LG Memmingen, Endurteil v. 06.04.2023 – 35 O 340/20

Titel:

Kaufvertrag, Schadensersatz, Schadensersatzanspruch, Mangel, Annahmeverzug, Mieter, Grundbuch, Umzug, Maklerprovision, Gesamtschuldner, Immobilie, Erstattung, Heizung, Arglist, Zug um Zug, arglistiges Verschweigen, Anspruch auf Feststellung, Klagezulässigkeit, Zuständigkeit, Rücktritt vom Kaufvertrag, Arglistiges Verschweigen, Mängelgewährleistungsrechte, Beweislast, Feuchtigkeit und Schimmelbildung, Dachisolation, Elektrik, Energieeffizienzklasse, Energieausweis, Asbesthaltige Außenfassade

Schlagworte:

Kaufvertrag, Schadensersatz, Schadensersatzanspruch, Mangel, Annahmeverzug, Mieter, Grundbuch, Umzug, Maklerprovision, Gesamtschuldner, Immobilie, Erstattung, Heizung, Arglist, Zug um Zug, arglistiges Verschweigen, Anspruch auf Feststellung, Klagezulässigkeit, Zuständigkeit, Rücktritt vom Kaufvertrag, Arglistiges Verschweigen, Mängelgewährleistungsrechte, Beweislast, Feuchtigkeit und Schimmelbildung, Dachisolation, Elektrik, Energieeffizienzklasse, Energieausweis, Asbesthaltige Außenfassade

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Beschluss vom 13.09.2023 – 24 U 2124/23

BGH, Beschluss vom 11.07.2024 – V ZR 212/23

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens 24 Oh1232/19 zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 440.721,50 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über die Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrags.

2
Die Kläger erwarben von den Beklagten mit notariellem Kaufvertrag vom 08.03.2019 die Immobilie mit Grundstück in der ... zum Kaufpreis von 414.999 € (Anlage K 1). Unter Ziffer VI. wurden dabei die Mängelgewährleistungsansprüche weitestgehend ausgeschlossen. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1963. Die Beklagten waren ihrerseits zwischen März 2017 und März 2019 Eigentümer der Immobilie und bewohnten diese in diesem Zeitraum auch. Im Vorfeld des notariellen Kaufvertrags besichtigten die Kläger die Immobilie am 23.01.2019. Mit E-Mail vom 26.01.2019 übersandte der Beklagte zu 1) den Klägern den Bebauungsplan, ein als Energieausweis bezeichnetes Dokument sowie zwei weitere Dateien (Anlagen K 3 und K 4). Tatsächlich handelte es sich bei dem als Energieausweis übersandten Dokument (Anlage K 4) um einen Auszug der Projektarbeit für die Ausbilder Voreigentümer, vom 31.10.2007 (Anlage K5). In diesem Dokument ist das Gebäude mit der Energieeffizienzklasse D ausgewiesen. Sowohl die finanzierende Bank der Kläger als auch der 30.01.2019 erfolgte eine weitere Besichtigung durch den Kläger zu 1). Bei dieser Besichtigung boten die Beklagten an, einen neuen Energieausweis erstellen zu lassen, falls die Bank der Kläger dies verlangen sollte. Dies war jedoch nicht der Fall. Am 02.02.2019 abends besuchte der Kläger zu 1) die Beklagten in der Immobilie erneut, um die Unterschriften für die Ermächtigung Besichtigung kam es an diesem Abend nicht. Im Exposé hatten die Beklagten unter anderem angegeben, dass die Leitungssysteme Strom im Jahr 1997 umfassend modernisiert worden waren. Die Daten aus dem Exposé hatten die Beklagten überwiegend aus dem

Exposé übernommen, welches bei ihrem Kauf im Jahr 2017 von den Voreigentümern erstellt worden war (Anlage B 2), 09.08.2019 forderten die Kläger die Beklagten unter Fristsetzung bis 23.08.2019 zur Beseitigung der streitgegenständlichen Mängel auf (Anlage K 8). Dies wiesen die Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 16.08.2019 zurück (Anlage K 9). Mit anwaltlichem Schreiben vom 20.08.2019 setzten die Kläger eine erneute Frist bis 03.09.2019 (Anlage K 10). Mit anwaltlichem Email vom 30.08.2019 erklärten die Kläger schließlich den Rücktritt vom Kaufvertrag (Anlage K 12).

