

Beglaubigte Abschrift

Aktenzeichen:
16 U 133/22

2-21 O 59/19
Landgericht Frankfurt am Main



Oberlandesgericht Frankfurt am Main Im Namen des Volkes U r t e i l

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Dr. Elmar Liese, Breitenbachstraße 10, 13509 Berlin

gegen

[REDACTED]

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen Franz Christian, Beethovenstr. 2, 60325 Frankfurt am Main

[REDACTED]

- Streithelferin zu 1) -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

Prozessbevollmächtigte:
[REDACTED]

hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main – 16. Zivilsenat – durch die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Thoma als Einzelrichterin auf die mündliche Verhandlung vom 27.11.2024 für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 15.07.2022 verkündete Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main (Az. 2-21 O 59/19) wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Die Kosten der Nebenintervention im Berufungsverfahren hat der Kläger zu tragen.

Dieses Urteil und das erstinstanzliche Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 115% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 115% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 230.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

Mit der Klage macht der Kläger Gewährleistungsansprüche aus eigenem und abgetretenem Recht seiner Ehefrau gegen die Beklagte geltend.

Die Beklagte erbt das Grundstück [REDACTED] in [REDACTED]. Das Grundstück war mit einem Fertighaus in Tafelbauweise, der in Deutschland am weitesten verbreiteten Bauart von Fertighäusern, aus dem Jahre 1970 bebaut. In dem Haus, ihrem Elternhaus, wohnte die Beklagte bis zum Jahr 1985 selbst. Später war sie dort wiederholt bei ihren Eltern zu Besuch.

Der Kläger und seine Ehefrau, die Zeugin [REDACTED] wurden auf das Objekt durch eine von dem Maklerbüro [REDACTED] des Streithelfers zu 2) für die Beklagte erstellte Anzeige auf dem Internetportal Immobilienscout.de aufmerksam. Nach Kontaktaufnahme mit dem Maklerbüro wurde ein Besichtigungstermin vereinbart. Im Rahmen der Erstbesichtigung am 20.06.2018, die ein Immobilienmakler des Büros, der Zeuge [REDACTED] in Abwesenheit der Beklagten für diese wahrnahm, fiel dem Kläger und dessen Ehefrau erstmals ein von ihnen als unangenehm wahrgenommener Geruch - vom Kläger als „Oma-Geruch“ bezeichnet - auf. Die

Eheleute bemerkten den Geruch erneut bei der Besichtigung am 23.06.2018, welche ohne die Beklagte durchgeführt wurde.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 12.07.2018 kauften die Eheleute das - im Laufe des Rechtsstreits in erster Instanz weiterveräußerte - Grundstück von der Beklagten zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 450.000,-. Hinsichtlich der Einzelheiten wird Bezug auf den als Anlage K 3 vorgelegten Kaufvertrag genommen.

Die Beklagte, die in Schweden lebte, erschien erst zum Notartermin. Der Makler war Ansprechpartner im Internet und vor Ort. Er erstellte Fotos und schaltete die Anzeige im Internet.

Ende August 2018 fiel der Familie des Klägers unangenehmer Geruch in dem Haus auf. Daraufhin recherchierten sie über die „Schadstoffbelastung bei Fertighäusern der 1970er und - 80er“ und gaben Luftgutachten in Auftrag.

Die Ehefrau des Klägers erklärte am 28.01.2019 die Abtretung sämtlicher Ansprüche aus dem Kaufvertrag vom 12.07.2018 an den Kläger.

Mit notariellem Vertrag vom 26.05.2021 haben der Kläger und dessen Ehefrau das Grundstück zu einem Preis vom EUR 570.000,- verkauft.

Der Kläger hat u.a. erstinstanzlich behauptet, bei der Besichtigung sei der Eigengeruch des Hauses im Zusammenhang mit einem möglichen Schimmelbefall thematisiert worden. Daraufhin habe der Makler erklärt, es sei kein Schimmel oder Ähnliches im Haus vorhanden. Der Eigengeruch würde sich bei Beseitigung des Mobiliars auflösen. Die Beklagte müsse für die Erklärungen des Maklers einstehen. In dem Haus seien verschiedene Stoffe in gesundheitsgefährdender Konzentration vorhanden. Die Stoffe seien zum Teil reizend/ätzend, reproduktionstoxisch oder kanzerogen sowie wie auch mit „sozial toxischer Wirkung“.

Im Einzelnen handele es sich um die schwerflüchtigen organischen Verbindungen:

- „Lindan“,
- Pentachlorphenol (PCP),
- Dibutylphthalat (DBP),
- Benzylbutylphthalat (BBP),
- Diisodecylphthalaten (DIDP),
- Phthalsäureanhydrid (PSA),
- Tris-(2-chlorethyl)phosphat (TCEP),
- Tributylphosphat (TBP) und
- Triphenylphosphat (TPP)

und um die flüchtigen organischen Verbindungen

- 2-Ethylhexansäure und

- Methansäure (Trivialname: „Ameisensäure“)

sowie mikrobiologisch erzeugte flüchtige organische Verbindungen wie Chloranisole. Letztere würden von Mikroorganismen wie u.a. Schimmelpilzen, die im Haus vorhanden seien, aus Phenolen und Chlorphenolen entstehen.

Es bedürfe zur Entscheidung des Rechtsstreits aufgrund der von ihm vorgelegten Privatgutachten und des angebotenen Zeugenbeweises keiner Einholung eines (gerichtlichen) Sachverständigengutachtens.

Die Beklagte hat u.a. erstinstanzlich behauptet, es habe ihrerseits keinerlei vertragliche Verbindung mit dem Makler, bestanden. Für den Makler habe sie nicht einzustehen. Es sei zwischen ihr und dem Makler abgesprochen gewesen, dass dieser die Immobilie am Markt anbietet. Eine Verpflichtung des Maklers hierzu, sei jedoch nicht begründet worden. Jedenfalls greife der Haftungsausschluss ein.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der Raumluft des streitgegenständlichen Hauses und gemäß Beweisbeschluss vom 31.01.2020 (Bl. 150 f. d.A.) durch Vernehmung der Ehefrau des Klägers, Frau [REDACTED] als Zeugin. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 20.12.2019 (Bl 136 ff. d.A.) sowie vom 26.06.2020 (Bl. 256 ff. d.A) Bezug genommen. Der Zeuge [REDACTED] konnte nicht geladen werden.

Aufgrund eines weiteren Beweisbeschlusses vom 09.06.2021 sollte ein schriftliches Sachverständigengutachten des Sachverständigen [REDACTED] zu den Behauptungen des Klägers

1. das Haus weise in der Raumluft bzw. dem Staub eine Belastung mit den oben genannten Stoffen und mit Schimmelpilzen auf;
2. die Stoffe stellten in der jeweiligen Konzentration für sich alleine oder in Kombination eine Gesundheitsgefährdung für Bewohner des Hauses dar;
3. die Stoffe, insbesondere Chloranisole, seien in der jeweiligen Konzentration olfaktorisch störend wahrnehmbar;
4. die Stoffe rührten von der Verwendung von Holzschutzmittel bei der Errichtung des Hauses her;

eingeholt werden. Die Aktenversendung an den Sachverständigen war in dem Beschluss von der Leistung eines Auslagenvorschusses in Höhe von EUR 5.000,- abhängig gemacht worden. Dem Kläger war mit Beschluss vom 15.09.2021 eine Frist zur Leistung des Auslagenvorschusses bis zum 08.10.2021 gesetzt worden. Zuvor hatte der Kläger sich mit Schriftsatz vom 12.08.2021, wegen dessen Einzelheiten auf Bl. 673 ff. d.A. Bezug genommen wird, gegen die Bestellung des Sachverständigen gewandt.

Auf telefonische Nachfrage am 06.09.2021 des Landgerichts bei dem Klägervertreter, ob der Vorschuss einbezahlt worden sei, hat dieser erklärt, dass der Vorschuss aus den Gründen, wie

sie in seinem Schriftsatz vom 12.08.2021 mitgeteilt worden seien, nicht geleistet worden sei und für den bestellen Sachverständigen auch nicht geleistet werde. Dem Klägervorteiler war dabei mitgeteilt worden, dass der Sachverständige sich vor seiner Bestellung dem erkennenden Einzelrichter gegenüber telefonisch als zeitlich und vor allem fachlich in der Lage gesehen hat, das Gutachten zu erstellen. Der Sachverständige sei von der IHK Frankfurt öffentlich bestellt (Sachgebiet „Schadstoffe in Innenräumen“). Der Sachverständige verfüge auch - wie er seinerzeit telefonisch erklärt hatte - über eine zertifizierte Nase. Er müsse sich hierzu regelmäßigen Tests unterziehen. Der Klägervorteiler hatte auf seinen Schriftsatz verwiesen. Er (der Klägervorteiler) und der Kläger hätten recherchiert und die im Schriftsatz mitgeteilten Informationen gefunden. Sie hätten Informationen aus erster Hand, nach der die Qualifikation des Sachverständigen in einem anderen Verfahren nicht ausgereicht habe. Mit Beschluss vom 06.09.2021 (Bl. 693 f d.A.) ist die Gegenvorteilung vom 12.08.2021 unter Hinweis, dass der Kläger ohne Einholung des Gutachtens infolge Nichtleistung des Auslagenvorschusses in dem Rechtsstreit unterliegen dürfte, zurückgewiesen worden.

Mit Beschluss vom 01.07.2022 (Bl. 849 d.A.) war der Kläger darauf hingewiesen worden, dass die Voraussetzung zu einer Abhängigmachung der Einholung des Sachverständigengutachtens nicht vorliegen (§ 17 GKG) und der beweisbelastete Kläger Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht angeboten habe. Vielmehr habe er sich gegen eine Einholung des Sachverständigengutachtens ausgesprochen, u.U. da er dieses für nicht erforderlich halte. Daher habe die Kammer auch nicht beabsichtigt, von Amts wegen das Sachverständigengutachten einzuholen. Eine Stellungnahme/ Antragstellung ist hierauf nicht erfolgt.

Wegen der im Laufe des Rechtsstreits erfolgten Veräußerung des Grundstücks haben der Kläger und die Beklagte in erster Instanz den Rechtsstreit hinsichtlich des ursprünglichen Klageantrags zu 2), festzustellen, dass die Beklagte dem Kläger und dessen Ehefrau [REDACTED] [REDACTED] den künftig noch entstehenden Schaden aus der Sanierung des EFH [REDACTED] [REDACTED] zu zahlen hat, übereinstimmend für erledigt erklärt.

Hinsichtlich der Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivortrags wird auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil (Bl. 858 ff. d.A.) Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe im angefochtenen Urteil (Bl. 858 ff. d.A.) Bezug genommen.

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung und verfolgt seine erstinstanzlichen Anträge weiter. Formell habe das Landgericht eine Überraschungsentscheidung getroffen, da der Vorsitzende im Rahmen der mündlichen Verhandlung kein Rechtsgespräch geführt habe und seine Beurteilung der Sach- und Rechtslage den Parteien nicht mitgeteilt habe. Auch auf

das fehlende Beweisangebot des Klägers hinsichtlich der Behauptung der Schadstoffbelastung habe das Gericht nicht hingewiesen. Das Landgericht habe in der Entscheidung den Vortrag des Klägers zu den behaupteten Schadstoffen, insbesondere die dazu vorgelegten Anlagen (K 1, K 15-18, K 20-24, K 26, B 6) sowie den Zeugen ██████████ übergangen. Das Landgericht habe die Beweisaufnahme fehlerhaft unvollständig durchgeführt. Es habe die Zeugenbeweise bis auf die Ehefrau des Klägers unberücksichtigt gelassen und auch die vorgelegten Urkunden nicht gewürdigt. Fehlerhaft habe das Gericht von der Einholung eines Gutachtens abgesehen, nur, weil der Kläger mit der Bestellung eines konkreten Sachverständigen nicht einverstanden gewesen sei. Ein Verzicht auf dieses Beweismittel sei nicht erklärt worden. Zudem habe das Landgericht insoweit sein Ermessen nur unzureichend ausgeübt und zudem sei § 142 ZPO nicht einschlägig.

