiger Täuschung angenommen und somit zutreffend einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen die Rückübertragung des Hausanwesens ... nebst miterworbenem Inventar bejaht. Dem Kläger zu 1) steht gegen die Beklagten ein entsprechender Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB i. V. m. §§ 123 Abs. 1, 142 Abs. 1 BGB zu. Entsprechend der - unstreitigen - Vereinbarung zwischen den geschiedenen Eheleuten stehen Ansprüche hinsichtlich des Hausgrundstücks unstreitig (nur) dem Kläger zu 1) zu; dementsprechend hat auch das Landgericht diese zu Recht nur zu Gunsten des Klägers zu 1) ausgeurteilt.

1.

- 46 Dem Kläger zu 1) steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung und Herausgabe des Hausanwesens ... nebst miterworbenem Inventar aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 1, 142 BGB zu. Die Kläger haben ihre auf Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 31.07.2015 gerichteten Willenserklärungen wirksam wegen arglistiger Täuschung angefochten (§§ 142, 143 Abs. 1, 123 Abs. 1 BGB). Infolge der wirksamen Anfechtung ist der Kaufvertrag gemäß § 142 Abs. 1 BGB von Anfang an nichtig. Den somit ohne Rechtsgrund i. S. v. § 812 BGB erlangten Kaufpreis haben die Beklagten Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Immobilie und des mitverkauften Inventars an den Kläger zu 1) zurückzuzahlen.

1.1.

- 47 Die Kläger haben ihre auf Abschluss des Kaufvertrages gerichteten Willenserklärungen wirksam wegen arglistiger Täuschung angefochten (§§ 123 Abs. 1, 142 Abs. 1 BGB). Wie das Landgericht im Ergebnis zutreffend festgestellt hat, sind im Hinblick auf die unstreitig von den Beklagten bzw. in deren Auftrag hergestellte Deckenkonstruktion im 1. Obergeschoss die Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung durch die Beklagten gegeben.
- 48 Die Trägerkonstruktion ist - wie der Sachverständige im selbständigen Beweisverfahren (Ziff. 1.12, Seite 42 ff. des Hauptgutachtens) festgestellt hat und zwischen den Parteien auch nicht mehr streitig ist - statisch nicht (dauerhaft) tragfähig, da der als Ersatz für die Entfernung tragender Zwischenwände eingebrachte Stahlträger auf Mauerwerk aufliegt, das dieses zusätzliche Gewicht seinerseits nicht tragen kann; die zur Stützung verwendeten Stahlsprößen sind nicht zum dauerhaften Einsatz geeignet. Einen Statiknachweis gab und gibt es für diese von den Beklagten veranlasste Trägerkonstruktion nicht. Hierüber - die Durchführung dieser Änderung sowie den fehlenden Statiknachweis - hatten die Beklagten die Kläger ungefragt zu informieren, was sie vorsätzlich unterlassen haben. Damit sind die Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung gegeben.
- (1)
- 49 Für eine Anfechtbarkeit wegen arglistiger Täuschung bedarf es der vorsätzlichen Erregung oder Aufrechterhaltung eines Irrtums des Erklärungsgegners. Dies erfordert keine Schädigungsabsicht auf Seiten des Täuschenden, sondern setzt lediglich voraus, dass der Täuschende die Unrichtigkeit der falschen Angaben kennt und zugleich das Bewusstsein und den Willen hat, durch die irreführenden Angaben oder die Unterlassung der gebotenen Aufklärung über die wahre Sachlage einen Irrtum zu erregen oder aufrecht zu erhalten und den Getäuschten damit zu einer Willenserklärung zu motivieren, die jener sonst nicht oder mit anderem Inhalt abgegeben hätte (BGH NJW-RR 2017, 869 Rn. 16 m.w.N.). Bedingter Vorsatz (dolus eventualis) genügt. Eine Täuschung in diesem Sinne kann auch durch bloßes Verschweigen begangen werden, wenn hinsichtlich der verschwiegenen Tatsache eine Aufklärungspflicht besteht, mithin der andere Teil eine entsprechende Aufklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise erwarten durfte (BGH NJW-RR 1998, 1406; NJW 2006, 2618, 2619; NJW 2010, 3362, 3363; je m.w.N.). Bei einer Täuschung durch Verschweigen handelt vorsätzlich, wer eine offenkundige Tatsache zumindest für möglich hält, gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragsgegner diesen Umstand nicht kennt und bei Offenlegung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH NJW 2002, 2776; NJW 2007, 2041; NJW-RR 2008, 258, 259). Es genügt mithin, wenn der Täuschende wusste, dass der andere ohne die Täuschung die Willenserklärung möglicherweise nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgegeben hätte. Der Täuschende muss die „billigende Erkenntnis“ haben, der Vertragspartner könne durch die falschen Angaben getäuscht und dadurch in seiner Entscheidung beeinflusst werden (BGH NJW-RR 1991, 411; zum Ganzen auch MünchKommBGB/Armbrüster, 9. Aufl. 2021, § 123 Rn. 14 ff. m.z.N.).
- (2)
- 50 Hier sind diese Voraussetzungen erfüllt.
- a.)