3
Die Kläger behaupten, 2 Wochen nach dem Umzug, der im Zeitraum zwischen dem 24.05.2019 und dem 01.06.2019 stattfand, hätten sie festgestellt, dass anders als bei den Besichtigungen aufsteigende Ausblühungen an den Kellerwänden vorhanden gewesen sein, die auf massive Feuchtigkeit zurückzuführen sei. Sie hätten Schimmel an den Kellerwänden, am Teppich im Keller, den dort abgestellten Gegenständen und am Treppenabgang festgestellt (Lichtbilderanlage K 1 a). Es sei von außen mittels Kapillarentransport nach innen in den Keller Wasser transportiert worden. Die Ursache liege in einer nicht voll funktionsfähigen Vertikal- sowie einer vollständig fehlenden Horizontalabdichtung. Dieser Mangel liege bereits seit Errichtung des Gebäudes vor. Der Schimmel sei von den Beklagten im Vorfeld der Hausbesichtigungen durch die Kläger entfernt worden. Zudem sei die Dämmung am Dach fehlerhaft angebracht worden, was zu Feuchtigkeit und zu Schäden an der Bausubstanz und Schimmel geführt habe. Entgegen der Zusage im Exposé sei die Elektrik auch nicht im Jahr 1997 erneuert worden, sondern die meisten Leitungen stammen aus dem Jahr 1963. Entgegen der Angaben in dem als Energieausweis übersandten Dokument und entgegen der mündlich getätigten Angaben der Beklagten habe die Immobilie auch nicht die Energieeffizienzklasse D, sondern nur H (Energieausweis Anlage K 6). Diese Energieeffizienzklasse sei auch in dem ursprünglichen Exposé aufgeführt gewesen, die Beklagten hätten diese Exposé jedoch nachträglich verändert und die Energieeffizienzklasse entfernt. Auch sei die Außenfassade mit teils aufgebrochenen Asbestplatten versehen, was den Beklagten auch bekannt gewesen sei. Dies ergebe sich daraus, dass sie bei ihrem Antrag auf Wohngebäudeversicherung bei der Außenwand eine feuerhemmende Ummantelung bzw. Verkleidung angegeben haben (Anlage K 7 a). Überall diese Mängel hätten die Beklagten die Kläger arglistig getäuscht, da sie Kenntnis von den Mängeln gehabt haben. Schließlich hätten die Beklagten selbst umfassende Renovierungsarbeiten vorgenommen und unter anderem die Treppe mit Aufgang, das Bad und Teppiche erneuert und Stahlträger in der Küche eingebaut. Zudem hätten auch die ehemaligen Mieter ... und ... die bis Mitte 2016 die Immobilie bewohnten, massive Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel im Keller gehabt und daher gegenüber den früheren Eigentümern ... die Miete gemindert Der Schimmel sei an den gleichen Stellen gewesen wie der jetzige Schimmelbefall.

4
Die Kläger behaupten weiter sie hätten neben den Kosten für den Notar, der Grunderwerbssteuer und der Maklerprovision noch diverse Aufwendungen auf die Immobilie getätigt hätten und somit Kosten in Höhe von insgesamt 54.843,89 € für das Haus aufgebracht.

5
Die Kläger sind der Ansicht die Beklagten hätten sie arglistig über die Mängel getäuscht, da sie die Kläger auf sämtliche Mängel hätten hinweisen müssen. Sie hätten daher einen Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrags gemäß §§ 434 Abs. 1, 437 Nr. 2, 346 Abs. 1 BGB. Zudem stünden ihnen Schadensersatzansprüche wegen der verauslagten Notarkosten, der Grunderwerbssteuer und der Maklerprovision zu, sowie Erstattung der für die Immobilie getätigten Aufwendungen zu.

6
Die Kläger beantragten zuletzt:

1. Die Beklagten Ziff. 1 und 2. werden verurteilt,

2. Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten Ziff. 1. und 2. seit dem 14.09.2019 mit der Rücknahme des im Klageantrag zu Ziff. 1. b) bezeichneten Grundstücks nebst Gebäude im Annahmeverzug befinden.