Das Landgericht habe auch das Staubgutachten fehlerhaft gewürdigt. Es unterliege bei dessen Würdigung einem Zirkelschluss und ziehe eine sachfremde Erwägung heran, indem es würdige, dass das Gutachten im Auftrag des Klägers erstellt worden sei. Die Argumente zur Probenanalyse durch Dritte und zur Probenentnahme seien unqualifiziert. Es sei nicht zu verlangen, dass der Gutachter selbst auch die Analyse vornehme. Zudem hätte es dann den Laborverantwortlichen als Zeugen vernehmen müssen. Die Ausführungen des Landgerichts zu den Staubsaugerbeuteln seien überraschend und auch verfüge das Gericht über keine Sachkunde dazu. Das Anknüpfen an das Bestreiten der Beklagten dazu sei nicht sachgerecht, da es nicht wirksam und zu pauschal gewesen sei. Die Ausführungen zu möglichen Verunreinigungen seien bloße Vermutungen. Gleiches gelte für die überraschenden Ausführungen zur Zusammensetzung solcher Beutel. Falsch sei, dass solche Fragen einem gerichtlich bestellten Sachverständigen hätten gestellt werden können, da dieser sie gar nicht hätte beantworten können und überdies seien sie nicht Gegenstand des Beweisbeschlusses vom 09.06.2021 gewesen.

Die Bestellung des Sachverständigen sei ebenfalls fehlerhaft erfolgt. So liege dies zwar beim Gericht, jedoch habe dieses bewusst keinen Gebrauch von der Möglichkeit der Voranhörung der Parteien gemacht, sondern diese Frage auf die Zeit nach Erlass des Beschlusses verlegt. Da das Gericht Klärungsbedarf gesehen habe, hätte es einen Sachverständigen bestellen müssen. Dafür sei kein Ermessensspielraum gegeben. Zudem habe es den Kläger auf einen fehlenden Beweisantritt nicht hingewiesen, obwohl dieser stets das Bestreiten der Beklagten der vorgelegten drei Gutachten als unsubstantiiert, unqualifiziert und ins Blaue hinein vorgetragen habe. Daran habe auch der Hinweis aus dem Beschluss vom 01.07.2022 nichts geändert, denn dabei habe das Landgericht seine Rechtsauffassung nicht kundgetan und außerdem sei dieser nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgt. Auch sei er wegen des Verweises auf § 142 ZPO falsch gewesen. Auch der Hinweis aus dem Beschluss vom

06.09.2021 ändere daran nichts, weil er zu unbestimmt gewesen sei. Durch den danach erfolgten weiteren Vortrag habe der Kläger davon ausgehen dürfen, dass sein Vortrag genüge, zumal das Gericht in der mündlichen Verhandlung dazu nichts geäußert habe.

Die Bestellung des Sachverständigen [REDACTED] sei auch fehlerhaft gewesen. Das Landgericht habe die Bestellung nicht auf eine Einrichtung delegieren dürfen. Das Landgericht habe lediglich selbst online recherchiert. Wie das vorgetragene Ozon-Gutachten zeige, habe der Sachverständige nicht über die notwendige Fachkunde von Gerüchen und Geruchsemissionen verfügt. Es mangle an einer entsprechenden Zertifizierung. Telefonisch habe das Gericht mitgeteilt, dass es von einer Bestellung des von der IHK vorgeschlagenen Sachverständigen [REDACTED] absehe wegen der Autorenschaft des Raumlufgutachtens.

Materiell-rechtlich habe das Gericht einen Großteil des Prozessstoffes nicht gewürdigt. Der Urteilsaufbau sei unsystematisch, weil er zwischen den Mängeln Geruch und Schadstoffen differenziere, die jedoch zusammengehörten. Es habe die Abtretung durch die Bezeichnung des Klägers als „Käufer“ missachtet und nicht hinreichend zwischen der Beklagten und dem Makler hinsichtlich des subjektiven Tatbestand differenziert. Die Mangelhaftigkeit wegen des Geruchs habe es zutreffend bejaht, jedoch die schadstoffbedingte Mangelhaftigkeit fehlerhaft verneint. Es sei schon unzutreffend, dass das Gericht einen Mangel für eine arglistige Täuschung voraussetze. Zur Schadstoffbelastung habe sich das Landgericht nicht hinreichend mit den vorgelegten Gutachten auseinandergesetzt. Zudem habe es unberücksichtigt gelassen, dass der Beklagtenvortrag dazu unzureichend sei.

Die Anwendung des § 442 Abs. 1 S. 1 BGB sei fehlerhaft. Die Norm sei fehlerhaft angewendet worden. Hinsichtlich der Kenntnis der Kläger verwechselte das Gericht die Kenntnis des Geruchs mit der Kenntnis des Mangels. Positive Kenntnis der Käufer scheidet schon aus, weil Gerüche nicht sichtbar seien. Vielmehr müsse der Käufer positiv wissen, dass die ihm bekannte Beschaffenheit die Verwendung der Sache nicht ermögliche. Außerdem setze die Kenntnis auch die Kenntnis der Rechtsfolge voraus. Dazu fehlten jegliche Ausführungen.

Zudem habe das Landgericht außer Acht gelassen, dass der Kläger sich nach Mängeln im Zusammenhang von Gerüchen und Schadstoffen erkundigt habe und sich auf die Aussagen des Maklers dazu habe verlassen dürfen. Zudem liege die Beweislast zur Kenntnis der Käufer bei der Beklagten. Dem sei sie nicht nachgekommen. Auf eine fahrlässige Unkenntnis komme es nicht an, weil das Landgericht von einer Arglist des Maklers ausgegangen sei. Damit stehe § 442 Abs. 1 S. 1 BGB dem Anspruch nicht entgegen.

Aus der eigenen und zurechenbaren Arglist der Beklagten folge nach § 444 Abs. 2 BGB, dass der Haftungsausschluss ohne Wirkung sei. Das Landgericht unterscheide hinsichtlich der Arglist zwischen dem Geruch und den Schadstoffen, damit werde ein einheitlicher Sachverhalt

willkürlich aufgespalten. Da das Landgericht wohl von einem bedingten Vorsatz der Beklagten ausgegangen sei, sei die Anwendung von § 444 BGB fehlerhaft erfolgt. Auch hinsichtlich der Zurechnung der Aussagen des Maklers dürfe nicht zwischen Geruch und Schadstoffen differenziert werden. Dies laufe der Aussage der Zeugin [REDACTED] entgegen.

Zudem habe dieser eine Beschaffenheitsgarantie abgegeben, indem er erklärt habe, das Haus sei makellos.

Das Urteil beruhe auf den fehlenden Hinweisen, weil sonst detailliert Vortrag erfolgt wäre und dann eine Klageabweisung nicht möglich gewesen wäre.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 08.09.2022 (Bl. 963 ff. d.A.) verwiesen.

In der mündlichen Verhandlung vom 27.11.2024 hat der Kläger nach Hinweis des Senats seinen ursprünglich in der Berufungsbegründung angekündigten Berufungsantrag zu 5) nicht länger aufrechterhalten.

Der **Berufungskläger beantragt nunmehr,**

1. die Beklagte zu verurteilen, EUR 65.000,- nebst 5% Zins p.a. über dem Basiszinssatz seit 11.08.2018 an den Kläger zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, EUR 8.237,54 Gutachterkosten nebst 5% Zins p.a. über dem Basiszinssatz seit 11.08.2018 aus EUR 2.207,45 sowie 5% Zins p.a. über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit aus EUR 6.030,09 an den Kläger zu zahlen;
3. die Beklagte zu verurteilen, weitere EUR 131.553,- entgangenen Gewinn nebst 5% Zins p.a. seit Rechtshängigkeit an den Kläger zu zahlen;
4. festzustellen, dass die Beklagte dem Kläger sämtlichen künftig entstehenden materiellen und immateriellen Schaden aus dem Verkauf des Grundstücks [REDACTED] zu zahlen hat, soweit der Anspruch nicht auf einen Sozialversicherungsträger oder einen Dritten übergegangen ist.

Die **Berufungsbeklagte beantragt,**

die Berufung zurückzuweisen.

Die **Streithelfer zu 1) und 2) beantragen,**

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil und trägt vor, dass der Vortrag des Klägers zum Inhalt der mündlichen Verhandlung in erster Instanz unzutreffend sei. Es liege auch keine Verletzung der Hinweispflicht vor. Der Kläger sei in den Beschlüssen vom 09.06.2021 und 06.09.2021 ausdrücklich auf das fehlende Beweisangebot zum Sachverständigengutachten hingewiesen worden. Zudem habe es noch den weiteren Beschluss vom 01.07.2022 mit weiterem Hinweis gegeben. Es liege ferner keine Überraschungsentscheidung vor. Die bloße

Aufzählung angeblich für den Kläger überraschender Ausführungen im Urteil genüge bereits einer substantiierten Rüge dazu nicht. Überdies seien diese angeblichen formellen Verstöße nicht erheblich, denn der Kläger habe in keiner Weise vorgetragen, welchen Vortrag er auf die geforderten Hinweise hin ergänzt hätte.

Genauso fehle es an einem hinreichenden Vortrag des Klägers dazu, inwieweit das Landgericht entscheidungserheblichen Vortrag des Klägers unberücksichtigt gelassen habe. Der pauschale Verweis auf eine Vielzahl von Anlagen und angebotene Zeugen genüge den Anforderungen an eine solche Berufungsbegründung nicht. Es fehle am Vortrag des Klägers zum Inhalt dieser Anlagen und deren Entscheidungserheblichkeit. Er setze sich nicht konkret mit dem Prozessstoff auseinander. Soweit er anführe, die Anlagen würden ein „Bild dazu, welche Art von Holzschutz zur Bauzeit praktiziert wurde“ aufzeigen, sei dies nicht entscheidungsrelevant, weil es um die Frage der konkreten Schadstoffbelastung des konkreten Hauses gehe. Es sei auch schlicht falsch, wenn der Kläger behaupte, das Gericht habe sich nicht mit den Gutachten auseinandergesetzt. Dies sei im Urteil im Rahmen der Würdigung ausdrücklich geschehen. Auch die vom Kläger vorgelegten Internet-Artikel (K 15 – K 18) habe das Gericht verwertet. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte die Echtheit der Anlage K 21 bestritten habe. Zudem fehle jeglicher Vortrag zur Kausalität dieser vermeintlichen Fehler des Erstgerichts. Auch habe der Kläger nicht vorgetragen, was die Zeugen, die er als fehlerhaft nicht vernommen rüge, ausgesagt hätten. Unter Berücksichtigung dessen bestehe auch kein Fehler in der Beweiswürdigung, denn der Kläger habe nicht dargetan, was aus den angeblich nicht gewürdigten Anlagen gefolgt wäre. Zudem belege die Anlage K 1 auch keine Verwendung von Holzschutzmitteln in streitgegenständlichen Haus. Holzschutzmittel an sich seien nicht bedenklich, nur solche mit gesundheitsgefährdenden Stoffen, wenn sie in zu hoher Konzentration verwendet würden, so dass die Anlage dazu keine Hinweise für das hiesige Haus enthalte. Auch gehe die Anlage nicht auf das streitgegenständliche Haus ein. Der Kläger schildere die Anlagen K 22 und K 24 sinnentstellend und falsch. Zudem fehle es auch insoweit an der Darlegung der Erheblichkeit. Es liege auch kein Fehler des Gerichts darin, kein gerichtliches Sachverständigengutachten eingeholt zu haben. Dies habe sich nicht gegen den Kläger gerichtet. Vielmehr habe dieser ganz bewusst keinen solchen Antrag im Verfahren gestellt. Er trage auch schlicht falsch vor, wenn er behaupte, dies wegen des unzureichenden Bestreitens der Beklagten getan zu haben. Vielmehr habe er ausdrücklich vorgetragen (Ss vom 08.10.2021), dass er den Auslagenvorschuss für den Sachverständigen nicht leisten werde, weil er bewusst keinen solchen Beweisantritt vorgenommen habe, da bereits zwei Gutachten vorlägen und Zeugen angeboten worden seien. Nach der Rechtsprechung des BGH sei eine Einholung eines Sachverständigengutachtens von Amts wegen in der Regel nicht angezeigt, wenn die beweisbelastete Partei trotz Hinweises einen solchen Antrag nicht stelle. Dabei sei unschädlich, dass das Erstgerichts versehentlich § 142 ZPO statt § 144 ZPO zitiere. Auch lägen keine Ermessenfehler vor. Das Landgericht habe zutreffend auf die Eignung und den

ausdrücklichen Wunsch der Kläger, kein Sachverständigengutachten einzuholen, abgestellt. Auch bestehe insoweit keine Kausalität. Nach Veräußerung des Hauses und dessen Abriss sei ein endgültiger Beweismittelverlust eingetreten. Auch eine Einholung von Amts wegen hätte daran nichts geändert, weil eine Begutachtung des Hauses zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht mehr möglich gewesen wäre. Dies sei dem Kläger auch klar gewesen, wie er in seinem Schriftsatz vom 08.10.2021 ausgeführt habe.

Bei der gerügten fehlenden Anhörung der Parteien vor Bestellung des Sachverständigen handele es sich um keinen Fehler. Dies sei eine bloße Kann-Vorschrift. Zudem fehle es an der Erheblichkeit, weil der Kläger nicht dargetan habe, was er im Falle der Anhörung vorgebracht hätte. Auch die durch Bestellung des Sachverständigen [REDACTED] sei dem Erstgericht keine Rechtsverletzung vorzuwerfen. Insofern lege der Kläger schon nicht dar, welche Vorschrift verletzt worden wäre und inwiefern das Urteil darauf beruhe. Das Landgericht habe sich von der Eignung des Sachverständigen Kenntnis verschafft und diese den Parteien rechtzeitig mitgeteilt. Es fehle auch an keiner Zertifizierung. Der Sachverständige habe das Gegenteil erklärt. Der vorbefasste Privatsachverständige [REDACTED] sei zutreffend vom Gericht nicht bestellt worden. Es ergebe sich aus der Vorbefassung dieses Sachverständigen ein Ablehnungsgrund. Zudem werbe der Klägervertreter auf seiner Webseite, dass er mit Gutachtern in Geschäftskontakt stehe, die für Mandanten die Position optimieren würden (Anlage B 7, Bl. 1039 d.A.). Auch dies lasse Zweifel an dessen Unparteilichkeit zu. Es fehle zudem an einem Beruhen, weil der Sachverständigenbeweis wegen des Klägers nicht eingeholt worden sei. Zudem habe der Kläger diesen Beweis durch Verkauf und Abriss des Gebäudes vereitelt.

Die Rüge der unzutreffenden Würdigung des Staubgutachtens, wobei unklar bleibe, ob der Kläger K 4, K 5 oder K 28 meine, greife ebenfalls nicht ein. Wie schon in erster Instanz vorgetragen, sei das Staubgutachten vom 11.10.2018 (K 4) zum Nachweis ungeeignet, weil die Probe vom Kläger selbst mit einem üblichen Staubsauer entnommen, nähere Angaben zur Probenentnahme und den äußeren Umständen fehlten. Außerdem schränke der Gutachter selbst die Aussagekraft auf Seite 4 dahingehend ein, dass nur bei genauer Kenntnis der Lage vor Ort, die nur der Auftraggeber habe, eine umfassende Bewertung möglich sei. Auch zutreffend habe das Landgericht gewürdigt, dass der Sachverständige nicht selbst die Analyse vorgenommen habe. Dabei handele es sich nicht um eine bloße Hilfstätigkeit (§ 407a Abs. 3 ZPO). Es fehle auch an einem Beruhen. Das Gutachten sei nicht aussagekräftig, insbesondere sei nur der Staub untersucht worden und nicht die Bausubstanz, was für Schadstoffe, gerade in Bezug auf Holzschutzmittel, nötig gewesen wäre, worauf der Privatsachverständige selbst hinweise. Zudem stütze das Gutachtenergebnis auch nicht das Begehren des Klägers, da dieses keinen Sanierungsbedarf feststelle, sondern auf Lüften und Staubsauen verweise. Das Gutachten habe zudem darauf verwiesen ohne weitere Untersuchung die Quelle nicht benennen zu können.

Auch hinsichtlich der Luftgutachten vom 07.01.2019 und 04.01.2022 liege keine Rechtsverletzung vor. Sie seien zum Beweis eines Sachmangels gänzlich ungeeignet. Dies sei bereits erstinstanzlich vorgetragen worden, worauf Bezug genommen wird. Insbesondere sei auch hier keine Materialprobe aus der Sachsubstanz genommen worden. Luftproben könnten nur einen Hinweis auf Schadstoffe, jedoch keinen Nachweis dafür liefern. Dies führe auch das Gutachten (K 28) aus. Gewissheit folge daraus gerade nicht. Auch hier sei die Analyse nicht durch den Sachverständigen selbst erfolgt. Zudem komme das Gutachten vom 07.01.2019 (K 5) zu dem Ergebnis, dass keine Belastung mit Holzschutzmitteln gegeben sei. Zudem bestünden auch hier die Bedenken hinsichtlich der Neutralität der Privatsachverständigen.

In materiell-rechtlicher Hinsicht habe das Landgericht ebenfalls fehlerfrei entschieden. § 442 BGB habe es zutreffend angewendet. Der Kläger habe durchgehend vorgetragen, dass er den muffigen Geruch von Anfang an wahrgenommen habe. Dies habe auch seine Ehefrau als Zeugin bestätigt. Für einen Mangel komme es auf die Sichtbarkeit nicht an. Soweit der Kläger nun erstmals vorgetragen, vom Geruch keine Kenntnis gehabt zu haben, werde dies mit Nichtwissen bestritten und sei verspätet.

Das Landgericht habe auch § 444 BGB richtig angewendet und den Haftungsausschluss zutreffend für anwendbar gehalten. Das Gericht habe zutreffend zwischen Geruch als Mangel, Schadstoffen als Mangel und Schimmel als Mangel unterschieden. Das Landgericht habe auch zutreffend ausgeführt, dass allein aus dem Umstand, dass es sich um ein Fertighaus aus den 70er Jahren handele, nicht auf eine positive Kenntnis der Beklagten hinsichtlich einer Schadstoff- oder Schimmelbelastung zu schließen sei. Zudem habe kein Informationsgefälle zwischen den Parteien bestanden, so dass auch keine Aufklärungspflicht anzunehmen sei. Die Aussage des Maklers, das Haus sei „makellos“, stelle auch keine Beschaffenheitsgarantie dar. Zunächst sei der Makler Dritter und nicht Vertragspartei. Zudem sei die notarielle Form dazu nicht gewahrt worden. Zudem seien Beschaffenheitsgarantien vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen worden. Es liege auch kein entsprechender Rechtsbindungswille vor. Es handele sich vielmehr um eine werbende Anpreisung. Zudem werde die Aussage „makellos“ nun erstmals eingeführt, werde mit Nichtwissen bestritten und sei verspätet.

Es fehle außerdem an einem Beruhen, weil die Klage unbegründet sei. Es liege in dem Geruch schon kein Sachmangel vor. Das Landgericht habe keine Feststellungen dazu getroffen, wie die Immobilie hinsichtlich des Geruchs bei Gefahrübergang beschaffen gewesen sei, denn die Inaugenscheinnahme habe mehr als ein Jahr danach stattgefunden. Auch Feststellungen zu einer zeitlichen Rückrechnung fehlten. Zudem stelle das Landgericht die Quelle des Geruchs als die Sachsubstanz des Hauses nicht fest. Nur dann handele es sich um einen Mangel. Dafür habe der Kläger auch keinen tauglichen Beweis angeboten. Hinsichtlich Schadenstoffen und Schimmel sei kein Mangel nachgewiesen. Der Kläger habe dies auch bei Gefahrübergang nicht behauptet, sondern trage nur hinsichtlich der Gegenwart vor. Zudem sei die

Schadstoffbelastung von ihm selbst widerlegt worden, da das Luftgutachten keine Belastung mit Holzschutzmitteln festgestellt habe. Dann müsse dies bei Gefahrübergang erst recht gelten. Auch hätten weder die Beklagte noch der Makler einen solchen Mangel, sollte er denn gegeben sein, arglistig verschwiegen. Für die Beklagte habe das Landgericht dies zutreffend angeführt. Für den Makler sei die Argumentation des Landgerichts unklar, weil es nicht darlege, welchen Mangel der Makler verschwiegen haben solle. Nach § 444 BGB kann Arglist nur bestehen, wenn ein Sachmangel gegeben wäre. Daran fehle es vorliegend aber bereits. Zudem verkenne das Landgericht den maßgeblichen Zeitpunkt. Dies sei der Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Dazu seien aber keine Feststellungen getroffen worden. Auch die Anforderungen an eine Arglist verkenne das Landgericht. Die vom Kläger vorgelegten Artikel über Schadstoffbelastungen von Fertighäusern der 70er Jahre begründe keine positive Kenntnis vom Makler im Hinblick auf die streitgegenständliche Immobilie. Hierbei gehe es bestenfalls um ein Kennenmüssen. Dies reiche jedoch nicht aus. Auch mit der Aussage des Maklers, dass der Geruch mit Herausstellen des Mobiliars und Renovierungsarbeiten vergehen würde, könne keine Arglist begründet werden, da das Landgericht keine Feststellungen zur Korrektheit der Maklerangaben trifft. Der bloße Umstand, dass die Aussage möglicherweise falsch sein könne, genüge nicht. Dabei verkenne das Landgericht auch die Beweislast, die beim Kläger liege. Auch habe das Landgericht unberücksichtigt gelassen, dass der Beklagtenvertreter mit dem Makler ein Telefonat geführt habe, in dem dieser beteuert habe, nichts von Schadstoffen gewusst zu haben. Zudem sei es dem Beweisangebot durch Vernehmung des Zeugen [REDACTED] nicht nachgekommen. Zudem habe es die E-Mails (Anlagen B 5 und B 6) unberücksichtigt gelassen.

Zudem stehe dem Kläger der geltend gemachte Schadensersatz nicht zu. Indem er in den Anträgen zu 1) und 3) fiktive Renovierungskosten und entgangenen Gewinn im Hinblick auf den Erlös bei einer mangelfreien Immobilie geltend mache, begehre er eine doppelte Kompensation. Er könne nicht gleichzeitig verlangen, so gestellt zu werden als hätte er eine mangelfreie Immobilie erworben und fiktive Mangelbeseitigungskosten, um die mangelhafte Immobilie in einen mangelfreien Zustand zu versetzen. Der Schaden auf Ersatz fiktiver Sanierungskosten bestehe unabhängig davon nicht. Dadurch, dass der Kläger die Immobilie als Abrissgebäude veräußert habe, habe er das Vorhaben der Sanierung endgültig aufgegeben, so dass für diesen fiktiven Schadensersatz kein Raum mehr sei. Zudem seien die fiktiven Sanierungskosten durch den Wiederbeschaffungsaufwand begrenzt. Der Kläger habe aber keinen Wiederbeschaffungsaufwand, insbesondere den Kaufpreis des neuen Hauses nicht dargetan. Zudem fehle es an notwendigem Vortrag zur Höhe dieses begehrten Schadensersatzes. Die Anlage K 9 sei dafür ungeeignet, weil nicht daraus hervorgehe, welche Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel notwendig seien. Ein tauglicher Beweis für die Notwendigkeit der Sanierung sei auch nicht angeboten. Auch der Anspruch auf entgangenen Gewinn sei unbegründet. Es fehle auch dafür an einem tauglichen Beweisangebot und hinreichenden Schätzungsgrundlagen.

Im Übrigen wird Bezug auf die Berufungserwiderung der Beklagten (Bl. 986 ff. d.A.) genommen.

Die Streithelferin zu 1) verteidigt das erstinstanzliche Urteil und meint, dass dieses fehlerfrei ergangen sei. Insbesondere sei der Kläger beweisfällig geblieben.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird Bezug auf den Schriftsatz vom 13.10.2022 (Bl. 1061 d.A.) genommen.