- 51 Zwar trifft es zu, dass der vom Landgericht aus der Beweiserhebung gezogene Schluss auf die Kenntnis der Beklagten von der genauen Art der Ausführung der Deckenstütze - nämlich unter Verwendung von Bausprießen, die offensichtlich nur zum vorübergehenden und nicht zum dauerhaften Einsatz geeignet sind - in dieser Form nicht tragfähig ist. Allein aus der Aussage des Zeugen ..., die Beklagten hätten seine Frage, ob die Konstruktion statisch in Ordnung sei, bejaht, lässt sich nicht der Schluss ziehen, die Beklagten hätten gewusst, wie die Stützkonstruktion im Einzelnen ausgeführt wurde, und dass diese nicht dauerhaft tragfähig ist. Nach dem Vortrag der Beklagten haben diese die Konstruktion nicht selbst hergestellt, sondern eine (polnische) Firma beauftragt, deren Arbeiten sie nicht dauerhaft überwacht haben wollen. Dies ist durch die Aussage des Zeugen ... nicht ausgeräumt. Gegen eine Kenntnis von der konkreten Ausführung und deren Folgen für die Statik spricht jedenfalls in diesem Zusammenhang auch der von den Beklagten angeführte Umstand, dass die Beklagten das Haus in diesem Zustand selbst 10 Jahre lang bewohnten.
- b.)
- 52 Auf eine Kenntnis der Beklagten von der genauen Konstruktion kommt es letztlich jedoch nicht an. Denn die Beklagten traf nach eigenem Vorbringen auch dann, wenn sie von einer statischen Tragfähigkeit der Trägerkonstruktion ausgegangen sein sollten, die Pflicht, von sich aus und ungefragt die Kläger darüber zu informieren, dass sie den in Rede stehenden Eingriff in die Statik des Hausanwesens durch Entfernung tragender Zwischenwände und Ersetzung dieser durch die Stahlträgerkonstruktion haben vornehmen lassen und hierzu über einen Nachweis der statischen Tragfähigkeit der Stahlträgerkonstruktion weder verfügten noch verfügen; ebenso hatten die Beklagten die Kläger darüber aufzuklären, dass sie nicht beurteilen konnten und können, ob es sich bei der ausführenden Firma um eine Fachfirma handelte oder nicht. Denn gerade nach dem eigenen Vortrag der Beklagten im Berufungsverfahren ist offensichtlich, dass die Beklagten auch ohne eine Kenntnis von der genauen Ausführung der Stützkonstruktion die Pflicht traf, die Kläger ungefragt darüber aufzuklären, dass die Beklagten die tragenden Zwischenwände im Erdgeschoss haben entfernen und durch die Stahlträgerkonstruktion haben ersetzen lassen.
- 53 Schon die Entfernung der ursprünglichen Zwischenwände, bei denen es sich um tragende Wände handelte, und deren Ersetzung durch eine Stahlträgerkonstruktion ist als solches ein offenbarungspflichtiger Umstand. Denn solche Eingriffe in die ursprüngliche, ordnungsgemäße Statik eines Gebäudes sind angesichts der möglichen Folgen schon aus sich heraus ein für einen potentiellen Erwerber des Hausanwesens ganz wesentlicher Vorgang, der ungefragt zu offenbaren ist. Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer - hier: die Beklagten - selbst davon ausgeht, die eingebrachte Neukonstruktion sei statisch tragfähig und nicht zu beanstanden. Gerade dann, wenn - wie hier - für den potentiellen Erwerber nicht ersichtlich ist, ob diese Neukonstruktion von Anfang an so vorhanden und damit Gegenstand der ursprünglichen Statikberechnung war oder nachträglich eingebracht worden ist, handelt es sich schon aufgrund der Gefahren nicht nur für die Substanz des Hauses, sondern letztlich auch für Leib und Leben der Bewohner um einen wesentlichen Umstand, den der Veräußerer ungefragt zu offenbaren hat. Dies gilt hier um so mehr deshalb, weil die eigentliche Konstruktion unstreitig durch angebrachte Verblendungen sowie die Deckenverkleidung gar nicht ohne Weiteres zu erkennen war.

- 54 Hier tritt noch hinzu, dass die Beklagten die Entfernung der tragenden Wände und die Einbringung des Stahlträgers nach ihrem eigenen Vortrag im Berufungsverfahren durch eine „polnische Firma“ ausführen ließen, die der Beklagte zu 1) offensichtlich selbst kaum kannte, da sie sich - so das Vorbringen der Beklagten - erst kurz vorher an ihn gewandt hatte mit der Frage um Weitervermittlung wegen Altbausanierungen. Weiteres wussten und wissen die Beklagten über diese Firma nicht, sie besaßen und besitzen - wiederum nach eigenem Vorbringen - auch keinerlei Unterlagen über diese und die durchgeführten Arbeiten und wussten und wissen nicht einmal, wo genau in Polen diese ansässig ist. Damit war den Beklagten allerdings auch klar, dass sie nicht einmal ansatzweise beurteilen können, ob es sich um eine Fachfirma handelte oder nicht. Auch einem bautechnischen Laien, zu denen der Beklagte zu 1) als Malermeister ohnehin nur bedingt zu rechnen ist, ist klar, dass die Entfernung tragender Wände eine statisch belastbare und einwandfreie Ersatzstützkonstruktion und deren Ausführung durch eine Fachfirma erfordert.
- 55 Letztlich kommt erschwerend hinzu, dass die Beklagten von der „polnischen Fachfirma“ nicht einmal einen Statiknachweis für die Trägerkonstruktion erhalten haben und einen solchen auch bei Abschluss des Kaufvertrages nicht besaßen. Eine nachträgliche Überprüfung durch einen Statiker ist nicht erfolgt und hätte angesichts der offensichtlich untauglichen Stützkonstruktion unter dauerhafter Verwendung von Bausprießen auch ersichtlich zu eben dem Ergebnis geführt, zu dem auch der Sachverständige im selbständigen Beweisverfahren gekommen ist. Diese Umstände - nämlich die Vornahme des Eingriffes in die ursprüngliche Statik des Hauses, die Ausführung durch eine den Beklagten nicht näher bekannte polnische Firma, von der sie keinerlei Unterlagen besitzen, sowie das Fehlen eines Statiknachweises für diese Änderungen - waren von offensichtlichem Interesse für den potentiellen Erwerber der Immobilie und hätten ohne Nachfrage offenbart werden müssen. Dies haben die Beklagten unstreitig nicht getan.
- c.)
- 56 Der Senat ist davon überzeugt, dass die Beklagten bezüglich der unterbliebenen Offenlegung der genannten Umstände mit dem erforderlichen Eventualvorsatz handelten (§ 286 Abs. 1 ZPO). Wie bereits dargelegt, handelt bei einer Täuschung durch Verschweigen bedingt vorsätzlich, wer eine offenlegungspflichtige Tatsache zumindest für möglich hält, sie aber dennoch nicht offenlegt und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragsgegner die Tatsache nicht kennt und bei Offenlegung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.
- 57 Den Beklagten waren die offenlegungspflichtigen Tatsachen in Form des Eingriffes in die Statik des Gebäudes, der Ausführung durch eine polnische Firma, bei der sie nicht beurteilen konnten, ob es sich um eine Fachfirma handelte, sowie des fehlenden Statiknachweises für die geänderte Konstruktion bekannt. Ebenso war ihnen bewusst, dass sie diese Umstände nicht offenlegten. Der Senat ist davon überzeugt, dass die Beklagten dabei angesichts der offensichtlichen Relevanz dieses Eingriffes in die Statik des Hauses für den Kaufentschluss des potentiellen Erwerbers damit rechneten und billigend in Kauf nahmen, dass die Kläger diesen Punkt nicht erkannten und bei Offenlegung den Kaufvertrag zumindest nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätten. In diesem Zusammenhang ist entgegen der von den Beklagtenvertretern im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Einwände nicht erheblich, ob die Beklagten die kon-

krete Ausführung der Stützkonstruktion kannten oder nicht, ebenso wenig, ob sie - nach den Umständen im Mindesten grob fahrlässig - von einer statischen Tragfähigkeit ausgingen. Denn die Offenlegungspflicht betrifft den Eingriff in die Statik, die ausführende Firma und den fehlenden Statiknachweis für diesen Eingriff als solche und nicht erst die tatsächlich fehlende statische Tragfähigkeit. Diese Umstände haben die Beklagten nicht angegeben, was angesichts der offensichtlichen Relevanz des Vorganges nach Lage der Dinge letztlich nur den Grund gehabt haben kann, den Kaufvertragsschluss mit den Klägern nicht durch dadurch möglicherweise auftretende Zweifel auf Seiten der Kläger zu gefährden.

d.)

- 58 Damit kommt es auf die weiteren von den Klägern geltend gemachten Mängel an der Immobilie nicht mehr an. Insoweit hat das Landgericht allerdings ohnehin mit nicht zu be-
anstandender Beweiswürdigung eine Kenntnis und damit eine Arglist der Beklagten ver-
neint bzw. ist von einer offenkundigen Erkennbarkeit auch für die Kläger ausgegangen.
Diese Feststellungen, die vom Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme ersichtlich
getragen sind und wegen derer der Senat zur Meidung von Wiederholungen Bezug auf
die Ausführungen im angefochtenen Urteil nimmt, sind für den Senat gemäß § 529 ZPO
bindend.

(3)

- 59 Der Verweis der Beklagten darauf, die Beseitigungskosten für den Mangel der unzulässi-
gen statischen Abstützung betrügen weniger als 5 % des Kaufpreises, weshalb die Rück-
abwicklung gestützt auf diesen Mangel nicht verlangt werden könne, geht fehl. Zum ei-
nen findet sich diese Einschränkung allein in § 323 Abs. 5 S. 2 BGB für das Rücktritts-
recht; im hier nach der Anfechtung maßgeblichen Bereicherungsrecht (§§ 812, 818 BGB)
findet sich keine Entsprechung. Unabhängig davon gilt die Rechtsprechung, wonach ein
behebbarer Mangel, dessen Beseitigungskosten weniger als 5 % des Kaufpreises be-
tragen, eine im Zweifel nicht zum Rücktritt berechtigende unerhebliche Pflichtverlet-
zung darstellt (vgl. dazu BGH NJW 2022, 463, 467 m.w.N.), selbst im Anwendungsbereich
des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB nicht bei - wie hier - arglistigem Verschweigen des Verkäufers
(BGH NJW 2006, 1960, 1961; OLG München, Urt. v. 15.10.2020, 23 U 2640/19 = BeckRS
2020, 27213 Rdnr. 25).

1.2.

- 60 Der von den Beklagten erhobene Wertersatzeinwand für die behaupteten Verschlechte-
rungen der Kaufsache war in erster Instanz unschlüssig und ist im Berufungsverfahren
nicht mehr zuzulassen (§ 533 ZPO).

(1)

- 61 Ein etwaiger Wertersatzanspruch der Beklagten kann sich nach Anfechtung des Kauf-
vertrags nur aus § 818 Abs. 2 BGB ergeben als Differenz zwischen dem objektiven
Wert im Zustand bei Verkauf und dem objektiven Wert im jetzigen Zustand, den der
Kläger zu 1) zusätzlich zur Herausgabe des Grundstücks zu leisten hätte (vgl. Münch-
KommBGB/Schwab, a.a.O., § 818 Rdnr. 54 m.w.N.). Die „Saldotheorie“, die zur automa-
tischen Verrechnung gleichartiger wechselseitiger Ansprüche auch ohne Aufrechnungs-
erklärung führt (BGHZ 146, 298, 307; 147, 152, 157; BGH NJW 1999, 1181/1182), findet
gegenüber einem arglistig Getäuschten keine Anwendung (BGHZ 72, 252, 254). In der

Folge hätte es für die prozessual wirksame Einführung der von den Beklagten geltend gemachten Wertersatzansprüche einer Aufrechnungserklärung (§§ 387, 389 BGB) der Beklagten bedurft. Eine solche ist in erster Instanz, wie das Landgericht zutreffend festgestellt hat, nicht erfolgt.