3. Die Beklagten Ziff. 1 und 2 werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger Ziff. 1 und 2 den Betrag in Höhe von 54.843,89 € nebst Zinsen ab dem 14.09.2019 in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz zu bezahlen.

4. Die Beklagten Ziff. 1 und 2 werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger Ziff 1. und 2. außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 5.684,39 € zu bezahlen.

5. Es wird festgestellt, dass die Beklagten Ziff. 1 und 2 als Gesamtschuldner verpflichtet sind, den Kläger Ziff. 1 und 2 alle materiellen und immateriellen Schäden zu ersetzen, der den Kläger Ziff. 1 und 2, aufgrund des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages vom 08.03.2019 betreffend das Haus ... entstanden ist und noch entstehen wird.

7
Die Beklagten beantragten zuletzt,

die Klage abzuweisen.

8
Die Beklagten behaupten, dass die Immobilie zum Zeitpunkt ihres Einzugs in bestem Zustand und ohne Schimmelbefall gewesen sei. Vermutlich hätten die vormaligen Eigentümer ... – falls tatsächlich Schimmel vorhanden gewesen sei – diesen fachmännisch beseitigen lassen. Sie selbst hätten unmittelbar nach ihrem Einzug in die streitgegenständliche Immobilie 2017 lediglich Sanierungs-/Renovierungsarbeiten erledigt. Im Keller sei mit Ausnahme des Sportraums nichts gestrichen worden, sondern alles so übernommen worden, wie es auch den Klägern übergeben worden sei. Die Isolierung des Dachs hätten sie bereits 2017 durchgeführt, wie sich aus dem Besichtigungsbericht der ... vom 11.08.2017 ergebe (Anlage B 4). Von Schimmel im Haus sei ihnen nichts bekannt gewesen. Wann die Elektrik im Haus erneuert worden sei, wissen sie nicht, sie hätten sich hierauf die Angaben im Exposé bei ihrem Kauf 2017 verlassen (Anlage B1). Die Angaben im notariellen Kaufvertrag zum Energieausweis hätten sie auf die vorgelegte Projektarbeit von ... bezogen (Anlage K5), da dieser ja unter anderem Bei der Bank als Energieausweis akzeptiert worden sei. Von asbesthaltigen Platten hatten sie ebenfalls keine Kenntnis gehabt.

9
Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Voraussetzungen für einen Rücktritt vom Kaufvertrag nicht vorliegen. Auch bestehe kein Anspruch auf Schadensersatz und Ersatz der getätigten Aufwendungen.

10
Mit Antrag vom 19.09.2019 beantragten die Kläger die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor dem Landgericht Memmingen, welches unter dem Aktenzeichen 24 OH 1232/19 durchgeführt wurde ein Sachverständigengutachten über die behaupteten Schäden und Mangel an der Immobilie von ... nebst Ergänzungsgutachten eingeholt. Die Klageerhebung erfolgte durch Schriftsatz vom 06.03.2020, zugestellt am 26.03.2020. Mit Verfügung vom 23.11.2022 wurde die Akte des vorläufigen Beweisverfahrens zu Beweiszwecken beigezogen.

11
Das Gericht hat mit den Parteien in der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2023 zur Sache verhandelt und die Parteien informatorisch angehört. Im Übrigen wird zur Ergänzung des Sach- und Streitstands auf die eingereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung sowie die Beiakte 24 OH 1232/19 verwiesen.

Entscheidungsgründe

12
Die Klage ist zulässig, in der Sache jedoch unbegründet. Sie war demzufolge abzuweisen.

A.

13
Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Memmingen ist insbesondere sachlich gemäß §§ 23, 71 GVG und örtlich gemäß §§ 12, 13 ZPO zuständig.

B.

14
Die Klage ist unbegründet. Die Voraussetzungen Für einen Rücktritt vom Kaufvertrag liegen nicht vor. Den Klägern gelang es nicht, den Beklagten ein arglistiges Verschweigen von Mängeln nachzuweisen.

