

8 O 141/16



Verkündet am 04.04.2017

Barnick, Justizbeschäftiger

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Landgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist not.	KR/ KIA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennt- nisn.
SB	12. APR. 2017		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zclA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

1. der
2. des

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

g e g e n

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 14.03.2017  
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Heßhaus als Einzelrichterin  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von

120 % der vorläufig vollstreckbaren Beträge.

### Tatbestand

Die Kläger kauften von der Beklagten das Grundstück . in mit Einbauküche und Einbauschränken mit notariellem Kaufvertrag vom 18.12.2015. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Kaufvertrag in der Anlage Bezug genommen

Die Beklagte beauftragte eine Firma, Arbeiten durchzuführen. Die Feuchtigkeit im Bereich des Waschmaschinenanschlusses im rechten Bereich des Kellers im Bereich des außenanliegenden Regenfallrohrs wurde beseitigt. Es wurden Arbeiten gemäß Rechnung vom 19.02.2016 durchgeführt. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Kopie der Rechnung Bl. 19 d.A. Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, kurz nach Bezug der Wohnung hätten sie eine überhöhte Feuchtigkeit im Keller festgestellt, welche sich durch einen entsprechenden Geruch und eine klammfeuchte Luft bemerkbar machte. In wenigen Wochen habe sich trotz regelmäßiger Belüftung Schimmel bemerkbar gemacht. Im Juni 2016 sei es anlässlich eines Unwetters zu einem massiven Wassereinbruch im gesamten Keller gekommen, bei welchem das Niederschlagswasser durch die Wände der Außenmauer in das Kellerinnere eindrang. Dies habe die bereits eingetretene Schimmelbildung um ein vielfaches beschleunigt.

Die Kläger beauftragten am 12.07.2016 den öffentlich vereidigten Sachverständigen mit der Begutachtung des Hauses und einer Schadensfeststellung. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das überreichte Gutachten Bezug genommen. Die Kläger behaupten, der Gutachter habe festgestellt, dass aufgrund des sich am 12.07.2016 ergebenden Schadensbildes es sich um Schäden handele, die schon seit längerem sichtbar seien und auch von der Beklagten hätten bemerkt werden müssen.

Sie hätten sodann bei der, von der Beklagten abgeschlossenen Gebäudeversicherung nachgefragt, ob es in der Vergangenheit aktenkundige Wasserschäden an dem Objekt gegeben habe. Die Gothaer Versicherung habe daraufhin einen Leckageortungsbericht der Fz vom 06.11.2014 übermittelt, in welchem die Beklagte die Gebäudeversicherung wegen eines Wasserschadens im Jahr

2014 in Anspruch genommen habe. Grund der Versicherungsmeldung sei ein im Juni 2014 aufgrund eines Unwetters eingetretener Wasserschaden im Kellerbereich, der zwischenzeitlich wieder abgetrocknet gewesen sei, sodass die Fa.

4 ½ Monate später bei ihren Messungen keine relevanten Messergebnisse verzeichnen konnte.

Sie seien anlässlich der Vertragsverhandlungen über diesen Wasserschaden im Jahr 2014 nicht aufgeklärt worden, ihnen sei der Wasserschaden nicht mitgeteilt worden. Insbesondere sei ihnen nicht mitgeteilt worden, dass es einen massiven Wassereintritt anlässlich eines Unwetters gegeben habe, der dazu geführt habe, dass die Beklagte ihre Gebäudeversicherung wegen eines möglichen Wasserschadens in Anspruch genommen habe. Ansonsten hätten sie das Grundstück nicht erworben oder zumindest nicht zu dem vereinbarten Kaufpreis. Der Wasserschaden vom Juni 2014 habe sich dann auch im Juni 2016 anlässlich eines weiteren Unwetters wiederholt. Erneut sei der Keller über die Außenwände vollgelaufen.

Das Angebot der Firma vom 22.09.2016 habe ergeben, dass für die dringend gebotenen notwendigen Außenarbeiten 37.314,47 € aufgebracht werden müssten. Ein erhebliches Problem sei die an dem Haus angrenzende Garage. Unterhalb der Garage dringe ebenfalls Wasser in den Keller ein. Es kämen noch die Kosten für die Schimmel- und Schadensbeseitigung im Haus hinzu.