(2)

- 62 Die nun im Berufungsverfahren vorgenommene Aufrechnungserklärung ist nicht mehr zuzulassen, da sie entgegen § 533 ZPO nicht auf Tatsachen gestützt werden kann, die der Senat der Entscheidung in der Sache ohnehin nach §§ 529 Abs. 1, 531 ZPO zu Grunde zu legen hätte.
- 63 Zwar haben die Beklagten ihren Sachvortrag zur erst im Berufungsverfahren erfolgten Hilfsaufrechnung, nach dem sich die Kosten der Wiederherstellung des Zustandes des Hauses bei Verkauf auf knapp 200.000,00 € belaufen, bereits in 1. Instanz gehalten. Auf diesen Vortrag kann die Aufrechnung aber schon deshalb nicht gestützt werden, weil er unschlüssig war und ist. Denn maßgebend für den Wertersatzanspruch ist nicht der Kostenaufwand zur Wiederherstellung des vorherigen Zustands, sondern der objektive Verkehrswert des Erlangten, das nicht mehr herausgegeben werden kann (BGH NJW 2013, 2021, 2023). Sachvortrag der Beklagten zum Zubehör (bspw. im Hinblick auf die aus dem Gartenhaus ausgebaute Einbauküche) fehlt diesbezüglich vollständig. Auch beim Hausgrundstück richtet sich der Wertersatz, den der Kläger zu 1) zusätzlich zur Herausgabe und Rückübereignung des Hausgrundstücks zu leisten hätte, nach der Differenz zwischen dem objektiven Wert, den das Hausgrundstück im Zustand des Verkaufes an die Beklagten hatte, und dem nunmehrigen objektiven Wert. Auch hierzu fehlt es an jedem schlüssigem Vortrag der Beklagten. Denn diese Differenz entspricht schon als solche nicht den von den Beklagten allein angeführten Kosten für die Wiederherstellung des Ausgangszustandes. Dies gilt erst recht im Hinblick auf die hier gegebene Situation mit den nach den Feststellungen des Sachverständigen im selbständigen Beweisverfahren bei Verkauf bereits vorhandenen und ohnehin zwingend zu beseitigenden gravierenden Mängeln an der Geschossdeckenstützung und auch im Dachstuhl, die bei der Bestimmung des objektiven Wertes des Hauses im Verkaufszeitpunkt zu berücksichtigen wären. Weiteren Vortrag haben die Beklagten hierzu nicht gehalten.

(3)

- 64 Das Landgericht musste auf diesen Punkt auch nicht gemäß § 139 ZPO hinweisen. Das war schon deshalb nicht erforderlich, weil die Beklagten in erster Instanz keine (Hilfs-) Aufrechnung erklärt hatten und es daher auf die Gegenpositionen mangels Eingreifens der Saldotheorie von vornherein nicht ankam. Die Hinweispflicht aus § 139 ZPO geht nicht soweit, eine anwaltlich vertretene Partei auf das Erfordernis einer Aufrechnung hinweisen zu müssen. Neuer Sachvortrag der Beklagten im Berufungsverfahren ist dazu nicht erfolgt und wäre nach Vorgesagtem vor dem Hintergrund, dass er absehbar streitig sein würde, auch nicht mehr zuzulassen gewesen (§§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 2 ZPO).
- 65 Über die geltend gemachten Wertersatzansprüche ergeht somit mangels Zulässigkeit der erst in der Berufungsinstanz erklärten Hilfsaufrechnung in diesem Verfahren keine Entscheidung.

2.

66 Der Kläger zu 1) hat darüber hinaus aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB auch einen Anspruch auf Ersatz seines Vertrauensschadens in Höhe von insgesamt 27.347,14 €, von denen die Beklagten 10.472,- € (Maklerkosten) lediglich Zug um Zug gegen Abtretung etwaiger Erstattungsansprüche gegen den Makler durch den Kläger zu 1) zu erstatten haben. Der darüber hinaus geltend gemachte Betrag unterliegt unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils der Abweisung.

2.1.

67 Der Kläger zu 1) ist nach der Pflichtverletzung der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen so zu stellen, wie er bei Offenbarung der für seinen Vertragsentschluss maßgeblichen Umstände stünde. Er kann daher auch Ersatz seiner im Vertrauen auf den Vertragsabschluss getätigten Aufwendungen verlangen, wenn er – wie hier – an dem Vertrag nicht festhält (vgl. BGH NZM 2022, 110, 111 f.). Danach kann er auch die (nach § 22 des notariell beurkundeten Kaufvertrags von den Klägern als Erwerber zu tragenden) Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Makler) ersetzt verlangen. Im Hinblick auf Maklergebühren stehen den Klägern zwar in Gestalt von Erstattungsansprüchen auch vermögenswerte Vorteile gegenüber. So entfällt der Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision, wenn der Käufer – wie hier – den vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Kaufvertrag erfolgreich wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB angefochten hat, da die Zahlung der Maklerprovision in diesen Fällen eine Leistung ohne Rechtsgrund darstellt und von dem Käufer nach Bereicherungsrecht zurückgefordert werden kann (vgl. BGH NJW 2009, 2810). Ebenso kann nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG auf Antrag die Festsetzung der Grunderwerbsteuer mit der Folge des Entstehens eines Erstattungsanspruchs gegen den Fiskus aufgehoben werden; die vorvertragliche Pflichtverletzung der Beklagten in Gestalt der arglistigen Täuschung stellt eine Nichterfüllung von Vertragsbedingungen i. S. d. § 16 I Nr. 2 GrEStG dar (vgl. Boruttau/Loose, GrEStG, 19. Aufl., § 16 Rn. 40), die zur Rückgängigmachung des Erwerbsvorgangs führt. Dem Geschädigten steht jedoch frei, wen er in dieser Situation in Anspruch nimmt. Der Schädiger ist im Fall seiner Inanspruchnahme in entsprechender Anwendung von § 255 BGB nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ansprüche gegen den Dritten zum Schadensersatz verpflichtet (zum Ganzen BGH, NZM 2022, 110, 111 f.).

2.2.

68 Die geltend gemachten Schadens- und Aufwendungspositionen sind jedoch in teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils nur i. H. v. insgesamt 27.347,14 € und teilweise nur Zug um Zug gegen Abtretung von Erstattungsansprüchen der Kläger gegen den Makler zuzusprechen. Die weitergehende Klage ist unbegründet.

(1)

69 Die von den Beklagten mit Nichtwissen bestrittenen Kaufnebenkosten wurden in erster Instanz als Gesamtbetrag i. H. v. 48.400,00 € (11 % des Kaufpreises) geltend gemacht und nicht in die einzelnen Positionen aufgegliedert. Entgegen dem Vortrag des Klägers zu 1) in der Berufungserwiderung haben die Beklagten die geltend gemachten Nebenkosten mit Nichtwissen bestritten (Schriftsatz vom 25.04.2022, Seite 37, Bl. 128 eA I). Ein Erklären mit Nichtwissen i. S. v. § 138 Abs. 4 ZPO war hier zwar zumindest teilweise nicht zulässig, weil die Kostenpositionen Gegenstand der eigenen Wahrnehmung der Beklagten waren (vgl. MünchKommZPO/Fritsche, 6. Aufl. 2020, § 138 Rn. 30, 32 m.w.N.).

Für die Kosten und Steuern aus der notariellen Kaufvertragsurkunde hafteten die Vertragsparteien – ohne Rücksicht auf die Vereinbarung im Innenverhältnis (§ 22 des Kaufvertrags) – als Gesamtschuldner (s. auch § 28 lit. c) des Kaufvertrags = Bl. 17 Anlagenordner zu eA I). Die Höhe der Notarkosten folgt aus dem Gesetz. Die Maklerkosten waren im Kaufvertrag unter § 27 vereinbart und auf 10.472,00 € (2 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt. aus der Provision) vereinbart worden. Folglich war eine Erklärung durch die Beklagten mit Nichtwissen insoweit nicht zulässig und der behauptete Schaden der Kläger in Gestalt dieser Kaufnebenkosten als unstreitig anzusehen. Mangels Aufgliederung der einzelnen Kosten waren diese für den Senat jedoch nicht auf deren Schlüssigkeit hin überprüfbar. Diese Aufgliederung ist inzwischen mit Schriftsatz vom 09.09.2024 und Verweis auf die angefügten Anlagen (teilweise) vorgenommen worden. Bestritten haben die Beklagten diese Belege und ihren Inhalt nicht, sodass die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat erfolgte Rüge der Verspätung des diesbezüglichen Vorbringens - die nach dem vom Senat insoweit erteilten Hinweis an den Kläger ohnehin nicht greift - ins Leere geht.