15
I. Zwischen den Parteien kam am 08.03.2019 ein wirksamer notarieller Kaufvertrag zustande. Im Rahmen dieses Kaufvertrages wurden unter Ziffer VI. die Mängelgewährleistungsrechte mit Ausnahme von Schadensersatzansprüchen, die auf Vorsatz beruhen, ausgeschlossen (Anlage K1). Damit können sich die Kläger nur auf Mängel, die auf Vorsatz beruhen, sowie arglistig verschwiegener Mängel berufen. Dies gilt sowohl für den geltend gemachten Rücktritt gemäß § 437 Nr. 2 i.V.m. § 326 Abs. 5 BGB a.F. sowie den Schadensersatzanspruch gemäß § 437 Nr. 3 i.V.m. § 280 Abs. 1 BGB. Beweisbelastet für das Vorliegen von Vorsatz oder Arglist bei den Beklagten sind aber die Kläger. Diesen gelang es zur Überzeugung des Gerichts bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände nicht, den Beklagten ein vorsätzliches oder arglistiges Handeln nachzuweisen, § 287 ZPO.

16
II. Die Kläger können nicht vom Kaufvertrag zurücktreten, da sie sich nicht auf einen Mangel der Kaufsache berufen können. Ein arglistiges Verschweigen von Mangel durch die Beklagten im Sinne des § 444 BGB konnten die Kläger nicht beweisen.

17
Mit Arglist ist gemeint, dass der Täuschende mit einer moralisch verwerflichen Gesinnung handeln muss (vgl. MükoBGB/Armbruster, 9. Aufl. 2021, BGB, § 123 Rn. 18). Mit dieser Gesinnung muss der Verkäufer entweder durch aktives Tun oder durch Unterlassen eines Hinweises auf einen vorhanden Mangel einen solchen verschwiegen haben. Dies setzt voraus, dass der Verkäufer einen solchen Mangel kennt oder für möglich hält (BGH NJW 2012, 2793). Fahrlässige Unkenntnis genügt nicht, auch nicht gutgläubig falsche Angaben; anders bei falschen Angaben ohne tatsächliche Grundlage („ins Blaue hinein“), mit deren Unrichtigkeit der Verkäufer rechnet (vgl. Weidenkaff, in Grüneberg, BGB, 81. Auflage 2022, § 444 Rn. 11).

1. Feuchtigkeit und Schimmelbildung an den Kellerwänden

18
Die Sachverständige ... kam in ihrem Gutachten vom 18.10.2021 im selbständigen Beweisverfahren zwar zu dem Ergebnis, dass die Kelleraußen- und die Kellerinnenwände in Teilbereichen feuchtebeaufschlagt sind. Zudem liegt in örtlich begrenzten Teilbereichen auch Schimmelbewuchs vor. Sowohl Feuchtigkeit als auch Schimmel entstammen nach den Ausführungen der Sachverständigen durch von außen nach innen vordringendes Wasser.

19
Dass die Beklagten diese Feuchtebelastungen während ihrer Wohnzeit in der Immobilie augenfällig erkennen konnten, konnte die Sachverständige jedoch nicht eindeutig beantworten. Großflächige Schädigungen am Putz waren nicht vorhanden. Auch waren die Wandflächen zwar messbar feucht, nicht jedoch erkennbar nass. Auch die von der Sachverständigen in verstärktem Maße im „Kellerraum Nord-West“ in der „Abseite Nord“ sowie im Bereich unter der Treppe festgestellten Dunkelfärbungen und Schimmelbildungen müssen – so die Sachverständige – nicht schon während der Kellernutzung durch die Beklagten vorgelegen haben. Im Ergebnis konnte die Sachverständige unter der Prämisse, dass die Beklagten im Frühjahr 2017 den Keller in einem optisch guten Zustand übernommen und keine eigenen Putzausbesserungen durchgeführt haben, nicht ausschließen, dass während der Zeit der Nutzung durch die Beklagten keine großflächig in Erscheinung getretenen Feuchteschäden im streitgegenständlichen Keller wahrnehmbar waren. In dem Ergänzungsgutachten konkretisiert die Sachverständige diese Aussage dahingehend, dass diese auch dann gelte, wenn die Beklagten wöchentlich Sport im Keller getrieben hätte.