Die Kläger begehren neben dem Kaufpreis in Höhe von 269.000,-- € weitere 23.721,30 €, die sich wie folgt zusammensetzen:

Rechnung des Sachverständigen vom 20.07.2016	1.811,42 EUR
Rechnung des Amtsgerichts Marl Az. 26853/6002 vom 29.12.2015	133,75 EUR
Rechnung des Amtsgerichts Marl Az. 26853/6001 vom 29.12.2015	133,75 EUR
Notarkosten vom 06.01.2016	993,06 EUR
Grundbesitzabgaben der Stadt Marl vom 17.03.2016	723,33 EUR
Grundbesitzabgaben der Stadt Marl vom 24.02.2016	612,23 EUR
Rechnung des Amtsgerichts Marl vom 11.03.2016	560,00 EUR
Notarrechnung vom 15.02.2016	350,57 EUR
Maklerrechnung vom 29.01.2016	9.603,30 EUR
Grunderwerbssteuer des Finanzamtes Marl	8.255,00 EUR
Rechnung des Amtsgerichts Marl vom 12.01.2016	545,00 EUR
Gesamt	23.721,30 EUR

Die Kläger behaupten weiterhin, es sei lediglich auf eine Feuchtigkeit im Bereich des Waschmaschinenanschlusses hingewiesen und zugesichert worden, diesen zu be-

seitigen. Der Leckageortungsbericht der Fa. \_\_\_\_\_ vom 06.11.2014 betreffe nicht den Waschraum im Bereich des Waschmaschinenanschlusses, sondern die andere Seite des Kellerraums.

Die von der Firma \_\_\_\_\_ festgestellten Feuchtigkeitsmängel stammten nicht vom Waschmaschinenanschluss, sondern von einer Überflutung infolge Starkregens. Die Beklagte habe vor Verkauf des Hauses gerade nicht darauf hingewiesen, dass es zu Feuchtigkeitseinbrüchen, sei es auch nur bei starken Regenfällen, im Bereich des Kellers kommen könne.

Die Kläger beantragen,

1.

die Beklagte zu verurteilen, an sie 292.721,31 EUR nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.09.2016 Zug um Zug gegen Rückauflassung und Rückübertragung des Grundstücks \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ Marl, eingetragenem Grundbuch des Amtsgerichts Marl, Blatt

a) Gemarkung Marl, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_

b) Gemarkung Marl, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_

c) 1/19 Miteigentumsanteil Gemarkung Marl, Flur \_\_\_\_\_ Flurstück \_\_\_\_\_

d) 1/19 Miteigentumsanteil, Gemarkung Marl, Flur \_\_\_\_\_ Flurstück \_\_\_\_\_

e) sowie einer Einbauküche mit Elektrogeräten, einem Einbauschränk im Schlafzimmer und einem Wandschränk im Keller,  
zu zahlen;

2.

festzustellen, dass sich die Beklagte seit dem 15.09.2016 in Annahmeverzug befindet;

3.

festzustellen, dass die Beklagte dem Grunde nach verpflichtet ist, ihnen die Kosten für die Vorfälligkeitsentschädigung der kreditgebenden Hausbank der Kläger in Folge der vorzeitigen Darlehensrückgewährung zu erstatten;

4.

die Beklagte zu verurteilen, sie in Höhe von 4.770,47 EUR an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen;

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet, dass es eine Überschwemmung im Jahre 2014 gegeben habe. Sie habe Anfang September 2014 Feuchtigkeitsränder festgestellt an der Wand, an sich auch die Waschmaschinenanschlüsse befinden. Die Kläger seien darauf hingewiesen worden, dass in einem Kellerraum Feuchtigkeitserscheinungen aufgetreten seien. Sie habe dann ihre Gebäudeversicherung informiert, die die Firma

vor Ort geschickt habe, um die Ursache festzustellen. Daraus resultiere der von den Klägern überreichte Bericht. Nachdem die Firma keine Feuchtigkeit im Kellergeschoss und keine Leckage in den Rohrleitungen feststellen konnte, sei man davon ausgegangen, dass die Feuchtigkeitsränder durch Feuchtigkeit bei Starkregen von außen im Rahmen des auf dem Bild erkennbaren Kellerfensters aufgetreten seien. Bei Flutung des Außenbereichs konnte kein Wassereintritt im Keller festgestellt werden. Damit habe gerade kein Mangel an der Abdichtung vorgelegen. Es gebe auch keinen Mangel in der Gebäudeabdichtung. Der Privatsachverständige der Kläger äußere lediglich die Vermutung, dass Feuchtigkeitserscheinungen von außen eindringende Feuchtigkeit zur Ursache hätten. Eine Begründung gebe er nicht. Im Übrigen äußere er lediglich, dass, wenn diese visuellen Erscheinungsbilder vor dem oben beschriebenen Zeitpunkt bereits vorhanden waren, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch erhöhte Feuchtigkeiten vorhanden waren und somit auch von dem Vorbesitzer hätten festgestellt werden können. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen. Die einzige Feuchtigkeitserscheinung, die feststellbar war, sei in § 8 des notariellen Kaufvertrages festgestellt worden.

Im Übrigen hätten die Kläger vor Juni 2016 keine Mängelrüge erhoben. Das Haus sei den Klägern schon im Februar 2016 übergeben worden und es sei keine Feuchtigkeit festgestellt worden. Am 07.06.2016 sei in Marl vielmehr ein Starkregen aufgetreten, der von seiner Größenordnung her nur alle 200 Jahre zu erwarten sei. Die Häuser in unmittelbarer Umgebung des streitgegenständlichen Hauses seien ebenfalls überflutet gewesen. Zu keinem Zeitpunkt seit November 2015 sei irgendeine andere Feuchtigkeitserscheinung festzustellen gewesen, sämtliche Wände mit Ausnahme der Außenwand im Waschraum seien trocken gewesen, die Räume hätten völlig normal gerochen. Der Zeuge habe die Kläger auch auf den Leckageortungsbericht der Fa. hingewiesen. Der Leckageortungsbericht habe sich auch bei den Hausunterlagen, die den Klägern übergeben worden seien, vor Übergabe des Hauses befunden.

Die Beklagte verweist darauf, dass es in der Vergangenheit keine Überschwemmungen nach Starkregen gegeben habe. Wie die Kläger einräumten, sei es jetzt vielmehr so, dass der Keller infolge eines Starkregens überflutet worden sei.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Parteien sind persönlich im Termin am 14.03.2017 angehört worden. Hinsichtlich der Einzelheiten der Anhörung wird auf das Sitzungsprotokoll Bl. 58ff. d.A. Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

) Die Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt die geltend gemachten Ansprüche.

Die Voraussetzungen der §§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 123 BGB können nicht festgestellt werden. Den Klägern stehen weder gemäß §§ 812, 398 BGB Rückzahlungsansprüche wegen geleisteten Kaufpreises zu, noch gemäß §§ 823 Abs. 2 i.V.m. § 263 StGB Schadenersatz wegen bereits entstandener oder zukünftiger Schäden. Mit Schreiben vom 08.09.2016 haben die Kläger den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der Kaufvertrag ist jedoch nicht wirksam gemäß § 123 BGB angefochten worden. Ein Anfechtungsgrund ist nicht schlüssig dargetan.

) Zwar besteht bei Vertragsverhandlungen in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgen, für jeden Vertragspartner die Pflicht, den anderen über solche Umstände aufzuklären, die für dessen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind und über die er nach der Verkehrsauffassung üblicherweise Aufklärung erwarten durfte (BGH NJW 1998, Seite 1315 f.).

Hier wurde in § 8 des Kaufvertrages auf das Bestehen eines Feuchtigkeitsproblems hingewiesen. Die Kläger behaupten nicht, dass die hier streitgegenständliche Feuchtigkeit auf dieses im Kaufvertrag angegebene Feuchtigkeitsproblem zurückzuführen sei. Soweit der Beklagten vorgeworfen wird, sie hätte darauf hinweisen müssen, dass bei Starkregen eine Überflutung des Kellers stattfindet bzw. stattgefunden hat, ist bereits nicht dargetan, dass es in der Eigentümerzeit der Beklagten es zu einer solchen Überflutung gekommen ist. Die Beklagte hat eine solche Überflutung nach Starkregen bestritten. Sie hat vielmehr angegeben, einen Wasserrand gesehen zu

haben, dies der Versicherung mitgeteilt zu haben, worauf der hier vorliegende Leckageortungsbericht der Fa. Polygon Vatro vom 06.11.2014 entstanden sei. Die Kläger haben nicht substantiiert dargelegt und bewiesen, dass dieser Leckageortungsbericht aufgrund einer Überflutung des Kellers aufgrund Starkregen oder anderer Ursachen eingeholt wurde.

Im Übrigen obliegt es der Beklagten nicht, unaufgefordert darauf hinzuweisen, dass infolge eines außergewöhnlichen Regenfalls ein Kellerraum durch von draußen eindringendes Regenwasser einmal unter Wasser gestanden habe. (OLG Düsseldorf, OLGR Düsseldorf 2002, Seite 201 f.). Eine solche Aufklärungspflicht, wie von den Klägern gefordert, besteht nicht. Seit die Beklagte einmal einen Wasserrand im Keller aufgefunden hat, hat sie versucht die Ursache zu klären, es konnten jedoch keine Mängel festgestellt werden, im Leckageortungsbericht wurden keine Leckagen festgestellt. Insoweit bestand auch keine Aufklärungspflicht der Beklagten gegenüber den Klägern.

Es kann mithin nicht festgestellt werden, dass vor der Übergabe an die Kläger ein Wassereintritt stattfand, der auf einen Mangel des Hauses zurückzuführen ist. Aus dem eingeholten Sachverständigengutachten der Kläger ergibt sich solches ebenfalls nicht. Zwar haben die Kläger anhand dieses Gutachtens dargelegt, dass nunmehr an den Wänden in den Räumen Hobby und Waschraum erhöhte Feuchtigkeit oberhalb des Fußbodens vorliegt. Die genaue Ursache konnte jedoch nicht sicher festgestellt werden, auch wenn der Sachverständige vermutet, dass es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um von außen eindringende Feuchtigkeit handelt. Er konnte zudem nicht feststellen, ab wann dies der Fall war. Zudem wurde im Leckageortungsbericht vom 06.11.2014 festgestellt, dass keine Leckagen vorhanden waren.

Andere Anspruchsgrundlagen sind nicht ersichtlich.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Dr. Heßhaus