(2)

- 70 Danach sind an zu ersetzenden Kaufnebenkosten jedenfalls angefallen und nachgewiesen 10.472,00 € Maklercourtage (Rechnung vom 19.08.2015, Anlage K 2, und Kontoauszug Anlage K 3, Bl. 69 f. eA II), 2.809,95 € Notarkosten (Rechnung vom 20.11.2015, Anlage K 5, Bl. 72 eA II) und 810,00 € Grundbuchgebühren (entsprechend Kontoauszug in Anlage K 6, Bl. 74 eA II, der sich unbestritten auf Grundbuchkosten bezieht). Aus den dargelegten Gründen ist der Anspruch des Klägers zu 1) in Höhe der Maklerkosten nur Zug um Zug gegen Abtretung von etwaigen Erstattungsansprüchen der Kläger gegen den Makler zuzusprechen. Über (insgesamt) 14.091,95 € hinausgehende Kosten für Notar, Grundbuch und Makler sind hingegen nicht dargelegt worden.

(3)

- 71 Weiterhin hat der Kläger zu 1) Anspruch auf Ersatz der geltend gemachten Kosten für die Wohngebäudeversicherung von insgesamt 13.255,19 €. Auch diese Kosten sind von der sog. Rentabilitätsvermutung umfasst und daher im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages zu ersetzen (BGH NJW 2000, 506, 508). Den tatsächlichen Anfall dieser Kosten hat der Kläger zu 1) durch Vorlage der Kontoauszüge (Anlagen K8 - K13 = Bl. 76 ff. eA II) belegt, da dem jeweils zugewiesenen Verwendungszweck „Wohngebäudeversicherung ...“ die Zuordnung dieser Kosten zum Kaufobjekt hinreichend sicher zu entnehmen ist.

(4)

- 72 Demgegenüber besteht kein Anspruch des Klägers zu 1) auf Zahlung der Grunderwerbssteuer. Zwar ist diese - wie dargestellt - grundsätzlich erstattungsfähig, soweit sie nicht bereits gegenüber den Finanzbehörden verlangt wird. Der Kläger zu 1) hat aber trotz des vom Senat vorterminalich erteilten Hinweises und der eingeräumten Gelegenheit, die geltend gemachten Kosten zu belegen, weder die konkrete Höhe der Grunderwerbssteuer mitgeteilt noch diese - durch Vorlage des Steuerbescheides - belegt. Aus dem allein vorgelegten Kontoauszug (Anlage K4 = Bl. 71 eA II) lässt sich eine Zuordnung zum Kaufobjekt nicht vornehmen.

(5)

- 73 Auch die nunmehr aufgeführten Grundbuchkosten betreffend die Eintragung dinglicher Sicherheiten sind nicht belegt und damit nicht ersatzfähig. Die Vorlage einer Berechnung anhand des „Handelsblatt-Rechners“ genügt ersichtlich nicht. Soweit als Anlage K14 zum Schriftsatz vom 09.09.2024 ein weiterer Zahlungsbeleg betreffend tiefbauliche Gebühren vorgelegt wird, beziffert der Kläger zu 1) wiederum weder den Schaden, der ihm insoweit insgesamt entstanden sei, noch belegt er diese Kosten. Es ist insoweit nicht Aufgabe des Senats, sich aus den Anlagen die erforderlichen Angaben selbst herauszusuchen und die Schadenshöhe zu ermitteln.
- 3.
- 74 Da die Verurteilung Zug um Zug gegen Rückübertragung des Hausgrundstücks nur den Kaufpreis betrifft, der infolge des angefochtenen und daher von Anfang an unwirksamen Kaufvertrags ohne Rechtsgrund erlangt wurde, war der Tenor insoweit abzuändern, dass die Zug-um-Zug-Verurteilung nur den Kaufpreis i.H. v. 440.000,00 € betrifft. Darüber hinaus war aus den dargelegten Gründen auch im Hinblick auf die Maklerkosten nur eine Zug um Zug Verurteilung auszusprechen.
- 4.
- 75 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.
- 76 Beschluss
- 77 Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 498.600,00 € festgesetzt; die im Berufungsverfahren erklärte Hilfsaufrechnung wirkt sich nicht streitwerterhöhend aus, da über sie keine der Rechtskraft fähige Entscheidung ergeht (§ 45 Abs. 1 S. 2 GKG).