20
Dass die Beklagten die Immobilie ohne erkennbare Feuchtigkeit bzw. Schimmel im Keller im Frühjahr 2017 übernommen haben, ist laut Sachverständiger plausibel und konnte nicht widerlegt werden. Zwar behaupten die Kläger, dass bereits zum Zeitpunkt, als die als Zeugen benannten Voreigentümer ... das Haus an die ebenfalls als Zeugin benannte ... vermietet hatten, Feuchtigkeits- und Schimmelbildung ein Problem war und es daher auch zur Mietminderung kam. Eine Einvernahme der Zeugen ... und ... war jedoch nicht erforderlich, da diese Behauptungen als wahr unterstellt werden können. Denn die Mieterin ... bewohnte die Immobilie nur bis Mitte 2016. Zwischen Mitte 2016 und März 2017, als die Beklagten einzogen, klafft eine Lücke von circa 9 Monaten. Es ist daher auch möglich, dass in diesem Zeitraum die Feuchtigkeit und der Schimmel in dem Keller beispielsweise, wie von den Beklagten in den Raum gestellt, durch die vormaligen Eigentümer ... entfernt wurden und beim Einzug der Beklagten nicht mehr vorhanden

oder erkennbar waren. Auch dies kann jedoch dahinstehen, da nicht die Beklagten ihre fehlende Kenntnis von dem Schimmel und der Feuchtigkeit beweisen müssen, sondern die Kläger deren positive Kenntnis. Die Zeugen ... und ... wurden jedoch nicht dazu benannt, dass vor dem Einzug der Beklagten keine Renovierungsarbeiten in dem Haus durchgeführt wurden und der Schimmel im Keller beim Einzug der Beklagten vorhanden und erkennbar gewesen sei, sowie, dass der Zustand des Hauses beim Einzug der Beklagten dem Zustand entsprochen habe, als ... im Sommer 2016 aus dem Haus ausgezogen sei. Eine Befragung der Zeugen zu diesem Thema wäre unzulässig, da es sich mangels entsprechenden Vortrags um eine im Zivilprozess unzulässige Ausforschung handeln würde.

21
Ob die Renovierungsarbeiten der Beklagten im „Kellerraum Nord-West“ bei ihrem Einzug im März 2017 oder kurz vor dem Verkauf im März 2019 durchgeführt wurden, konnte die Sachverständige nicht mehr feststellen.

22
Damit ist eine positive Kenntnis der Beklagten von der Feuchtigkeit und dem Schimmel im Keller aber nicht nachgewiesen. Die weiteren Argumente der Kläger, dass der ursächliche Mängel bereits seit Errichtung des Gebäudes vorliegt und es daher nicht glaubhaft sei, dass die Beklagten, die insgesamt 3 Frühjahre in dem Haus verbracht haben, hiervon nichts gemerkt haben wollen, mögen zwar in sich plausibel sein. Sie entbehren aber einer tatsächlichen, nachgewiesenen Grundlage, um den ihnen obliegenden Beweis erbringen zu können. Wie oben bereits zitiert, genügt fahrlässige Unkenntnis eben nicht, um ein arglistiges Verschweigen eines Mangels zu begründen.

2 Feuchtigkeit am Dach

23
Unstreitig haben die Beklagten am Dach eine Dachisolation installiert. Ob diese entsprechend der Regeln der Technik angebracht wurde oder nicht (Stichwort: fehlende Unterspannbahnen) und ob diese erst 2019, wie die Kläger vermuten, oder bereits 2017 angebracht wurde, kann für die Entscheidung dahinstehen. Denn zwischen den Parteien wurde ein wirksamer Mängelgewährleistungsausschluss vereinbart. Eine arglistige Täuschung beim Installieren der Dachisolation ist nicht zu erkennen und wird von den Klägern auch nicht vorgetragen.

3. Keine Erneuerung der Elektrik im Jahr 1997

24
Die Sachverständige ... kommt, wie von den Klägern behauptet, zu dem Ergebnis, dass entgegen der Angaben im Exposé nicht alle Stromleitungen erneuert wurden. So stellte sie an 17 von 27 geprüften Schaltern und Lampenanschlüssen eine rote Farbe des Schutzleiters fest, was darauf hindeutet dass diese Verkabelung vor 1965 installiert wurde, da seit diesem Jahr die Farbe von Schutzleitern auf grün/gelb festgelegt ist.

25
Die Kläger können ihren Rücktritt aber auch nicht auf diese im Vergleich zum Exposé negative Abweichung der Beschaffenheit stützen, da sie diesen Mangel nicht arglistig verschwiegen haben. Die Beklagten geben an, keine Kenntnis über die Installation der Elektrik zu haben Zwar können, wie unter Ziffer B. II. dargestellt, auch listige Täuschung darstellen, wenn von den Verkäufern zumindest in Kauf genommen wird, dass die Behauptungen falsch sind. Vorliegend machten die Beklagten die ihrerseits beim Kauf der Immobilie von den Voreigentümern im Exposé mitgeteilt, dass im Jahr 1997 Elektrik, Sanitär, Heizung, Fenster, Dämmung und alle Böden und Wände saniert wurden (Anlage B2). Auf diese Angaben durften sich die Beklagten auch verlassen, da sie von den Verkäufern stammten, die zum Zeitpunkt der vermeintlichen Sanierung die Eigentümer waren und die Sanierung daher selbst durchgeführt haben. Die Beklagten haben diese Angaben dann lediglich in ihr Exposé übernommen. Damit liegt aber keine relevante Behauptung ins Blaue hinein mehr vor.

26
An dem Ergebnis ändert auch nicht die Tatsache, dass die Beklagten ihre Lampen selbst angeschlossen haben und damit die andersfarbigen Schutzleiter erkennen konnten. Die Beklagten sind nämlich keine ausgebildeten Elektriker. Für Laien, wie auch das erkennende Gericht ist, springt es nicht zwangsläufig ins Auge, dass andersfarbige Schutzleiter auf eine Installation vor 1998 hindeuten. Zudem ist vorliegend nicht

vorgetragen, ob die Anschlüsse, an welchen die Beklagten Lampen oder andere elektrische Geräte angeschlossen habe, auch die mit den andersfarbigen Schutzleitern sind. Schließlich stellte die Sachverständige ja auch an 10 Prüfstellen Nulleiter mit grün/gelben Schutzleitern fest.

4. Keine Energieeffizienzklasse D

27
Die von der Sachverständigen ... in ihrem Gutachten bestätigte Behauptung der Kläger, dass die Immobilie nicht die Energieeffizienzklasse D sondern nur G einhält, ist ebenfalls kein Mangel, auf den sich die Kläger stützen können. Denn zwischen solche müsste sich im notariellen Kaufvertrag wiederfinden, da sie als wesentliche Eigenschaft gemäß § 311 b BGB beurkundungspflichtig wäre. Im notariellen Kaufvertrag wurde unter Ziffer VII. jedoch nur vereinbart, dass ein Energieausweis von ... vom 31.10.2007 übergeben wird, nicht jedoch dessen Inhalt.

28
Das Exposé enthält ebenfalls keine Angaben über die Energieeffizienzklasse (Anlage B 1). Die Behauptung der Kläger, die Beklagten hätten das Exposé nachträglich verändert und den Energieverbrauch nachträglich entfernt, wird von den Beklagten bestritten und ist letztlich nicht nachgewiesen. Dass dies technisch möglich ist, wie von den Klägern vorgeführt, ist natürlich auch kein Beweis dafür, dass dies von den Beklagten so exerziert wurde. Das „Original-Eposé“ der Beklagten, wie die Kläger es zumindest behaupten, konnten diese auch nicht mehr vorlegen.

29
Die Übersendung des „Energieausweises“ von ... mit Email vom 26.01.2019 (Anlage K 4) stellt ebenfalls weder eine Vereinbarung über die Energieeffizienzklasse D dar noch eine öffentliche Äußerung im Sinne des § 434 Abs. 1. S. 3 BGB dar, die korrekturbedürftig ist. Zwar wurde das übersandte Dokument von den Beklagten als „Energieausweis“ bezeichnet. Dies hat jedoch den Hintergrund, dass ihnen beim Kauf ebenfalls dieses Dokument übergeben wurde und von den finanzierenden Banken auch als solcher akzeptiert wurde Tatsächlich handelt es sich um einen Auszug aus einer Projektarbeit zum Gebäudeenergieberater bei der Handwerkskammer ... über das streitgegenständliche Objekt. Auf diesem Auszug, welcher den Klägern am 26.01.2019 übersandt wurde, ist am oberen Rand auch klar erkennbar, dass es sich eben um eine Projektarbeit handelt. Am unteren Rand ist zudem erkennbar, dass es sich um die Seite 9 von 41, also nur um einen Auszug, handelt.

30
Darüber hinaus wäre aber auch hier der Nachweis eines arglistigen Handelns der Beklagten nicht erbracht. Denn die Beklagten erhielten den „Energieausweis“ von ... ihrerseits beim Kauf und durften davon ausgehen, dass dieser seiner Richtigkeit hat.

5. Kein richtiger Energieausweis vorhanden

31
Die Zusicherung der Beklagten im notariellen Kaufvertrag unter Ziffer VII. war insoweit falsch, als dass tatsächlich kein Energieausweis, ausgestellt von ... am 31.10.2007 existiert. Hierbei handelt es sich um eine Projektarbeit für die Ausbildung zum Gebäudeenergieberater bei der Handwerkskammer U.

32
Eine arglistige Täuschung sieht das Gericht aber auch in dieser Zusage nicht. Denn die Beklagten bezogen sich bei der Vereinbarung dieser Klausel auf eben diese Projektarbeit von ... in der Annahme, diese stelle einen Energieausweis dar. Denn die Seite 9 dieser Projektarbeit ähnelt optisch einem richtigen Energieausweis doch sehr. Zudem wurde dieser Auszug sowohl von der Bank der Kläger als auch der Beklagten als Energieausweis akzeptiert, so dass er für die Beklagten die Funktion eines Energieausweises erfüllte. Darüber hinaus übersandte der Beklagte zu 1) dem Kläger diesen Auszug aus der Projektarbeit bereits mit Email vom 26.01.2019, wobei er den Auszug auch hier als Energieausweis bezeichnete.

33
Selbst wenn man jedoch in diesem Punkt eine arglistige Täuschung der Beklagten über die tatsächliche Existenz eines Energieausweises annähme, würde dieser Mangel – die Nichtvorlage eines Energieausweises – den Klägern kein Recht zum Rücktritt gewähren. Denn es handelt sich gemäß § 323 Abs. 5 S. 2 BGB um eine unerhebliche Pflichtverletzung, die den Rücktritt ausschließt. Die Erstellung eines

Energieausweises kostet gerichtsbekannt einige hundert bis maximal 1.000 €, was deutlich unter der 5 %-Schwelle des Kaufpreises und damit auch deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle liegt.

6. Asbesthaltige Außenfassade

34
Die Beklagten gaben hierzu an, selbst keine Kenntnis über die asbesthaltige Außenfassade gehabt zu haben. Die Beweislast für eine Kenntnis der Beklagten liegt auch hier bei den Klägern. Diesen Beweis konnten sie nicht erbringen. Aus der Formulierung „feuerhemmende Ummantelung bzw. Verkleidung" in den Versicherungsangaben (Anlage K7a S. 5) lässt sich dieser Beweis jedenfalls nicht führen. Denn als feuerhemmend können eine Vielzahl an massiven Materialien gemeint sein. Ein Hinweis auf Asbest in der Fassade ist dem Versicherungsantrag nicht zu entnehmen.

35
III. Aus denselben unter Ziffer II. aufgeführten Gründen steht den Klägern Auch kein Anspruch auf Schadensersatz zu.

36
IV. Der Anspruch auf Feststellung künftiger Schäden sowie der Feststellung des Annahmeverzug durch die Beklagten war aus den unter Ziffer II. genannten Gründen ebenfalls nicht gegeben.

37
V. Im Ergebnis war die Klage daher abzuweisen. Die Nebenforderungen teilen das Schicksal der Hauptforderung.

C.

38
Die Kostenentscheidung hat ihre Grundlage in § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.