Der Streithelfer zu 2) verteidigt das erstinstanzliche Urteil und meint, es liege keine Verletzung der Hinweispflicht vor. Dem Kläger sei die Rechtsauffassung des Landgerichts bekannt gewesen und es sei keine Überraschungsentscheidung erfolgt, insbesondere auf die Beweisfähigkeit sei er mehrfach hingewiesen worden. Es habe in rechtlicher Hinsicht keine hinweispflichtigen Umstände gegeben. Die Rechtslage sei umfangreich von den Parteien wechselseitig vorgetragen worden. Der Streithelfer zu 2) bestreite den klägerischen Vortrag zum Ablauf der mündlichen Verhandlung. Zudem habe der Kläger nicht dargetan, was er im Falle von Hinweisen weiter vorgetragen hätte. Das Gericht habe nicht fehlerhaft entschieden, weil es nicht auf alle unkommentiert vorgelegten Anlagen des Klägers eingegangen sei. Insofern fehle es schon am vorherigen Vortrag des Klägers dazu. Auch lägen keine Fehler in der Beweiserhebung und -würdigung vor. Insoweit trage der Kläger zu einer Kausalität nicht vor. Zudem fehle es bei den vorgelegten Anlagen an einem Bezug zur streitgegenständlichen Immobilie. Insbesondere liege auch kein Fehler darin, dass das Landgericht von Amts wegen kein Sachverständigengutachten eingeholt habe. Der Kläger habe dem ausdrücklich widersprochen, was das Landgericht in seinem Ermessen zutreffend berücksichtigt habe. Die Würdigung des Landgerichts weise keine ersichtlichen Fehler auf. Der Kläger habe zur Auswahl des Sachverständigen Stellung nehmen können, zumal dies keine Muss-Vorschrift sei. Eine Einholung von Amts wegen sei wegen der gegenteiligen Auffassung des Klägers nicht nötig gewesen. Die vom Kläger in Bezug genommene Entscheidung des BGH sei nicht übertragbar, da dort der Kläger kein Beweisangebot erbracht habe und dazu auch nicht hingewiesen worden sei. Zudem sei dies jedenfalls nicht kausal, weil durch den Abriss des Hauses keine Beweisaufnahme mehr möglich sei. Es liege auch kein Verstoß gegen materielles Recht vor. Das Landgericht habe zutreffend Kenntnis des Klägers vom Geruch angenommen. Hinsichtlich der behaupteten Schadstoffe und des Schimmels liege kein Mangel vor. Hier habe der Kläger schon nie zum Zustand bei Gefahrübergang vorgetragen. Zudem sei der Kläger insoweit beweisfällig geblieben. Arglistiges Verschweigen i.S.d. § 444 BGB setze voraus, dass der Verkäufer mit dem Vorhandensein des Mangels rechne. Dies habe das Landgericht zutreffend für die Beklagte als Laie verneint. Ein Mangel sei wegen § 444 BGB entgegen der Auffassung des Klägers auch notwendig. Auch eine Beschaffenheitsgarantie liege nicht vor. Die Aussage „makellos“ sei nicht bewiesen und stelle auch keine Garantieerklärung dar. Zudem fehle es an der formwirksamen Vereinbarung. Zudem stünden dem Kläger die Ansprüche nicht zu. Die Mängel seien substantiiert bestritten worden und der Kläger sei beweisfällig geblieben. Zudem

bestehe ein Gewährleistungsausschluss und ein arglistiges Verschweigen liege nicht vor. Eine Zurechnung des Maklers scheidet schon aus, weil dieser nicht vernommen worden sei. Er sei zu laden gewesen, nur nicht erschienen. Ohne diesen zu vernehmen, sei die Beweiswürdigung des Landgerichts insoweit unzutreffend. Schließlich sei der Kenntnisstand, den das Landgericht an einen Makler anlege, unzutreffend. Dieser sei kein Bausachverständiger. Die Geltendmachung von fiktiven Sanierungskosten und entgangenem Gewinn sei ein Verstoß gegen das Bereicherungsverbot. Er stütze sich auf zwei gegenläufige Schadensberechnungen. Im Übrigen schließt sich der Streithelfer den Ausführungen der Beklagten an.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird Bezug auf den Schriftsatz vom 12.10.2022 (Bl. 1045ff. d.A.) genommen.

Die Beklagte ergänzt mit Schriftsatz vom 16.10.2022 (Bl. 1065 ff. d.A.), dass auch das Luftgutachten vom 07.01.2019 zu dem Ergebnis gelange, dass keine Sachmängel bestünden und Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich seien (dort S. 3ff.). Damit sei die Klage insoweit schon hinsichtlich der Stoffe Formaldehyd, Acetaldehyd, Holzschutzmittel, Chloranisole, Chlornaphthaline und Ameisen- und Essigsäure unschlüssig, weil es sich um widersprüchlichen Vortrag handele.

Mit Schriftsatz vom 09.01.2023 trägt der Kläger ergänzend vor, dass der Einzelrichter am Landgericht aufgrund des Ortstermins und den dazugehörigen Schilderungen der Wahrnehmungen im Urteil positive Kenntnis von Chloranisolen gehabt habe, so dass entgegen der Formulierung im Beweisbeschluss vom 09.06.2021 dazu kein Beweis mehr zu erheben gewesen wäre. Damit seien auch die Bedenken des Klägers hinsichtlich des Sachverständigen ██████ im Hinblick auf eine fehlende Zertifizierung für Gerüche geklärt, weil das Landgericht so bereits eigene Kenntnis gehabt habe. Das Landgericht habe die ganze Diskussion um die Bestellung des Sachverständigen so zum Nachteil des Klägers inszeniert. Es sei kein Urteil zum Zwischenstreit über die Nebenintervention gegeben. Die Frage sei auch im Urteil nicht entschieden worden. Weiter nimmt der Kläger zur Berufungserwiderung Stellung. Hierzu wird Bezug auf Bl. 1071 ff. d.A. genommen.

Mit weiterem Schriftsatz vom 26.01.2023 macht der Kläger weitere Ausführungen zum Beweiswert privater Urkunden unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des OLG Hamm, weshalb im Hinblick auf die Privatgutachten die Beklagte beweispflichtig sei, deren Unrichtigkeit zu beweisen. Dem sei sie nicht nachgekommen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird Bezug auf Bl. 1074 d.A. genommen.

Die Beklagte erwidert darauf, dass der Kläger unzutreffend von einer Kenntnis von Chloranisolen des Gerichts ausgehe. Die Ursache des Geruchs beim Ortstermin sei ungeklärt und das Gericht habe auch keine Feststellungen dazu getroffen. Auch sei unklar, worum es sich bei dem Geruch handele. Schließlich sei unbekannt, ob dies auch bei Gefahrübergang der

Zustand gewesen sei. All dies hätte aufgeklärt werden müssen. Der Kläger habe keineswegs nur wegen der Frage der Gerüche sich gegen den Sachverständigen ■■■■ ausgesprochen.

Sollte der Hinweis auf den fehlenden Zwischenstreit zur Nebenintervention eine Verfahrensrüge darstellen, sei dieser verspätet. Zudem habe der Kläger nach § 295 ZPO rügelos zur Sache verhandelt. Darauf habe das Landgericht auch hingewiesen. Darauf könne die Entscheidung auch nicht beruhen, allenfalls wäre die Entscheidung nach § 71 Abs. 1 ZPO nachzuholen. Zudem habe das Landgericht konkludent über die Zulässigkeit der Nebenintervention entschieden durch Aufnahme ins Rubrum und Entscheidung über deren Kosten. Diese Entscheidung sei auch in Rechtskraft erwachsen, da keine sofortige Beschwerde eingelegt worden sei. Im Hinblick auf den Vortrag zum Beweiswert privater Urkunden sei die vom Kläger zitierte Entscheidung nicht einschlägig, weil es vorliegend nicht um Verträge zwischen den Parteien, sondern um Privatgutachten handele. Es gehe nicht um Inhalt und Reichweite vertraglicher Erklärung, sondern um die Richtigkeit getroffener Tatsachenbehauptungen durch den Privatsachverständigen. Ein Privatgutachten erbringe gerade nicht den Beweis der inhaltlichen Richtigkeit. Dazu nimmt die Beklagte Bezug auf verschiedene Rechtsprechung und Literaturfundstellen. Eine Verwertung als Gutachten komme nur bei Zustimmung der Parteien in Betracht. Die Beklagte habe der Verwertung erstinstanzlich widersprochen. Ergänzend trägt die Beklagte vor, dass das vom Kläger gegen sie eingeleitete Ermittlungsverfahren nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt worden sei.

Darauf erwidert der Kläger mit Schriftsatz vom 02.05.2023 (Bl. 1086 f. d.A.) und macht nähere Ausführungen zur Problematik von Fertighäusern aus den 70er-Jahren und zur Begründung der Generalstaatsanwaltschaft im Hinblick auf die Beschwerdeentscheidung im Ermittlungsverfahren gegen die Beklagte.

Vor der mündlichen Verhandlung haben die Parteien und der Streithelfer zu 2) noch wechselseitig im Zusammenhang mit dem geltend gemachten Schaden vorgetragen. Insoweit wird Bezug auf die Schriftsätze vom 20.11.2024, 21.11.2024 und 25.11.2024 genommen.

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt und begründet.

Sie hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

Es liegt kein Berufungsgrund im Sinne von § 513 ZPO vor, da die Entscheidung des Landgerichts weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO beruht noch die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung in der Sache rechtfertigen.

Die Berufung des Klägers ist nicht begründet. Das Landgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass dem Kläger kein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte aus §§ 433, 434, 437 BGB zusteht. Es fehlt bereits am Nachweis eines Mangels der streitgegenständlichen Immobilie i.S.d. § 434 BGB durch den darlegungs- und beweisbelasteten Kläger. Dem Kläger ist es nicht gelungen, den von ihm behaupteten Mangel der Immobilie in Form der Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung gemäß dem Maßstab des § 286 ZPO nachzuweisen. Auch auf den Geruch des Hauses, soweit dieser entgegen der Auffassung der Berufung, als eigenständiger Mangel anzusehen wäre, können keine Ansprüche des Klägers gestützt werden, weil dieser Geruch dem Kläger und seiner Frau bereits vor dem Kauf bekannt war und sie das Haus in Kenntnis dieses Umstands erworben haben. Die Klage ist daher insgesamt unbegründet.

Auch unter Berücksichtigung des Berufungsvorbringens ist das erstinstanzliche Urteil nicht fehlerhaft.

1.

Soweit die Berufung im späteren Schriftsatz vom 09.01.2023 rügt, dass das Gericht keine Entscheidung über den Zwischenstreit über die Nebenintervention i.S.d. § 71 ZPO getroffen habe, greift dies zunächst nicht ein. Zum einen wird diese Rüge seitens des Klägers im Berufungsverfahren zu spät erhoben, weil sie nicht in der Berufungsbegründung erfolgt ist (§ 530 ZPO).

Darüber hinaus war jedoch über den Antrag des Klägers nach § 71 ZPO hinsichtlich der Streithelfer zu 1) und 2) nicht vom Landgericht zu entscheiden, weil dieser zu spät erfolgt ist.

Die Zurückweisung der Nebenintervention kann grundsätzlich jede Partei und jeder Streitgenosse beantragen. Allerdings kann nach rügeloser Verhandlung mit dem Beitretenden (§ 295 ZPO) dessen Zurückweisung nicht mehr beantragt werden (OLG Köln NJW-RR 2010, 1680, 1681; LG München I 14.12.2017 - 5 HK O 17464/16; OLG Köln NJOZ 2020, 1367; vgl. Zöller/Althammer, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 71, Rn. 1).

So liegt der Fall hier. Der Kläger hat der Nebenintervention hinsichtlich der Streithelferin zu 1) mit Schriftsatz vom 03.01.2020 widersprochen und hat den Antrag nach § 71 ZPO gestellt (Bl. 141 d.A.). Im Hinblick auf den Streitverkündeten zu 2) hat er sich dabei nicht geäußert. Diesbezüglich hat er im Schriftsatz vom 13.07.2021 ausgeführt, dass er Bedenken gegen beide Streithelfer und deren Beteiligung am Verfahren erhoben habe, was als weiterer Antrag nach § 71 ZPO auszulegen sein könnte. Zuvor hatte der Kläger jedoch in der mündlichen Verhandlung vom 20.12.2019 unter Beteiligung der beiden Streithelfer-Vertreter seine Sachanträge gestellt (Bl. 137 d.A.), ohne eine Rüge hinsichtlich der Beteiligung der Nebenintervenienten am Rechtsstreit zu erheben.

Über den weiteren Antrag nach § 71 ZPO hinsichtlich der Streitverkündung des Streithelfers zu 2) gegenüber dem Sohn des Zeugen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] war ebenfalls durch das Landgericht nicht zu entscheiden, weil dieser dem Rechtsstreit nicht beigetreten ist.

2.

Soweit die Berufung rügt, das Landgericht sei seiner Hinweispflicht nach § 139 ZPO nicht nachgekommen, führt dies nicht zu einer Fehlerhaftigkeit des landgerichtlichen Urteils.

a) Im Hinblick auf die Rüge der Berufung, es handele sich um eine Überraschungsentscheidung, weil der erstinstanzliche Richter in der mündlichen Verhandlung kein Rechtsgespräch geführt habe, überzeugt dies nicht.

Zunächst ist festzuhalten, dass mehrere Termine zur mündlichen Verhandlung im Laufe des mehrjährigen Rechtsstreits in erster Instanz stattgefunden haben, in denen ausweislich der jeweiligen Protokolle die Sach- und Rechtslage stets erörtert wurde und zudem auch einzelne rechtliche und tatsächliche Fragen mit den Parteivertretern diskutiert wurden. In gleicher Weise enthält auch das Protokoll der letzten mündlichen Verhandlung vom 06.05.2022 auf Seite 2 den Hinweis, dass nach Antragstellung die Sach- und Rechtslage erörtert wurde.

Soweit die Berufung schlagwortartig einzelne Erwägungen des erstinstanzlichen Urteils aufzählt, die insoweit überraschend erfolgt seien, kann dem nicht gefolgt werden.

Gemäß § 139 Abs. 2 ZPO hat das Gericht auf solche Gesichtspunkte hinzuweisen, die eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat oder auf einen Gesichtspunkt, den das Gericht anders beurteilt als beide Parteien. Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben, denn über den Ortstermin und die dortigen Wahrnehmungen des Gerichts zu dem Geruch im Haus wurde ein Protokoll erstellt, was den Parteien auch bekannt war. Über die rechtlichen Fragen der Wirksamkeit des Gewährleistungsausschlusses, die Frage, ob es sich dabei um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, die Beklagte Verwenderin derselben sei, die Frage der Kenntnis des Geruches auf Kläger- und Beklagtenseite, die Kenntnis von einer behaupteten Mangelhaftigkeit der Immobilie auf Beklagtenseite und auf Seiten des Maklers, die Ursache des Geruchs, die Frage der Zurechnung einer Arglist des Maklers, den Nachweis der Schadstoffbelastung der Immobilie, die Ablehnungsgründe des Sachverständigen [REDACTED] seitens des Klägers, den Beweiswert der vorgelegten Privatgutachten und deren zugrundeliegende Vorgehensweise und den Inhalt des Beschlusses vom 01.07.2022 wurde seitens der Parteivertreter umfassend wechselseitig vorgetragen. Überdies hatte das Landgericht im Zusammenhang mit der Bestellung des Sachverständigen [REDACTED] und des fehlenden Nachweises des behaupteten Mangels allein auf Grundlage der Privatgutachten ohne ein gerichtlich eingeholtes Gutachten mehrfach Verfügungen und Beschlüsse erlassen.

b) Soweit der Kläger weiter rügt, dass eine Verletzung des § 139 ZPO vorliege, weil das Landgericht ihn nicht auf das fehlende Beweisangebot eines gerichtlich einzuholenden Sachverständigengutachtens hingewiesen habe, überzeugt dies ebenfalls nicht.

Das Landgericht hat ausweislich des Akteninhalts mehrfach gegenüber dem Kläger deutlich gemacht, dass es eines solchen gerichtlichen Sachverständigengutachtens zum Nachweis der behaupteten Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung der Immobilie bedürfe, der Kläger den Vorschuss dazu einzuzahlen habe und er andernfalls beweisfällig bleibe und den Rechtsstreit verlieren würde. Dies war bereits aus dem Beweisbeschluss vom 09.06.2021 ebenso wie aus dem nachfolgenden Beschluss vom 21.07.2021 ersichtlich. Daraufhin folgte ein in dem Vermerk vom 06.09.2021 festgehaltenes Telefonat zwischen dem erstinstanzlichen Richter und dem Klägervorteiler, indem diese Frage erörtert wurde, woraufhin der Kläger noch einmal ausdrücklich im Beschluss vom selben Tag auf die Notwendigkeit dieses Beweismittels und der damit verbundenen Pflicht zur Einzahlung des Vorschusses hingewiesen wurde. Dass der Kläger dies auch als Hinweis verstanden hat, zeigt sich deutlich in seinem Schriftsatz vom 08.10.2021, indem er auf diesen „Hinweis der Kammer“ Bezug nimmt und diesen für problematisch hält und ausdrücklich ausführt, es bedürfe keines solchen Gutachtens, da der Rechtsstreit auch anderweitig zu entscheiden sei. Zuletzt wurde der Kläger nochmals mit Beschluss vom 01.07.2022 darauf hingewiesen, dass die Kammer nicht beabsichtige von Amts wegen ein Gutachten einzuholen, weil der Kläger sich ausdrücklich dagegen ausgesprochen habe und ein solches für nicht erforderlich halte. Auf alle diese Hinweise hat der Kläger nicht mit entsprechendem Beweisangebot bzw. Zahlung des Vorschusses reagiert.

Damit hatte das Landgericht seiner Hinweispflicht nach § 139 ZPO bereits ausreichend Genüge getan, insbesondere da ein wiederholter Hinweis nur ausnahmsweise dann geboten sein kann, wenn die Partei auf den Hinweis hin eine wiederum nicht ausreichende Erklärung abgibt und das Gericht insbesondere den Eindruck erweckt, der Vortrag reiche nunmehr aus (BGH NJW-RR 2004, 281, 282; Zöller/Greger, ZPO, 34. Aufl., § 139, Rn. 14d). Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben.

Denn das Landgericht hat bis zuletzt wiederholt auf diesen Gesichtspunkt unter Hinweis auf die möglichen prozessualen Folgen hingewiesen. Damit hat es deutlich zum Ausdruck gebracht, dass es nach wie vor an den maßgeblichen Prozesshandlungen des Klägers fehle. Insoweit wäre es dann an dem Kläger gewesen, Einholung eines Sachverständigengutachtens wenigstens hilfsweise zu beantragen oder die Weigerung der Vorschusszahlung aufzugeben, was beides nicht geschehen ist.

c) Darüber hinaus wären diese Rügen der Berufung jedoch auch nicht erfolgreich.

Macht eine Partei in der Berufungsbegründung die Verletzung der Aufklärungs- und Hinweispflicht nach § 139 ZPO durch das erstinstanzliche Gericht geltend, ist es nicht erforderlich, dass sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verfahrensrüge anführt,

welchen Vortrag sie in Verkennung der Rechtslage unterlassen hat. Vielmehr reicht es aus, dass nach dem Inhalt der Berufungsbegründung ohne Zweifel ersichtlich ist, was aufgrund des gerichtlichen Hinweises vorgetragen worden wäre (BGH NJW-RR 2004, 495-497). Daran fehlt es vorliegend, denn außer auf die vermeintlich überraschenden Aspekte des Urteils und den angeblichen fehlenden Hinweis zu der Notwendigkeit des Beweisangebots zu verweisen, hat der Kläger im Rahmen der Berufungsbegründung keinen weiteren Vortrag zu diesen Gesichtspunkten erbracht, der auf einen weiteren Hinweis des Gerichts erfolgt wäre oder nunmehr entsprechenden Beweis angeboten.

3.

Soweit die Berufung rügt, das Landgericht habe hinsichtlich der behaupteten Schadstoffe die Anlagen K 1, K 15 bis K 18, K 20 bis K 24, K 26 und B 6 nicht berücksichtigt, folgt daraus keine Fehlerhaftigkeit des erstinstanzlichen Urteils.

Nach der Rechtsprechung des BVerfG (ZIP 2004, 1762 [1763] = BeckRS 2004, 24288) verpflichtet Art. 103 Abs. 1 GG das Gericht unter anderem dazu, den Vortrag der Beteiligten zu berücksichtigen, also zur Kenntnis zu nehmen und bei der Entscheidung in Erwägung zu ziehen. Die Gerichte brauchen zwar nicht jedes Vorbringen in der Entscheidung ausdrücklich zu bescheiden, jedoch liegt ein Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör vor, wenn das Gericht auf den wesentlichen Kern des Vortrags eines Beteiligten zu einer zentralen Frage des jeweiligen Verfahrens in den Entscheidungsgründen nicht eingeht. Zudem ist anerkannt (Zöller/Vollkommer, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 321a Rn. 11), dass die unberechtigte Ablehnung oder das Übergehen eines relevanten Beweisantritts eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellen.

Gemessen daran liegt kein Verfahrensfehler vor. Abgesehen davon, dass der Kläger in keiner Weise in der Berufung vorträgt, inwieweit diese Unterlagen entscheidungserheblich sein könnten, ergibt sich dies auch nicht aus deren Inhalt. Die Anlage K 1 führt im Hinblick zum streitgegenständlichen Haus zu keinem Nachweis, dass dieses schadstoffbelastet etwa durch Holzschutzmittel ist, sondern verweist ihrerseits auf eine noch vorzunehmende Raumluftmessung. Das als Anlage K 23 vorgelegte Angebot und die E-Mail vom 14.06.2018 (Anlage K 26) sind ebenfalls nicht entscheidungserheblich, denn aus ihnen geht entgegen der bloßen Behauptung des Klägers in keiner Weise eine Schadstoffbelastung des Hauses hervor, sondern vielmehr wird daraus nur ersichtlich, dass die Beklagte, um gegebenenfalls das Haus besser veräußern zu können, ein Angebot zur Renovierung ins Auge gefasst hatte durch eine Firma, die die Herstellerin des Fertighauses empfohlen hatte. Um welche Renovierungen es dabei gehen sollte, geht in keiner Weise daraus hervor und von Schadstoffen ist gar keine Rede. Gleiches gilt für die von der Beklagten vorgelegte Anlage B 6. Vor diesem Hintergrund, insbesondere, weil aus der vorgelegten Rechnung für die Angebotserstellung kein Hinweis auf den Gegenstand der möglichen Renovierungen hervorgeht, hätte es sich bei der Vernehmung

des Zeugen [REDACTED] um einen unzulässigen Ausforschungsbeweis gehandelt, dem das Landgericht nicht nachzugehen hatte. Die bloße Behauptung, die Beklagte habe wegen Schadstoffen (welche?) renovieren wollen ohne hinreichend konkrete tatsächliche Anhaltspunkte, genügt einer qualifizierten Darlegung nicht. Bei der E-Mail vom 04.03.2021 (Anlage K 24) handelt es sich um eine Nachricht des Zeugen [REDACTED] an den Klägervertreter, in der dieser nachträglich während des laufenden Prozesses Mutmaßungen zu Schadstoffen aufstellt, die jedoch das Vorhandensein derselben oder eine Kenntnis der Beklagten davon in keiner Weise belegen, insbesondere da sich der Zeuge in einer anderen vorangegangenen E-Mail dergestalt ausgedrückt hat, dass er sich mit Schadstoffen nicht auskenne und „kein Hellseher“ sei. Gleiches gilt für die E-Mail des Zeugen [REDACTED] an den Kläger während des laufenden Verfahrens vom 17.07.2020, in der dieser lediglich mitteilt, dass bei den Besichtigungen im Sommer immer die Terrassentüren und Fenster offen gestanden hätten und diese meist nur zwanzig Minuten gedauert hätten, woraus dieser – in Kenntnis des Rechtsstreits – nachträglich mutmaßt, dass die Beklagte etwas gewusst habe. Was dieses angebliche ihr lediglich unterstellte Wissen beinhalten sollte, bleibt indes vollkommen unklar.

Die E-Mail vom 14.06.2018 zwischen dem Zeugen [REDACTED] und der Beklagten erweist sich ebenfalls nicht als entscheidungserheblich. Darin tauschen sich beide über den Verlauf der bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Objektbesichtigungen aus und der Zeuge erklärt, dass die Interessenten im Vorfeld viel über Fertighäuser im Internet recherchieren würden und dann vor hohen Investitionskosten zurückschrecken würden. Er berichtet dort jedoch über Erkenntnisse von Interessenten aus dem Internet – auch den dort erwähnten Geruch im Haus und im Keller betreffend – und nicht über das streitgegenständliche Haus. Überdies hat das Landgericht das Vorliegen des Geruchs aufgrund des durchgeführten Ortstermins bejaht, so dass es dafür auf den Inhalt dieser E-Mail nicht angekommen ist. Ein Rückschluss auf den ebenfalls behaupteten Mangel der Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung lässt die E-Mail von vornherein nicht zu.

Bei der Anlage K 15 handelt es sich um eine Publikation des Gesamtverbands Schadstoffsanierung, welche abstrakt auf die Verantwortung des Eigentümers hinweist. Dass die Beklagte von dieser Publikation Kenntnis hatte oder dass diese Publikation in Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Gebäude steht, wird nicht vorgetragen und ist auch in keiner Weise ersichtlich. Ebenso berichten die Anlagen K 18 bis K 19 von der Problematik von Holzschutzmitteln und deren Gesundheitsschädlichkeit, es fehlt jedoch auch an einem Bezug zur Beklagten, zum Makler oder zur streitgegenständlichen Immobilie.

Auch die E-Mail vom 19.04.2018 (Anlage K 20) zwischen immoverkauf24 und dem Maklerbüro ist nicht entscheidungserheblich, denn zum einen ist an dieser Korrespondenz schon keine der beiden Parteien beteiligt und zudem geht daraus allein hervor, dass die Beklagte vor Inserierung des Hauses sich damals beraten lassen wollte, ob das Haus besser „auf den Stand der Zeit“ zu

bringen und dann zu verkaufen sei oder es auch im derzeitigen Stand gut veräußerbar sei. Dass ein Fertighaus der 70er Jahre im Jahr 2018 nicht mehr „auf dem Stand der Zeit“ war, lässt keinen Rückschluss auf eine Schadstoffbelastung zu, insbesondere ist auch in dieser E-Mail nicht von Schadstoffen die Rede.

Auch aus der Gesamtschau dieser Unterlagen ergibt sich kein Nachweis für das Vorliegen von Schadstoffbelastungen im streitgegenständlichen Haus oder einer positiven Kenntnis der Beklagten oder des Maklers davon.

4.

Soweit der Kläger eine unvollständige Beweisaufnahme des erstinstanzlichen Gerichts rügt, greift dieser Einwand nicht durch.

Das Landgericht ist nicht verfahrensfehlerhaft vorgegangen, insbesondere greifen die Rügen der Berufung, sämtliche Urkundenbeweise des Klägers, insbesondere die Anlage K 1 und die Anlagen K 22 und K 24 seien nicht berücksichtigt worden, Zeugenbeweise sei nur im Hinblick auf die Ehefrau des Klägers nachgegangen worden, nicht ein. Ferner ist das Landgericht nicht verfahrensfehlerhaft vorgegangen, indem es kein gerichtliches Sachverständigengutachten zur klägerischen Behauptung der Belastung der streitgegenständlichen Immobilie mit Schadstoffen, Chloranisolen und Schimmel eingeholt hat. Die Voraussetzungen dafür sind nicht gegeben.

a) Das Berufungsgericht hat nur dann eine erneute Tatsachenfeststellung zu treffen, wenn konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen bestehen. Aufgabe der Berufungsinstanz bleibt es trotz der eingeschränkten Tatsacheninstanz, eine fehlerfreie und überzeugende und damit richtige Entscheidung zu treffen (BGH NJW 2023, 3496). Deshalb dürfen die Anforderungen an die Voraussetzungen einer erneuten Tatsachenfeststellung im Interesse einer materiell gerechten Entscheidung nicht überspannt werden (BGHZ 162, 313 = NJW 2005, 1583). Anders als im Revisionsverfahren (§ 559 Abs. 2 ZPO) ist es nicht erforderlich, dass die erstinstanzliche Tatsachenfeststellung auf einem Verfahrensfehler beruht. Auch verfahrensfehlerfrei getroffene Feststellungen sind für das Berufungsgericht bei konkreten Anhaltspunkten für eine Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit nicht bindend (BGHZ 162, 313 = NJW 2005, 1583; VersR 2017, 702; NJW 2023, 3496).

Konkreter Anhaltspunkt ist jeder objektivierbare rechtliche oder tatsächliche Einwand gegen die erstinstanzlichen Feststellungen, wobei aber bloß subjektive Zweifel oder Vermutungen nicht ausreichen (BGHZ 159, 254 = NJW 2004, 2828; BGH NJW 2006, 152). Aus Sicht des Berufungsgerichts muss eine gewisse – nicht notwendig überwiegende – Wahrscheinlichkeit dafür bestehen, dass eine erneute Feststellung zu einem anderen Ergebnis führt (BGH NJW 2014, 74; NJW-RR 2018, 651; 2019, 1343; NJW 2023, 3496). Anhaltspunkte können sich in erster Linie aus Verfahrensfehlern ergeben (BGH NJW 2014, 2797; BeckRS 2021, 39179),

wenn das Erstgericht entscheidungserhebliches Vorbringen nicht oder nur unvollständig berücksichtigt hat (BGH NJW 2007, 2414), Fehler im Verfahren der Beweisaufnahme unterlaufen sind (BGH NZV 2005, 463), das Erstgericht seiner Hinweispflicht nach § 139 Abs. 1 ZPO nicht nachgekommen ist (BGH NJW 2007, 2414) oder der Partei auf einen Hinweis keine hinreichende Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt hat. Fehler im Beweisaufnahmeverfahren sind ferner etwa eine unzureichende Befragung von Zeugen (BGH NZV 2005, 463), Verstöße gegen die Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme (BGH NJW 2000, 2024), die Zugrundelegung widersprüchlicher oder unvollständiger Gutachten (BGH NJW-RR 2009, 1193; NJW 2014, 74; BeckRS 2021, 39179), die erkennbar fehlende Sachkunde des Gutachters (vgl. MüKoZPO/Rimmelpacher Rn. 18), die Ignorierung von Anträgen auf Anhörung des Sachverständigen (BGH NJW-RR 2009, 1193). Zweifel auch bei verfahrensfehlerfreier Tatsachenfeststellung können sich aus der Möglichkeit einer unterschiedlichen Bewertung der Beweisaufnahme ergeben (BGH NJW-RR 2017, 75; NJW 2023, 3496) oder wenn das Berufungsgericht das Beweisergebnis anders würdigt (BGHZ 162, 313 = NJW 2005, 1583; BGH NJW 2018, 308; BeckRS 2023, 21813), insbesondere die Glaubwürdigkeit eines Zeugen anders beurteilt, seine Aussage anders gewichtet, sie für ergänzungsbedürftig hält (BGH VersR 2006, 949) oder das Erstgericht die Aussagen unvollständig gewürdigt hat (BGH BauR 2014, 141 = BeckRS 2013, 18984). Zweifelhaft können die Feststellungen auch durch neue Angriffs- und Verteidigungsmittel werden, soweit sie nach § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO zu berücksichtigen sind (BGHZ 158, 295 = NJW 2004, 2152, vgl. auch dazu BeckOK ZPO/Wulf, 51. Ed. 1.12.2023, ZPO § 529 Rn. 8, 9).

Soll die fehlerhafte Erfassung aufgrund von Verfahrensfehlern erfolgt sein, wie es die Berufung vorliegend im Hinblick auf die nicht erfolgte Einvernehmung weiterer Zeugen, die fehlende Berücksichtigung von Urkunden und die nicht erfolgte Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens rügt, so ist nach § 529 Abs. 2 ZPO nach Fehlern zu unterscheiden, die von Amts wegen zu berücksichtigen sind oder nur auf Rüge. Die Zulässigkeit und Notwendigkeit einer neuen Beweisaufnahme ist nur dann gegeben, wenn die Entscheidung auf dem Fehler beruht, § 513 Abs. 1 ZPO (vgl. Zöller/Heßler, 33. Aufl. 2020, § 529 Rn. 2c).

Gemessen daran sind solch beachtliche Fehler des Landgerichts im Hinblick auf die Feststellungen nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich.

b) Soweit die Berufung die nicht erfolgte Berücksichtigung der vom Kläger vorgelegten Urkunden rügt, überzeugt dies nicht. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen unter Ziffer 2. im Hinblick auf die Anlagen K 1 und K 22 und K 24 Bezug genommen werden. Mangels Entscheidungserheblichkeit dieser Urkunden waren sie vom Landgericht auch in den Urteilsgründen nicht aufzunehmen.

c) Soweit die Berufung pauschal die fehlende Berücksichtigung von Zeugenangeboten außer der Ehefrau des Klägers rügt, fehlt es bereits an einer Darlegung, inwieweit die Entscheidung

darauf beruhen könnte, da weder dargetan ist, welche Zeugen zu vernehmen gewesen wären und was sie Entscheidungserhebliches bekundet hätten. Im Hinblick auf den Zeugen [REDACTED] wird auf die obigen Ausführungen unter Ziffer 2. Bezug genommen. Soweit vom Kläger die Zeugen gemeint sind, die Angaben zu den Geruchsverhältnissen in dem streitgegenständlichen Haus in ihrer Rolle als Interessenten, die es damals besichtigt hatten oder dort wohnhafte Nachbarn machen könnten, war eine Vernehmung dieser Zeugen nicht erforderlich, weil das Landgericht das Vorhandensein des Geruchs aufgrund des durchgeführten Ortstermins positiv festgestellt hat und diese Zeugen zu den darüber hinaus behaupteten Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastungen ohnehin hätten mangels entsprechender Fachkenntnis keine Angaben machen können. Dies wurde seitens des Klägers auch nicht behauptet. Vielmehr hat der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung selbst dargetan, dass Schadstoffe nicht sichtbar bzw. riechbar seien.

d) Schließlich war vom Landgericht auch kein gerichtliches Sachverständigengutachten einzuholen. Insoweit erscheint der Vortrag des Klägers bereits in sich widersprüchlich, da er einerseits es als verfahrensfehlerhaft ansieht, dass das Landgericht kein solches Gutachten von Amts wegen eingeholt habe und andererseits seit der ersten Instanz durchgängig die Auffassung vertritt, dass ein solches Gutachten gar nicht erforderlich sei, weil aufgrund der von ihm vorgelegten Privatgutachten die Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung des streitgegenständlichen Hauses bereits hinreichend nachgewiesen sei.

Unabhängig davon hat das Landgericht jedoch das ihm gemäß § 144 ZPO obliegende Ermessen hinsichtlich eines von Amts wegen einzuholenden Gutachtens nicht fehlerhaft ausgeübt. Dabei ist der bloße Schreibfehler des Gerichts, welches § 142 ZPO statt § 144 ZPO im Urteil angeführt hat, unschädlich.

§ 144 Abs. 1 S. 1 ZPO gibt dem Gericht im Interesse effizienter Prozessleitung die Befugnis, sich die zum rechten Verständnis des Parteivorbringens erforderliche Anschauung oder Sachkunde auch ohne Antrag einer Partei zu verschaffen, und schränkt insoweit den Beibringungsgrundsatz ein. Die Maßnahmen stehen, auch wenn von einer Partei angeregt, im Ermessen des Gerichts (BGHZ 66, 63, 68). Das Gericht wird allerdings der Parteiherrschaft insoweit Rechnung zu tragen haben, als es vorab gemäß § 139 ZPO klärt, ob (ggf. warum nicht) der Beweisbelastete die Initiative ergreift; wird daraufhin kein Beweisantrag gestellt, ist das Gericht nicht verpflichtet, von Amts wegen Beweis zu erheben (BGH 27.2.2019 - VIII ZR 255/17, MDR 2019, 563). Ausforschung und Amtsermittlung sind auch hier unzulässig; die Maßnahmen müssen sich im Rahmen des vorgetragenen Prozessstoffs halten. Auch die Unterlassung kann aber in bestimmten Fällen ermessensfehlerhaft sein, z.B. bei besonderen Schwierigkeiten des Klägers, seiner Darlegungslast zu genügen (BGH MDR 2019, 802; BGH 08.05.1992 - V ZR 89/91, NJW 92, 2019; BGH 18.2.2015 - VIII ZR 186/14, NJW 2015, 1239, 1241; vgl. Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 144 ZPO, Rn. 1). Gutachten sollten nicht allein deshalb

von Amts wegen in Auftrag gegeben werden, weil die beweispflichtige Partei den auferlegten Auslagenvorschuss (§ 379 BGB) nicht eingezahlt hat (OLG Düsseldorf MDR 74, 321); anders nur, wenn der Beweisführer sein Unvermögen darlegt oder das Gutachten auch im Interesse der anderen Partei für eine sachgerechte Entscheidung unentbehrlich erscheint (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 144 ZPO, Rn. 2).

Gemessen daran, hat das Landgericht fehlerfrei kein Sachverständigengutachten entgegen der Rechtsauffassung des Klägers und dessen entgegenstehenden erklärten Willen eingeholt.

Entgegen der Berufung hat das Landgericht keineswegs lediglich die Vorbehalte gegen die Person des Sachverständigen seitens des Klägers fehlerhaft mit einem Verzicht auf das Beweismittel an sich gleichgesetzt. Der Kläger hat sich zwar zunächst gegen die Person des vom Gericht bestellten Sachverständigen unter Heranziehung verschiedener Gründe ausgesprochen. Darüber hinaus hat der Kläger jedoch sowohl schriftsätzlich als auch ausweislich der richterlichen Vermerke in der Akte telefonisch deutlich gemacht, wie es auch im Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils festgehalten ist, dass er unabhängig von der Person des Sachverständigen die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht für erforderlich halte, deshalb bewusst kein entsprechendes Beweisangebot erfolgt sei und er deshalb auch den angeforderten Kostenvorschuss nicht eingezahlt habe und einzahlen werde. Damit hatte der Kläger nach verständiger Würdigung seines Vortrags nach §§ 133, 157 BGB die Einholung eines solchen Gutachtens ausdrücklich nicht begehrt. Dies durfte das Landgericht maßgeblich in sein Ermessen im Rahmen des § 144 ZPO einfließen lassen, insbesondere da es den Kläger auf die Erheblichkeit dieses Beweismittels und der Notwendigkeit des entsprechenden Beweisangebots mehrfach hingewiesen hatte. Überdies ist zu berücksichtigen, dass der Kläger während des laufenden Verfahrens in erster Instanz die streitgegenständliche Immobilie als „Abrisshaus“ veräußert hat und das Haus zwischenzeitlich durch den Erwerber kernsaniert wurde, so dass eine Begutachtung des Gebäudes im Hinblick auf Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung nicht mehr möglich war und ist. Diese Beweisführung hat der Kläger selbst vereitelt, ohne Beweise etwa im Wege eines selbstständigen Beweisverfahrens vor Veräußerung und drohendem Abriss bzw. erfolgter Kernsanierung gegebenenfalls zu sichern. Dies war dem Kläger auch bewusst, was deutlich wird an seinen Ausführungen im Schriftsatz vom 08.10.2021, in dem er sich gegen den Sachverständigen ■■■ die Einzahlung eines Vorschusses und die Erforderlichkeit eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens ausgesprochen hat. So trägt er dort vor: *„Das streitgegenständliche Grundstück wurde kürzlich verkauft [...] Die Übergabe erfolgt in Kürze und würde die Erhebung eines Gutachtens durch den Sachverständigen ■■■ eh nicht mehr möglich machen.“*

Dem steht auch die vom Kläger angeführte Entscheidung des BGH (BGH NJW 1987, 591) nicht entgegen, weil der dortige Kläger auf den fehlenden Beweisantritt – anders als vorliegend – gerade nicht hingewiesen wurde.

e) Soweit der Kläger darüber hinaus rügt, dass hinsichtlich der Chloranisole kein Beweisbeschluss des Landgerichts notwendig gewesen sei, weil das Gericht von diesen infolge des Ortstermins bereits selbst positive Kenntnis gehabt habe, greift dies nicht. Zum einen ist die Rüge zu spät erhoben worden, weil sie nicht in der Berufungsbegründung erfolgt ist (§ 530 ZPO).

Darüber hinaus hat das Gericht zwar ausweislich des Protokolls über den durchgeführten Ortstermin einen im streitgegenständlichen Haus zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme im Dezember 2019 vorhandenen Geruch wahrgenommen, was auch Eingang ins Urteil gefunden hat. Allerdings steht die Wahrnehmung eines vom Gericht als sog. „Oma-Geruch“ bezeichneten, alten, modrigen Geruchs nicht der – einem Sachverständigen mit entsprechender Fachkunde vorbehaltenen – Kenntnis von der vom Kläger behaupteten Ursache des Geruchs in Form der Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung des Hauses gleich. Nach eigenem Vortrag des Klägers seien der Geruch und die behauptete Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung einheitlich zu betrachten, so dass der Kläger den Geruch als Symptomatik der behaupteten Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung wertet. Gerade die Ursache des Geruchs ist jedoch ungeklärt und hätte durch die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens geklärt werden müssen. Ein automatischer Rückschluss im Sinne eines allgemeinbekannten und allgemeingültigen Naturgesetzes von einem wahrgenommenen Geruch zu der vom Kläger behaupteten Ursache, auf welchen der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat, ist nicht gegeben. Die Beklagte sowie die Streithelfer haben die Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung wirksam bestritten, so dass selbst bei Zugrundelegung des Vorhandenseins des vom Gericht Ende 2019 in Augenschein genommenen „Oma-Geruchs“ im Haus zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs im Sommer 2018 die Geruchsquelle sachverständig festzustellen gewesen wäre, wie es auch die vom Kläger vorgelegten Privatgutachten feststellen, weil es an einem allgemeingültigen und allgemein bekannten Naturgesetz, welches Geruch mit Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung immer kausal verknüpft fehlt. Ansonsten hätten auch die vom Kläger beauftragten Privatgutachter nicht auf eine noch vorzunehmende Untersuchung der Bausubstanz des Hauses zur Identifizierung der Quellen verwiesen. Insoweit ist der darlegungs- und beweispflichtige Kläger jedoch beweisfällig geblieben.

f) Ebenfalls vermag die Berufung im Hinblick auf die vorgenannten Erwägungen nicht mit der Rüge durchzudringen, das Landgericht sei verfahrensfehlerhaft im Hinblick auf die Bestellung des Sachverständigen ■■■ vorgegangen.

Dass das Gericht die Parteien nicht gemäß § 404 Abs. 2 ZPO vor der Benennung des Sachverständigen ■■■ angehört hat, ist nicht zu beanstanden.

Die Anhörung der Parteien zur Auswahl des Sachverständigen ist grundsätzlich nicht vorgeschrieben, aber vielfach angezeigt. Bringt die nicht angehörte Partei nachträglich Einwendungen vor, so ist zu prüfen, ob das Gericht vor einer Beauftragung diesen Bedenken Rechnung getragen hätte, und bejahendenfalls ein neues Gutachten einzuholen (BGH 12.10.1995 - VII ZR 209/94, BGHZ 131, 76, 80 = NJW 96, 196, 197; vgl. Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl., § 404, Rn. 2).

Gemessen daran ist der Berufung zwar zuzugeben, dass das Landgericht die Parteien nicht vor der Benennung des Sachverständigen [REDACTED] im Beweisbeschluss dazu angehört hatte, allerdings hat es die nachträglich vom Kläger hinsichtlich des Sachverständigen angebrachten Bedenken und Einwendungen berücksichtigt und bewertet, diese mit dem Klägervertreter auch telefonisch erörtert und hat diese nach eigener nicht als fehlerhaft zu beanstandender Würdigung für nicht durchgreifend erachtet. Dazu hat es insbesondere auch im Urteil ausführliche Ausführungen gemacht.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, inwieweit das erstinstanzliche Urteil auf der fehlenden Anhörung des Klägers vor der Bestellung des Sachverständigen beruhen kann. Denn zum einen ist es zu keiner Gutachtenerstellung seitens des Sachverständigen gekommen und ein solches wurde der Entscheidung auch nicht zugrunde gelegt. Zum anderen hat dies auch nicht zur vom Landgericht angenommenen Beweisfähigkeit des Klägers geführt. So hatte – wie oben ausgeführt – der Kläger aufgrund mehrfacher Hinweise Gelegenheit, ein Sachverständigengutachten als Beweismittel anzubieten und hat sich – unabhängig von der Person des Sachverständigen – wiederholt auch noch im Rahmen des Berufungsverfahrens gegen die Notwendigkeit eines solchen Gutachtens ausgesprochen. Schließlich bestand überdies diese Beweismöglichkeit bereits in der ersten Instanz nicht mehr, weil das Haus vom Kläger veräußert und anschließend abgerissen werden sollte und schließlich kernsaniert wurde, so dass kein Sachverständiger die notwendige Begutachtung am Haus hätte durchführen können, wie es der Kläger in seinem Schriftsatz vom 08.10.2021 auch selbst angeführt hat.

Gleiches gilt für die weitere Rüge des Klägers, das Gericht habe im Rahmen der Benennung des Sachverständigen [REDACTED] nicht hinreichend recherchiert und er sei nicht ausreichend zertifiziert gewesen. Vielmehr wäre der Sachverständige [REDACTED] aufgrund seiner Zertifizierung für Gerüche geeignet gewesen und hätte vom Gericht bei der Auswahl insoweit berücksichtigt werden müssen.

Eine möglicherweise fehlende Zertifizierung des Sachverständigen [REDACTED] für Gerüche ist mangels Erheblichkeit für die Entscheidung, da auf seine Erkenntnisse das Urteil nicht gestützt wurde, von vornherein keine durchgreifende Beanstandung des Klägers. Insoweit kann auf die obigen Erwägungen Bezug genommen werden. Darüber hinaus hatte das Landgericht – wie es auch im Urteil festgehalten hat – Rücksprache mit dem Sachverständigen genommen, der für Schadstoffe in Innenräumen zertifiziert war und darüber hinaus gegenüber dem Gericht erklärt

hatte, auch über eine „zertifizierte Nase“, die fortlaufender Überprüfung unterliege, zu verfügen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Auswahl des Sachverständigen durch das Gericht durchaus sachgerecht, insbesondere da der Sachverständige, hätte er im Zuge der Durchführung der Gutachtenerstellung erkannt, über keine ausreichenden Fachkenntnisse zu verfügen, dem Gericht entsprechend Mitteilung machen müssen. Überdies hätte der Kläger bei Feststellung von möglichen Mängeln im Gutachten, die auf einer fehlenden Zertifizierung oder Fachkenntnissen zu Gerüchen beruht hätten, Einwendungen nach § 411 Abs. 4 ZPO erheben können. Ein Ablehnungsgrund nach § 406 ZPO bestand jedenfalls nicht, wohingegen ein solcher im Hinblick auf den zuvor für den Kläger bereits im Rahmen eines von diesem beauftragten Privatgutachtens an der streitgegenständlichen Immobilie beauftragten Privatsachverständigen [REDACTED] wegen der nicht unparteilichen Vorbefassung bestanden hätte.

5.

Soweit die Berufung eine fehlerhafte Würdigung der Ergebnisse der Beweisaufnahme im Hinblick auf die vorgelegten Privatgutachten, insbesondere das Staubgutachten, durch das Landgericht rügt, greift auch dieser Einwand nicht durch.

Die Beweiswürdigung des Landgerichts, welches sich in dem Urteil mit dem Staubgutachten ausführlich auseinandergesetzt hat, ist nicht fehlerhaft.

a) So stellt es jedenfalls keinen Berufungsgrund dar, die Beweiswürdigung des erstinstanzlichen Gerichts durch eine eigene zu ersetzen und sie daher als fehlerhaft anzusehen. Die Feststellungen des Landgerichts sind für das Berufungsgericht nach § 529 ZPO grundsätzlich zunächst bindend.

Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hat das Berufungsgericht seiner Entscheidung die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen.

Dies ist nicht der Fall, wenn sich das Gericht des ersten Rechtszuges bei der Tatsachenfeststellung an die Grundsätze der freien Beweiswürdigung des § 286 ZPO gehalten hat und das Berufungsgericht keinen Anlass sieht vom Ergebnis der Beweiswürdigung abzuweichen (vgl. KG, Urteil vom 8. Januar 2004 -12 U 184/02 -, juris; vgl. auch KG, MDR 2004, 533).

Die Beweiswürdigung des Landgerichts ist aus Rechtsgründen (§§ 513 Abs. 1, 546 ZPO) nicht zu beanstanden, wenn das Landgericht die gesetzlichen Vorgaben nach § 286 ZPO eingehalten hat.

Diese Vorschrift fordert den Richter auf, nach seiner freien Überzeugung zu entscheiden. Das bedeutet, dass er lediglich an Denk- und Naturgesetze sowie an Erfahrungssätze und ausnahmsweise gesetzliche Beweisregeln gebunden ist, ansonsten aber die im Prozess

gewonnenen Erkenntnisse nach seiner individuellen Einschätzung bewerten darf. So darf er beispielsweise einer Partei mehr glauben als einem beeideten Zeugen oder trotz mehrerer bestätigender Zeugenaussagen das Gegenteil einer Beweisbehauptung feststellen (Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl. § 286 Rdnr. 13).

Die leitenden Gründe und die wesentlichen Gesichtspunkte für seine Überzeugungsbildung hat das Gericht nachvollziehbar im Urteil darzulegen. Dabei ist es nicht erforderlich, auf jedes einzelne Parteivorbringen und Beweismittel ausführlich einzugehen; es genügt, dass nach der Gesamtheit der Gründe eine sachentsprechende Beurteilung stattgefunden hat (Zöller/Greger, ZPO, 35. Aufl. § 286 Rdnr. 13).

b) An diese Regeln der freien Beweiswürdigung hat das Landgericht sich im angefochtenen Urteil gehalten, sodass die Beweiswürdigung nicht zu beanstanden ist.

Soweit die Berufung insoweit rügt, das Landgericht habe die vorgelegten Privatgutachten unzutreffend und unzureichend gewürdigt, begründet dies keinen Rechtsfehler.

Privatgutachten sind nicht grundsätzlich unverwertbar; es handelt sich jedoch nicht um Sachverständigenbeweis, sondern um qualifizierten substantiierten urkundlich belegten Parteivortrag (BGHZ 98, 32 (40) = NJW 1986, 3077; BGH VersR 2009, 698 Rn. 3). Keine Partei kann deshalb verlangen, dass der Privatgutachter in der mündlichen Verhandlung Gelegenheit erhält, sein Gutachten zu erläutern oder dass sie Gelegenheit erhält, an den privaten Sachverständigen Fragen zu richten. Derartige Gutachten können im Weg des Urkundenbeweises in die Beweiswürdigung einbezogen werden, wenn beide Parteien damit einverstanden sind (BGHZ 98, 32 (40) = NJW 1986, 3077; BGH VersR 2009, 698 Rn. 3). Widerspricht eine Partei der Verwendung des Privatgutachtens ist die urkundenbeweisliche Verwertung verfahrensfehlerhaft (BGHZ 98, 32 (40) = NJW 1986, 3077; BGH NJW-RR 1994, 255 (256)). Dem Antrag auf Einschaltung eines gerichtlichen Gutachters ist auch bei urkundenbeweislicher Verwertung des Privatgutachtens stattzugeben (BGH NJW 1985, 1399 (1401)). Erhebt der Gegner gegen ein Privatgutachten Einwendungen, darf sich das Gericht ohne Einholung eines weiteren gerichtlichen Gutachtens nur dann der Bewertung des Privatgutachters anschließen, wenn es eigene Sachkunde besitzt und in der Lage ist, die streitigen Fragen abschließend zu beurteilen (BGH NJW-RR 2008, 1252 Rn. 3) (zu alledem vgl. auch BeckOK ZPO/Thönissen/Scheuch, 54. Ed. 1.9.2024, ZPO § 402 Rn. 6; MüKoZPO/Zimmermann, 6. Aufl. 2020, ZPO § 402 Rn. 9).

Gemessen an diesen Grundsätzen hat das Landgericht zutreffend den Inhalt der vom Kläger beauftragten und vorgelegten Gutachten als qualifizierten Parteivortrag, der von der Beklagten hinreichend bestritten wurde, gewertet.

Die Beklagte hat der Verwertung der Gutachten als Beweismittel ausdrücklich widersprochen, so dass diese von vornherein nicht als Sachverständigenbeweis anzusehen und überdies auch

dem Urkundenbeweis nicht zugänglich sind. Das Landgericht hat sich mit dem Inhalt der Privatgutachten als qualifizierter Parteivortrag ausführlich im Urteil auseinandergesetzt und konnte aufgrund dessen jedoch zu keiner Überzeugung i.S.d. § 286 ZPO dahingehend gelangen, dass das Haus mit den vom Kläger behaupteten Schadstoffen, Chloranisolen und Schimmel belastet ist.

Das Bestreiten der Beklagten ist auch entgegen der Auffassung der Berufung ausreichend. Zunächst ist schon ein Bestreiten mit Nichtwissen seitens der Beklagten im Hinblick auf das Vorhandensein der behaupteten Schadstoffe, Chloranisole und Schimmel gemäß § 138 Abs. 4 ZPO zulässig, weil die Beklagte durchgängig vorgetragen hat, davon keine Kenntnis gehabt zu haben und hinsichtlich der von den Privatsachverständigen vorgenommenen Untersuchungen und insbesondere der Probenentnahme durch den Kläger selbst ebenfalls keine eigenen positiven Kenntnisse hat. Zudem hat sich die Beklagte auch ausführlich mit dem Inhalt der Gutachten und der dort niedergelegten Untersuchungsmethoden auseinandergesetzt, was ebenfalls ein hinreichend qualifiziertes Bestreiten darstellt.

Darüber hinaus belegt auch der – wirksam bestrittene - Inhalt der Privatgutachten nicht die Behauptungen des Klägers zur Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung des Hauses.

Das als Anlage K 4 vorgelegte Gutachten stellt bereits in seiner Zusammenfassung fest, dass die Konzentration an Pentachlorphenol und Lindan im Vergleich zu einer allgemeinen Hintergrundkonzentration erhöht sei und dass häufige Quellen dafür behandelte Materialien wie Holz und Teppiche seien. Empfohlen wird als kurzfristige Maßnahme regelmäßigen Querlüften und Reinigung. Mittelfristig wird empfohlen, die Quelle für die Holzschutzmittel zu identifizieren. Damit trifft das Gutachten bereits selbst keine hinreichend klare Aussage dazu, ob die festgestellte erhöhte Konzentration auf die Substanz des Hauses selbst zurückzuführen ist, insbesondere da es selbst als mögliche Quelle auch auf Teppichböden verweist.

Überdies ist dieses Gutachten schon deshalb nicht hinreichend belastbar, weil der Sachverständige selbst die Proben nicht entnommen hat, sondern diese vom Auftraggeber – dem Kläger – erhielt, so dass er selbst über die Probenentnahme, die Bedingungen und die Örtlichkeiten gar keine Aussage treffen kann.

Darüber hinaus steht dieses Ergebnis wiederum nicht im Einklang mit der Zusammenfassung des Privatsachverständigen Dr. [REDACTED] (Anlage K 5), welcher in seinem Schreiben vom 07.01.2019 ausführt, dass seine Untersuchung der Raumlufthproben einen durchschnittlichen Gehalt an Formaldehyd mit Unterschreitung des Innenraum-Richtwertes, keine erhöhte Belastung der Raumlufth durch Holzschutzmittel-Wirkstoffe und Chlornaphthaline erbracht habe. Es werde durch Chloranisole ein wahrnehmbarer Geruch verursacht, die Gehalte an Ameisen- und Essigsäure seien als statistisch durchschnittlich bis leicht auffällig einzustufen, eine Überschreitung der in einer Protokollnotiz der ad-hoc Innenraumkommission genannten Vorsorge- und Gefahrenwerte für Ameisen- und Essigsäure, sowie für die Summe C1-C8-

Carbonsäuren liege nicht vor. Gerade im Hinblick auf die aus dem anderen Gutachten für möglich gehaltene Belastung mit Holzschutzmitteln verneint der Privatsachverständige Dr. [REDACTED] dies und stellt ausdrücklich keinen Handlungsbedarf fest. Es ergibt sich insoweit aus den beiden Gutachten schon kein einheitliches Bild im Hinblick auf die Behauptungen des Klägers zur Schadstoffbelastung durch Holzmittel bei dem streitgegenständlichen Haus. Selbst zu den von dem Kläger behaupteten Chloranisolen führt der Privatsachverständige nach seinen Untersuchungsergebnissen ausdrücklich aus, dass aus dem Untersuchungsbefund für Chloranisole ein olfaktorisch, jedoch kein toxikologisch begründeter Handlungsbedarf abgeleitet werden könnte. Ob mehr als eine nutzungsübliche Lüftung notwendig sei, müsse erst durch weitere Untersuchungen festgestellt werden. Für Chlornaphthaline stellt er gar keinen Handlungsbedarf fest. Auch im Hinblick auf die Befunde zu Ameisensäure und Essigsäure stellt der Sachverständige außer einer nutzungsüblichen Raumlüftung keinen Handlungsbedarf fest. Insbesondere stellt er fest, dass eine gesundheitliche Gefährdung aus seinen Befunden nicht abgeleitet werden könne.

Das weitere als Anlage K 28 vorgelegte Privatgutachten [REDACTED] ist von vornherein nicht aussagekräftig, weil es aus dem Jahr 2022 stammt und damit seit Vertragsabschluss und Übergabe des Hauses als maßgeblicher Zeitpunkt für etwaige Mängel bereits dreieinhalb Jahre vergangen waren, so dass kein Rückschluss auf den Zustand des Hauses bei Übergabe im Jahr 2018 ermöglicht wird. Soweit die Sachverständige die ihr dazu gestellte Frage nach dem Zustand bei Übergabe positiv beantwortet, stellt sie allein auf die Erkenntnisse des Privatsachverständigen Dr. [REDACTED] ab, welcher jedoch im Gegensatz zu ihren Erkenntnissen zu Chloranisolen einen Handlungsbedarf jenseits des nutzungsgemäßen Lüften nicht positiv festgestellt hat, so dass die pauschale Behauptung, der von ihr festgestellte Zustand habe schon bei Übergabe vorgelegen, inhaltlich nicht nachvollziehbar ist, insbesondere da sie selbst ausführt, dass Chloranisole sich zwar nicht in Wochen, jedoch in mehreren Monaten durchaus entwickeln können und seit der Begutachtung Dr. [REDACTED] mehr als drei Jahre vergangen waren.

Allen Privatgutachten insgesamt steht der Einwand entgegen, dass – wie das Landgericht zutreffend angenommen hat – diese vom Kläger beauftragt worden sind, so dass sie per se nicht einem von einer neutralen Stelle beauftragten Gutachten entsprechen. Dies zeigt sich insbesondere auch daran, dass für das erste Gutachten der Kläger die Proben entnommen hat und dass bei allen Gutachten – anders als es bei einer vom Gericht beauftragten Begutachtung – der Gegenseite keine Beteiligung ermöglicht wurde. So wäre im Rahmen der Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens von vornherein eine Beteiligung sämtlicher Prozessbeteiligter, insbesondere aber der Beklagten, zu gewährleisten gewesen mit der Folge, dass insbesondere bei den Terminen vor Ort zur Probenentnahme und Befundung der Luft die Beklagte ein Anwesenheitsrecht gehabt hätte.

c) Die vom Kläger beauftragten Sachverständigen hätten auch nicht als Zeugen vernommen werden müssen.

Zwar muss als Zeuge der Privatgutachter auf Antrag einer Partei gehört werden, wenn er seinem Gutachten einen Sachverhalt zugrunde gelegt hat, der sich zwischenzeitlich verändert hat, also nicht mehr durch einen anderen Sachverständigen in Augenschein genommen werden kann; in diesem Fall ist der Privatgutachter allerdings nur über die Befund- und Zusatztatsache als sachverständiger Zeuge zu hören, nicht zu seinen gutachtlichen Schlussfolgerungen (vgl. MüKoZPO/Zimmermann, 6. Aufl. 2020, ZPO § 402 Rn. 9). Insbesondere hat der Sachverständige Berndt für das Staubgutachten keine eigenen Proben vor Ort entnommen, so dass er keine Angaben zu Befundtatsachen machen könne. Die Befundtatsachen des Privatsachverständigen Dr. [REDACTED] belegen – selbst bei ihrer Wahrunterstellung – keine Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung als Mangel der Immobilie, insbesondere da sie zudem teilweise mit den Ergebnissen des Staubgutachtens nicht übereinstimmen.

Die Befundtatsachen der Privatsachverständigen [REDACTED] wurden dreieinhalb Jahre nach Gefahrübergang erhoben, so dass sie rechtlich nicht erheblich sind, weshalb auch hier kein Raum für eine Zeugenvernehmung bleibt. Zum Zustand des Hauses 2018 nimmt sie ausdrücklich Bezug auf die Befunde von Dr. [REDACTED] weshalb es sich bei ihrer Vernehmung um eine unzulässige Ausforschung im Hinblick auf den Zustand des Hauses im Jahr 2018 handeln würde.

6.

Das Landgericht hat auch entgegen der Berufung im Ergebnis das materielle Recht nicht fehlerhaft angewendet.

a) Soweit die Berufung insoweit noch einmal pauschal rügt, das Landgericht habe weite Teile des Prozessstoffs nicht oder nicht hinreichend gewürdigt, besteht kein Fehler. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

b) Die weitere Rüge der Berufung, der Aufbau des erstinstanzlichen Urteils sei unsystematisch, weil es die Abtretung der Ansprüche der Ehefrau des Klägers an den Kläger unberücksichtigt lasse, stellt keinen Berufungsgrund dar. Dass der Kläger auf Seite 12 des Urteils als Käufer im Plural bezeichnet wird, stellt sich lediglich als eine sprachliche Ungenauigkeit dar, hat aber nicht zu einer fehlerhaften Anwendung des materiellen Rechts im Hinblick auf die im Streit stehenden Ansprüche des Klägers aus eigenem und abgetreten Recht geführt. