LG Nürnberg-Fürth, Endurteil v. 16.03.2022 – 12 O 5997/20

Titel:

Schadensersatz wegen Verschweigens eines Schädlingsbefalls

Normenketten:

BGB § 437 Nr. 3
BGB § 280 Abs. 1
BGB § 280 Abs. 3
BGB § 281

Leitsatz:

Der Verkäufer eines Hauses, dessen Dachgebälk vom Hausbockkäfer befallen ist, darf dies jedenfalls dann nicht verschweigen, wenn die durch den Schädlingsbefall angerichteten Schäden einen erheblichen Umfang erreicht haben. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grundstückskaufvertrag, Mangel, Schädlingsbefall, Verschweigen

Fundstellen:

BauR 2023, 133
LSK 2022, 27298

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 12.916,23 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.05.2020 zu zahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte dem Kläger für die Beseitigung des Schädlingsbefalls im Dachboden und in der zum Dachboden führenden Holztreppe im Anwesen G.-Straße 7 in N. den hälftigen Ersatz der tatsächlichen Sanierungskosten, die den Betrag von 11.250,00 € übersteigen, schuldet.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 11,1 Prozent und der Beklagte 88,9 Prozent zu tragen. Von den Kosten der Nebenintervention tragen der Kläger 11,1 Prozent und die Streithelferin des Beklagten 88,9 Prozent.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrags. Der Kläger kann die Vollstreckung des Beklagten und die Vollstreckung der Streithelferin des Beklagten jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte und die Streithelferin des Beklagten jeweils vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 16.867,30 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Der Kläger nimmt den Beklagten nach Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück wegen arglistiger Täuschung durch unterlassene Aufklärung über einen Schädlingsbefall in Anspruch.

2
Mit notariellem Kaufvertrag vom 15.04.2016 (Anlage K 1) erwarb der Kläger von dem Beklagten den hälftigen Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung N., G.-Straße 7, N.., verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan als Nummer 2 bezeichneten Wohnung mit Keller zu einem Kaufpreis von insgesamt 215.000,00 €.

3
Für den Verkauf des Objekts beauftragte der Beklagte das Maklerbüro R. GmbH, welches für den Beklagten sämtliche Besichtigungen und Besprechungen mit Kaufinteressenten durchführte. Der Kläger und der Beklagte trafen sich erstmals beim Notartermin am 15.04.2016 persönlich.

4
Auf dem streitgegenständlichen Grundstück befindet sich ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten, das Anfang der 1960er Jahre erbaut wurde. Die vom Kläger erworbene Wohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss. Im Gemeinschaftseigentum befinden sich unter anderem der nicht ausgebaute Dachboden sowie die dorthin führende Holztreppe.

5
Im notariellen Kaufvertrag ist unter III. 2. die Sachmängelhaftung des Verkäufers auf arglistig verschwiegene Mängel und vorsätzlich herbeigeführte Schäden beschränkt. Der Beklagte erklärte in der vertraglichen Regelung, keine ihm bekannten Mängel verschwiegen zu haben. Eine Aufklärung über einen aktiven Befall des Dachbodens und der Treppe zum Dachboden mit Holzschädlingen erfolgte nicht.

6
Der Kläger bezahlte den vereinbarten Kaufpreis und wurde im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ging der Besitz auf ihn über. Die Schlüsselübergabe erfolgte im Herbst 2016.

7
Nach der Schlüsselübergabe bezog der Kläger die Wohnung. In der Folge verbrachte der Kläger aufgrund einer Erkrankung mehrere Monate in stationärer Heilbehandlung. Anschließend befand er sich berufsbedingt bis Anfang 2019 mit kurzen Unterbrechungen im Ausland. Während dieser Unterbrechungen verbrachte er gelegentlich zwei bis drei Tage in der Wohnung.

8
Zu dem streitgegenständlichen Objekt existiert ein von den Voreigentümern im November 2012 wegen Schädlingsbefall im Dachstuhl des Zweifamilienhauses in Auftrag gegebenes Gutachten. Aufgrund einer Besichtigung am 24.11.2012 stellte der Gutachter seinerzeit einen Befall mit holzzerstörenden Insekten im Bereich der Holztreppe vom Obergeschoss in das Dachgeschoss sowie einen Befall mit Hausbock im Bereich des Dachstuhls bei zwei Säulen, den Pfetten und einigen Sparren fest. Auf diesen Schädlingsbefall wurde der Beklagte beim Erwerb des hälftigen Miteigentums am streitgegenständlichen Objekt verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Keller im Jahr 2013 von den Verkäufern hingewiesen. So heißt es im notariellen Kaufvertrag vom 26.08.2013 (Anlage K 8) dazu unter III. 2.: „Den Käufern sind die Feuchtigkeitsschäden im Keller und der Schädlingsbefall in der Holztreppe und im Gebäude bekannt."

9
Der Beklagte tauschte Anfang 2014 einen Holzbalken im Dachgeschoss aus. Dies war auch noch im Jahr 2016 erkennbar, da das Holz des Balkens gegenüber dem übrigen Dachstuhl heller war.

10
Im Frühjahr 2019 bemerkte der Kläger Rieselspuren in dem Dachboden und auf der Holztreppe dorthin. Er beauftrage daraufhin Dipl.-Biologin F. mit der Erstellung eines Gutachtens. Diese untersuchte am 24.08.2019 die Treppe zum Dachgeschoss sowie die einsehbaren Dachkonstruktionshölzer auf Schädlingsbefall. In ihrem Gutachten vom 28.08.2019 (Anlage K 2) stellte sie einen Lebendbefall mit dem gewöhnlichen Nagekäfer an der Holztreppe zum Dachboden und im Bereich des Dachbodens einen Lebendbefall mit Hausbock fest. Nach Einschätzung der Gutachterin sei dieser Befall mindestens sechs bis acht Jahre alt. Die Kosten des Gutachtens in Höhe von 708,05 € wurden vom Kläger bezahlt.

11
Der Kläger wandte sich daraufhin an die Zimmerei Z., welche unter dem 19.11.2019 (Anlage K 6) ein Angebot über 26.318,50 € netto für die Sanierung des Dachbodens sowie der Treppe unterbreitete. Sanierungsmaßnahmen führte der Kläger bislang nicht durch.

12
In der Folgezeit kam es zu außergerichtlicher Korrespondenz zwischen den Parteien. Durch Einschaltung des Klägervertreters entstanden dem Kläger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 1.029,35 €. Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.05.2020 (Anlage K 7) forderte der Kläger den Beklagten zuletzt unter

Vorlage des Angebots der Zimmerei Z. zur Zahlung der vorläufigen hälftigen Beseitigungskosten in Höhe von 13.159,25 €, der Gutachterkosten in Höhe von 708,05 € und vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 1.029,35 € bis spätestens 27.05.2020 auf. Eine Zahlung durch den Beklagten erfolgte nicht.

13
Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 23.03.2021 erhob der Beklagte die Einrede der Verjährung.

14
Der Kläger behauptet, bei Erwerb des streitgegenständlichen Objekts habe ein Schädlingsbefall vorgelegen. Der von der Privatsachverständigen Dipl.-Biologin F. festgestellte Befall sei mindestens sechs bis acht Jahre alt. Weder der Beklagte noch der Geschäftsführer der Streithelferin hätten ihn vor Vertragsschluss oder bei Schlüsselübergabe über den Schädlingsbefall oder etwaige durchgeführte Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen aufgeklärt. Dabei habe der Beklagte aufgrund des Hinweises der Voreigentümer beim Kauf des Anwesens 2013 Kenntnis von dem Befall gehabt. Der Austausch eines Holzbalkens sei zur Beseitigung des vorhandenen Schädlingsbefalls und dessen fachgerechter Sanierung nicht ausreichend gewesen. Zur Beseitigung des Schädlingsbefalls seien vielmehr die in dem Angebot der Zimmerei Z. aufgeführten Maßnahmen notwendig. Die Beseitigungskosten in Höhe von 26.318,50 € seien erforderlich und angemessen.

15
Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 15.09.2020, dem Beklagten zugestellt am 30.09.2020, Klage zum Landgericht Nürnberg-Fürth erhoben. Mit anwaltlichen Schreiben vom 05.11.2020, zugestellt am 26.11.2020, hat der Beklagte der R. GmbH den Streit verkündet. Diese ist mit Schriftsatz vom 17.12.2020 auf Seiten des Beklagten dem Rechtsstreit beigetreten.

16
Der Kläger beantragt,

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 13.867,30 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 28.05.2020 sowie weitere 1.029,35 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 28.05.2020 zu zahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte dem Kläger für die Beseitigung des Schädlingsbefalls im Anwesen G.-Straße 7 in N. auch den hälftigen Ersatz der tatsächlichen Sanierungskosten, die den Betrag von 13.159,25 € netto übersteigen, schuldet.

17
Der Beklagte und seine Streithelferin beantragen,

Die Klage wird abgewiesen.

18
Der Beklagte behauptet, er habe nach dem Erwerb 2013 neben dem Austausch des Balkens auch den restlichen Dachstuhl chemisch mit einem Holzschutzmittel behandelt. Ab diesem Zeitpunkt sei bis zu seinem Auszug kein Schädlingsbefall mehr feststellbar gewesen. Er sei daher davon ausgegangen, dass der Schädlingsbefall durch ihn saniert worden und dies auch so dem Kläger mitgeteilt worden sei. Der Beklagte habe den Geschäftsführer der Streithelferin im Zuge des Maklerauftrags über die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen unterrichtet.

19
Zur Sanierung des Dachbodens sowie der Treppe reiche eine Heißluftbehandlung aus, bei welcher Kosten bis zu 2.000,00 € netto anfallen würden.

20
Der Beklagte meint, im Falle eines Austauschs von Gebäudeteilen sei ein Abzug „Neu für Alt“ zu berücksichtigen.

21
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Desinfektion, Schädlingsbekämpfung und biologische Schäden am Holz K.. Der Sachverständige hat unter dem 17.05.2021 sein schriftliches

Gutachten erstellt, welches er in der mündlichen Anhörung vom 22.02.2022 ergänzt und erläutert hat. Auf das schriftliche Gutachten vom 17.05.2021 (Bl. 70-100 d.A) und die Sitzungsniederschrift vom 22.02.2022 wird Bezug genommen (Bl. 123-131 d.A.). Ferner hat das Gericht Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen L. und R.. Insofern wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22.02.2022 (Bl. 123-131 d.A.) Bezug genommen. Das Gericht hat zudem den Kläger und den Beklagten im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 15.02.2021 und den Kläger erneut im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 22.02.2022 informatorisch zur Sache angehört.

22
Zur Vervollständigung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie den übrigen Akteninhalt verwiesen.

Entscheidungsgründe

23
Die Klage ist zulässig und im weitestgehend begründet.

A.

24
Die Klage ist zulässig.

I.

25
Das Landgericht Nürnberg-Fürth ist gemäß §§ 1 ff. ZPO i.V.m. §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gemäß §§ 12, 13 ZPO i.V.m. § 7 Abs. 1 BGB örtlich zuständig.

II.

26
Der Kläger hat hinsichtlich des Klageantrags Ziff. 2. ein hinreichendes Feststellungsinteresse i.S.d. § 256 Abs. 1 ZPO, da die Sanierung des Dachstuhls und der Treppe noch nicht erfolgt ist, sodass der tatsächliche Schaden noch nicht bezifferbar ist.

B.

27
Die Klage ist im tenorierten Umfang begründet.

I.

28
Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung in Höhe von 11.250,00 € aus §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB zu.

29
1. Die Parteien haben am 15.04.2016 einen wirksamen notariellen Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil an dem streitgegenständlichen Anwesen geschlossen. Der Kauf eines Miteigentumsanteils unterliegt unmittelbar den Regelungen über den Sachkauf (BGH, Urteil vom 14.02.2020 - V ZR 11/18 -, BGHZ 225, 1-23, juris Rn. 48).

30
2. Das Grundstück weist mit dem Schädlingsbefall am Dachboden und Dachstuhl des Gebäudes und an der auf den Dachboden führenden Holztreppe einen Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB auf. Zur Überzeugung des Gerichts steht fest, dass sowohl der Dachboden und Dachstuhl als auch die zum Dachboden führende Holztreppe bei Gefahrübergang im Jahr 2016 in erheblichem Umfang mit Gewöhnlichem Nagekäfer und Hausbock befallen waren.

31
a. Das Gericht stützt sich dabei auf die Feststellungen des Sachverständigen K..

32

aa. Der Sachverständige berichtete in seinem schriftlichen Gutachten vom 17.05.2021 - ergänzt durch die Anhörung vom 22.02.2022 - von den von ihm im Rahmen des Ortstermins am 04.05.2021 getroffenen Feststellungen. Danach habe sich bereits beim Hochlaufen vom ersten Obergeschoss in den nicht ausgebauten Dachboden sowohl an den Tritt- als auch an den Setzstufen, den Podesten und dem Geländer der Treppe ein aktiver Befall mit Gewöhnlichem Nagekäfer (anobium punktatum), im Volksmund „Holzwurm“ genannt, gezeigt. Erkennbar sei dies an dem frisch ausgeworfenen Bohrmehl und Genagsel mit den darin enthaltenen, für den Gewöhnlichen Nagekäfer typisch geformten Kotpartikeln gewesen, welche der Sachverständige durch mikroskopische Untersuchungen eindeutig habe zuordnen können. An der Treppenwange habe er zusätzlich auch einen Befall mit Hausbock (hylotrupes bayulus) feststellen können, welcher an den relativ frischen Ausfluglöchern erkennbar sei. An den tragenden Konstruktionshölzern im Dachstuhl zeige sich zusätzlich zum Nagekäferbefall ein sehr starker, aktiver Hausbockbefall. Betroffen seien davon neben mehreren Dachsparren die Mauerlatten (Schwellen), Säulen, Kopfbänder, Streben, Pfetten sowie Decken-/Zerrbalken und die Fußbodenbretter. Die Fraßgänge reichten nach dem Sachverständigen bereits mehrere Zentimeter kanteneinwärts und hätten in Teilbereichen die Konstruktionshölzer derart geschwächt, dass zimmermannsmäßige Auswechslungs- und Verstärkungsarbeiten unumgänglich seien. Neben den beiden holzzerstörenden Insektenarten habe er auch einen Befall mit sogenannten Sekundärbesiedlern (Blauer Fellkäfer, Hausbuntkäfer) feststellen können. Ein solcher Befall sei an besonders großen Mengen ausgestoßenem Bohrmehl und Genagsel und den hierin deutlich erkennbaren Laufspuren, welche überwiegend von den Larven dieser Tiere stammen, erkennbar. Dies sei ein Indiz dafür, dass der Holzschädlingsbefall noch aktiv sei, da Sekundärbesiedler sich von Holzschädlingen und deren Larven ernähren würden. Anhand des Schadensausmaßes, erkennbar auf den dem Gutachten beigefügten Bildern 1-11 und der starken Querschnittsminderung an mehreren tragenden Holzbauteilen, kam der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass der Schädlingsbefall bereits deutlich länger als zehn Jahre vorliegt. In der Anhörung vom 22.02.2022 führte er dazu näher aus, dass sich diese Einschätzung für den Hausbockbefall auch auf die lange Lebens- und Entwicklungsdauer dieses Schädlings stütze. Abhängig von den äußeren Bedingungen, also Holzqualität, Feuchte, etc., könne die Entwicklung der Tiere zwischen drei und ca. 16 Jahren andauern. Das Ausmaß der Fraßschäden und die ovalen Fluglöcher sprächen daher für einen Befall seit mindestens zehn Jahren.

33
Dieser Befall bestand dem Sachverständigen zufolge somit auch schon bei Gefahrübergang im Jahr 2016. Der Sachverständige räumte insofern auf Frage des Beklagtenvertreters zwar ein, dass sich der Befall seit 2016 vergrößert haben dürfte. Er könne dies jedoch nicht prozentual bestimmen. Gleichwohl erklärte der Sachverständige ausdrücklich, dass bereits im Jahr 2016 Bekämpfungsmaßnahmen im etwa gleichen Ausmaß erforderlich gewesen wären, wie dies nun der Fall sei.

34
bb. Das Gericht schließt sich den nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen und Feststellungen des Sachverständigen an. Der Sachverständige hat seine Feststellungen und Bewertungen sowohl schriftlich als auch mündlich anschaulich und klar verständlich dargelegt. Anhaltspunkte für Zweifel an den Angaben des Sachverständigen und dessen fachlicher Expertise bestehen nicht. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Desinfektion, Schädlingsbekämpfung und biologische Schäden am Holz ist der Sachverständige für die vorliegende Begutachtung zweifelsfrei besonders qualifiziert. Der Sachverständige machte im Termin am 22.02.2022 auf das Gericht auch einen zuverlässigen und qualifizierten Eindruck. So überlegte der Sachverständige, antwortete bedacht und ruhig und war sichtlich bemüht, seine Feststellungen und Bewertungen allen Beteiligten nachvollziehbar zu erläutern, indem er bei seinen Ausführungen stets Augenkontakt zu den Beteiligten suchte und auf Nachfragen geduldig antwortete.

35
b. Die Feststellungen und Bewertungen des Sachverständigen werden zudem durch weitere Indizien gestützt.

36
aa. Unbestritten lag bereits im November 2012 ein Befall mit Hausbock und dem Gewöhnlichen Nagekäfer an der zum Dachboden führenden Holztreppe sowie im Bereich des Dachbodens vor.

37

bb. Das vom Kläger vorgelegte Privatgutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Vorratsschädlinge und biologische Schäden am Holz Dipl.-Biologin F. vom 24.08.2019 kommt zu dem Ergebnis, der Befall sei mindestens sechs bis acht Jahre alt. Dies folgt für sie aus den vorgefundenen Befallserscheinungen sowie der Biologie der Insekten. Die Feststellungen zu dem Schädlingsbefall und die Schlussfolgerungen hinsichtlich des Alters des Befalls decken sich mit denen des gerichtlich bestellten Sachverständigen. Das Privatgutachten nahm 2019 einen mindestens sechs bis acht Jahre alten Befall an. Demgegenüber ging der gerichtliche Sachverständige 2021 und damit etwa zwei Jahre später von einem mindestens 10 Jahre alten Befall aus.

38
3. Die Haftung des Beklagten ist auch nicht durch den vertraglichen Haftungsausschluss in III. 2. des notariellen Kaufvertrags vom 15.04.2016 ausgeschlossen. Der Beklagte kann sich gemäß § 444 Alt. 1 BGB nämlich nicht auf den Haftungsausschluss berufen, da er den Schädlingsbefall bei Verkauf an den Kläger arglistig verschwiegen hat.

39
a. Dabei war der Beklagte zur Aufklärung über den Schädlingsbefall verpflichtet. Der Verkäufer eines Hauses, dessen Dachgebälk vom Hausbockkäfer befallen ist, darf dies jedenfalls dann nicht verschweigen, wenn die durch den Schädlingsbefall angerichteten Schäden einen erheblichen Umfang erreicht haben (BGH, Urteil vom 09.10.1964 - V ZR 109/62 -, juris Rn. 23). Nichts anderes kann für den Verkäufer eines Miteigentumsanteils an einem mit einem Haus bebauten Grundstück gelten, für welches die Regeln über den Sachkauf Anwendung finden. Es kommt für die Aufklärungspflicht auch nicht darauf an, ob durch den Schädlingsbefall bereits die Tragfähigkeit der Außenwände des Hauses beeinträchtigt ist. Schon ein Befall in nicht unerheblichem Umfang stellt einen Umstand dar, der für den Entschluss des Käufers, das Haus bzw. den Miteigentumsanteil daran zu erwerben, von Bedeutung und deshalb zu offenbaren ist (BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14 -, juris Rn. 13). Vorliegend lag, wie unter Ziff. B. I. 2. a. dargelegt, ein erheblicher Schädlingsbefall vor, der bereits zum Zeitpunkt des Verkaufs an den Kläger im Jahr 2016 bestand.

40
b. Der Kläger wurde auch nicht über den Schädlingsbefall aufgeklärt. Über den aktuellen Schädlingsbefall hat der Beklagte bereits dem eigenen Vortrag nach nicht aufgeklärt. Soweit der Beklagte behauptet, die als Maklerin bei dem Verkauf tätige Streithelferin habe über den Altbefall aus dem Jahr 2012 und die Beseitigung desselben durch den Beklagten aufgeklärt, konnte sich das Gericht davon keine hinreichende Überzeugung bilden. Im Übrigen kommt es hierauf für die weitere Entscheidung auch nicht an (hierzu sogleich unter B. I. 3. c.).

41
aa. Die Behauptung des Beklagten, er habe den Kläger bei der Schlüsselübergabe über den früheren Schädlingsbefall und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen aufgeklärt, stellt keine ausreichende, ein arglistiges Verschweigen ausschließende Aufklärung dar. Eine solche Aufklärung hat nämlich vor Vertragsschluss zu erfolgen. Die Schlüsselübergabe erfolgte unstreitig erst nach dem Gefahrübergang im Herbst 2016 und damit auch nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags vom 15.04.2016. Überdies wäre - selbst wenn die Behauptung des Beklagten zu der Aufklärung bei Schlüsselübergabe zuträfe - nicht über den aktuellen Befall aufgeklärt worden.

42
bb. Überdies konnte das Gericht auch nicht zu der Überzeugung gelangen, dass der Kläger vor Vertragsschluss über den Altbefall und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ausreichend aufgeklärt wurde. Dem beweispflichtigen Käufer kommen insofern Erleichterungen nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast zugute, da der Verkäufer substantiiert darzulegen hat, wann, wo und wie er den Käufer aufgeklärt hat; Letzterer muss dann diese Behauptung ausräumen (BGH, Urteil vom 27.06.2014 - V ZR 55/13 -, juris Rn 14). Gegen eine ausreichende Aufklärung über den Altbefall mit Schädlingen spricht zunächst bereits, dass der notarielle Kaufvertrag keinerlei Hinweis über eine erfolgte Aufklärung und Kenntnis des Käufers enthält. Der Kläger gab in seiner informatorischen Anhörung an, dass er im Rahmen der Besichtigung des Objekts nur ca. eine Minute auf dem Dachboden gewesen sei und dabei weder über einen Schädlingsbefall noch den Tausch eines Balkens gesprochen worden sei. Der vom Beklagten insofern angebotene Zeuge R. konnte zu der vermeintlich erfolgten Aufklärung keine ausreichenden

Angaben machen. Der Zeuge räumte zu Beginn seiner Vernehmung ein, dass er aufgrund der Beteiligung am Verfahren durch die Gutachten „viel“ mitbekommen habe und deshalb Schwierigkeiten habe, Erinnerungen und Wahrnehmungen zu den damaligen Ereignissen von dem im Rechtsstreit vorgetragenen Umständen zu trennen. Für ihn sei jedenfalls wichtig gewesen, dass der Schädlingsbefall repariert und erledigt gewesen sei. Er sei mit dem Kläger auf dem Dachboden gewesen, die ausgetauschten Balken habe man auch gesehen. Ob über das Thema tiefgreifender gesprochen worden sei, könne er aber nicht mehr sagen. Auf Nachfrage hin konkretisierte der Zeuge seine Aussage dahingehend, dass er mit dem Kläger in abgeschwächter Variante über das gesprochen habe, was der Beklagte ihm erklärt habe. Was unter einer abgeschwächten Variante zu verstehen sei, erläuterte der Zeuge indes nicht. Insgesamt konnte er konkrete Gesprächsinhalte, den Wortlaut des Gesprächs auf dem Dachboden oder Reaktionen und Emotionen des Klägers zu der Mitteilung des Altbefalls nicht wiedergeben. Der Zeuge betonte vielmehr wiederholt, dass das Thema Schädlingsbefall für ihn erledigt gewesen sei.

43
c. Der Beklagte handelte auch arglistig.

44
aa. Ein arglistiges Verschweigen eines aufklärungspflichtigen Umstandes setzt vorsätzliches Handeln des Verkäufers voraus. Der Verkäufer muss den Fehler kennen oder ihn zumindest für möglich halten und zugleich wissen oder doch damit rechnen und billigend in Kauf nehmen, dass der Käufer den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH, Urteil vom 07.03.2003 - V ZR 437/01 -, juris Rn. 12). Dagegen genügt es nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen, weil dann die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt würde (BGH, Urteil vom 22.04.2016 - V ZR 23/15 -, juris Rn. 21). Dabei ist der Kläger darlegungs- und beweispflichtig für das Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen der Arglist und damit auch der Kenntnis des Verkäufers von dem Mangel (BGH, Urteil vom 27.06.2014 - V ZR 55/13 -, juris Rn. 13). Dies gilt auch dann, wenn der Arglistvorwurf darauf gestützt wird, der Verkäufer habe sein Wissen über eine in der Vergangenheit unzureichend vorgenommene Mangelbeseitigung nicht offenbart. Der Verkäufer ist allerdings im Rahmen der ihm obliegenden sekundären Darlegungslast gehalten, die Einzelheiten der von ihm ergriffenen Mangelbeseitigungsmaßnahmen näher zu erläutern (BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14, juris Rn. 21 m.w.N.).

bb. Der Beklagte handelte im Hinblick auf den bei Gefahrübergang im Jahr 2016 bestehenden Schädlingsbefall mit bedingtem Vorsatz, hielt diesen also zumindest ernsthaft für möglich und nahm ihn billigend in Kauf. Auf die nach seinem Vorbringen erfolgten Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen und deren Erfolg durfte der Beklagte sich nämlich nicht verlassen.

(A.)

45
Hat der Verkäufer mit der umfassenden Beseitigung eines Mangels ein Fachunternehmen beauftragt, muss er sich keine Kenntnis vom Erfolg der Sanierungsbemühungen verschaffen (BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14, juris Rn. 19; BGH, Urteil vom 12.04.2002 - V ZR 302/00, juris Rn. 11). Mit dem Absehen von einer Erfolgskontrolle nach Ausführung der Arbeiten nimmt er ein späteres Wiederauftreten des Mangels in diesem Fall nicht billigend in Kauf (BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14, juris Rn. 19). Anders liegt es dann, wenn der Verkäufer trotz Mangelbeseitigung durch ein Fachunternehmen konkrete Umstände kennt, die den Verdacht begründen, die Mangelbeseitigung habe keinen Erfolg gehabt. Unterlässt er dann eine Aufklärung, nimmt er das Vorliegen eines Mangels in Kauf und handelt arglistig (BGH, Urteil vom 19.02.2016 - V ZR 216/14, juris Rn. 20).

(B.)

46
Gemessen an diesen Grundsätzen handelte der Beklagte arglistig. Der Beklagte durfte sich nämlich nicht auf eine erfolgreiche Mängelbeseitigung verlassen, da er die Mangelbeseitigung nicht durch eine Fachfirma hat durchführen lassen, sondern seinem Bekunden nach selbst tätig wurde und Anfang 2014 einen Balken ausgetauscht und das Gebälk chemisch gegen Holzschädlinge behandelt hat. Aufgrund der Feststellungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen steht jedoch fest, dass das Holzschutzmittel nicht in

ausreichendem Maße aufgetragen wurde. Der Sachverständige erläuterte insofern nachvollziehbar, dass die von ihm entnommene und durch ein Labor untersuchte Holzprobe gezeigt hätte, dass mit erheblich zu wenig Schädlingsbekämpfungsmittel gearbeitet worden sei. Die Mangelbeseitigungsmaßnahmen des Beklagten waren daher nicht erfolgreich.

47
Der Beklagte durfte sich auf die eigene Mängelbeseitigung ohne Erfolgskontrolle auch nicht verlassen. So ist bereits nicht ersichtlich und nicht vorgetragen, dass der Beklagte besondere, die eines Laien übersteigende Kenntnisse von der Bekämpfung von Holzschädlingen besitzt. Ferner konnte der Beklagte auch dann nicht auf den Erfolg seiner Sanierungsmaßnahmen vertrauen, wenn seine Behauptung, wonach er und seine Lebensgefährtin zu keinem Zeitpunkt Schädlingsbefall festgestellt hätten, zuträfe. Wie der Sachverständige in der mündlichen Anhörung darlegte, ist ein solcher Schädlingsbefall durch einen Laien nämlich nicht ohne weiteres erkennbar und fällt auch Fachleuten, etwa Architekten, nicht immer sofort auf. Da der Beklagte aufgrund des Hinweises des Voreigentümers in dem notariellen Kaufvertrag vom 26.08.2013 und dem zuvor eingeholten Gutachten aber um den Schädlingsbefall wusste und diesem offenbar auch derartige Bedeutung beimaß, dass er ein Holzbauteil des Dachstuhls austauschte, war er nach den vermeintlichen Sanierungsmaßnahmen auch zu einer Erfolgskontrolle gehalten. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Befall im Dachboden den für das Haus essentiellen Dachstuhl angegriffen und der verständige Hauseigentümer daher ein besonderes Maß an Sorgfalt anzulegen hatte. Das eine solche Kontrolle der Mangelbeseitigungsmaßnahmen durch ein Fachunternehmen oder einen Gutachter erfolgte, wurde nicht vorgebracht.

(C.)

48
Die Behauptung des Beklagten, wonach der eingesetzte Immobilienmakler den Kläger über die erfolgten Maßnahmen aufgeklärt habe, würde zu keiner anderen Entscheidung führen. Wie unter B. I. 3. b. dargelegt konnte das Gericht schon nicht zu der Überzeugung gelangen, dass der Zeuge R. den Kläger insofern ausreichend aufgeklärt hatte. Zudem wäre allein die behauptete Aufklärung über den Tausch des Balkens und die chemische Behandlung des Holzes ohne den Hinweis, dass eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen nicht erfolgt ist und daher weiterhin ein aktiver Schädlingsbefall für möglich gehalten und billigend in Kauf genommen werde, für den Ausschluss der Arglist nicht ausreichend.

49
4. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung war gemäß §§ 281 Abs. 2 Alt. 2, 440 S. 1 Var. 3 BGB entbehrlich. Das Interesse des Klägers an der sofortigen Geltendmachung des Schadensersatzanspruches überwiegt aufgrund des arglistigen Verschweigens des Mangels das Interesse des Verkäufers an der Nacherfüllung, denn die Vertrauensgrundlage ist beschädigt; dies gilt auch dann, wenn die Mangelbeseitigung durch einen Dritten, hier eine Fachfirma, vorzunehmen wäre (Ernst, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2019, § 281 BGB, Rn. 65 m.w.N.).

50
5. Der Beklagte hat das nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutete Vertretenmüssen nicht widerlegt.

51
6. Der Schadensersatzanspruch des Klägers umfasst gemäß § 249 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 BGB die hälftigen Kosten der erforderlichen Mängelbeseitigung. Diese schätzt das Gericht auf 11.250,00 € netto, § 287 Abs. 1 S. 1 ZPO.

52
a. Für die Schätzung stützt sich das Gericht auf die nachvollziehbaren und schlüssigen Darlegungen des Sachverständigen. Zu den vom Kläger auf das Angebot der Zimmerei Z. gestützten Mängelbeseitigungskosten in Höhe von 26.318,50 € netto führte der Sachverständige im Rahmen der Anhörung am 22.02.2022 aus, dass es sich um eine über den Stand der Technik hinausgehende „Luxusbehandlung“ handle. Soweit der Beklagte behauptete, eine erfolgversprechende Behandlung sei bereits für 2.000,00 € zu realisieren, hielt der Sachverständige dies für nicht zutreffend. Der Sachverständige führte unter Berücksichtigung der aktuellen Corona-Pandemie, der steigenden Baukosten, der nur beschränkt in der Region verfügbaren Fachfirmen zur Schädlingsbeseitigung sowie der Abhängigkeit der Kosten von der Jahreszeit (insbesondere bezogen auf die Außentemperatur)

nachvollziehbar aus, dass eine Schätzung der Kosten sehr schwierig sei. Für die von ihm vorgeschlagene, dem Stand der Technik entsprechende thermische Behandlung verbunden mit aus statischen Gründen unumgänglichen Holzaustauschmaßnahmen schätzte der Sachverständige die Mangelbeseitigungskosten auf etwa 20.000,00 bis 25.000,00 €. Diesen nachvollziehbaren Ausführungen schließt sich das Gericht an und hält gemäß § 287 ZPO Mangelbeseitigungskosten in Höhe von 22.500,00 € netto für erforderlich und angemessen.

53
b. Hiervon ist kein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen. Bei dem dem Stand der Technik entsprechenden thermischen Verfahren kommt es nicht zum Austausch aller Bauteile, wie dies im Angebot der Zimmerei Z. vorgesehen war. Vielmehr bleiben die alten Holzbauteile erhalten und werden nur dort getauscht, wo der Befall soweit fortgeschritten ist, dass statische Erwägungen einen Tausch erfordern. Im Übrigen werden die befallenen und geschädigten Bestandteile des Holzes abgebeilt. Der Sachverständige erklärte hierzu, dass dies optisch gegenüber einem Austausch der alten Hölzer gegen neue Bauteile zurückstehe. Dies ist vom Kläger vor dem Hintergrund, dass der Dachboden unbewohntes Gemeinschaftseigentum ist, zwar hinzunehmen. Insofern kann das Gericht in der von dem Sachverständigen erläuterten Sanierungsmethode jedoch bereits keine, für eine Vorteilsausgleichung nach den Grundsätzen „neu für alt“ erforderliche Vermögensmehrung bei dem Geschädigten, also dem Kläger, erkennen (vgl. Grüneberg in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, 81. Aufl. 2022, Vorb v § 249 BGB, Rn. 97 ff.). Vielmehr geht das Gericht davon aus, dass sich die objektive Vermögensmehrung durch Tausch einzelner Holzbauteile und die zugleich durch das Abbeilen auftretenden optischen Beeinträchtigungen aufwiegen. Jedenfalls wäre dem Kläger ein Abzug „neu für alt“ vorliegend nach Billigkeitserwägungen nicht zumutbar (auch hierzu Grüneberg, a.a.O., Vorb v § 249 BGB, Rn. 100), da er zugleich mit der Schadensbeseitigung einen optisch weniger ansehnlichen Dachboden erhalten wird.

54
c. Der Anspruch ist auch nicht gemäß § 254 Abs. 1 BGB wegen Mitverschuldens des Klägers zu kürzen. Nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen waren auch im Jahr 2016 in einem ähnlichen Ausmaß Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen erforderlich wie nun. Inwiefern den Kläger insofern dennoch ein Mitverschulden bei der Schadensentstehung treffen soll, hat der Beklagte nicht dargetan.

55
7. Der Anspruch des Klägers ist auch nicht verjährt. Die Verjährungsfrist richtet sich nach § 438 Abs. 1 Nr. 2 a), Abs. 2 BGB, da der Kläger Miteigentum an einem Bauwerk im Sinn des § 438 Abs. 1 Nr. 2 a) BGB erworben hat (Weidenkaff in: Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, 81. Aufl. 2022, § 438 BGB, Rn. 9). Die Frist beginnt gemäß § 438 Abs. 2 BGB mit der Übergabe, also dem einverständlichen Besitzübergang, zu laufen. Dieser erfolgte spätestens mit der Schlüsselübergabe im Herbst 2016. Die Erhebung der Klage mit Schriftsatz vom 15.09.2020, zugestellt am 30.09.2020, hemmte die Verjährung gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

56
Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 438 Abs. 3 BGB. Danach gilt die regelmäßige Verjährungsfrist, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Dies darf aber nicht dazu führen, dass der Käufer bei Arglist des Verkäufers schlechter steht als ohne Arglist. Die gewährleistungsrechtliche Verjährungsfrist ist daher anzuwenden, sofern sie im konkreten Fall länger ist als die regelmäßige Verjährung (Faust, in: BeckOK BGB, Hau/Poseck, 61. Edition, Stand: 01.11.2021, § 438 BGB, Rn. 37).

II.

57
Der Kläger hat gegen den Beklagten nach §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für das Privatsachverständigengutachten in Höhe von 708,05 € und der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 958,18 €. Für eine sachgerechte Rechtsverfolgung war für den Kläger aufgrund von Umfang und Schwierigkeit der Sache sowohl die Einholung eines Privatsachverständigengutachtens als auch die vorgerichtliche Beauftragung eines Rechtsanwalts erforderlich und zweckdienlich (BGH, Urteil vom 08.11.1994 - VI ZR 3/94 -, BGHZ 127, 348-353, juris Rn. 8 ff.; Urteil vom 30.11.2004 - VI ZR 365/03 -, juris Rn. 16 f.). Die Höhe der erstattungsfähigen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten errechnen sich nach der Anlage 2 zum RVG in der vom 01.08.2013 - 31.12.2020 geltenden Fassung aus einem Gegenstandswert in Höhe von 11.958,05 € (11.250,00 € + 708,05 €).

III.

58
Die Ansprüche des Klägers gegen den Beklagten auf Zahlung der Teilbeträge in Höhe von 11.250,00 €, 708,05 € und 958,18 € sind gemäß §§ 288, 286 BGB i.V.m. § 187 Abs. 1 BGB analog ab dem 28.05.2020 zu verzinsen.

IV.

59
Der Beklagte ist gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB zum Ersatz der tatsächlich anfallenden Mängelbeseitigungskosten verpflichtet, soweit diese den zugesprochenen Betrag übersteigen.

D.

60
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 1 S. 1, 74 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO, wobei ein teilweises Unterliegen des Klägers im Klageantrag Ziff. 1 zu berücksichtigen war. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist auf §§ 708 Nr. 11, 709 ZPO gestützt.

E.

61
Der Streitwert war auf 16.867,30 € festzusetzen. Das Gericht hat den Feststellungsantrag Ziff. 2 der Klage dabei mit 3.000,00 € bewertet.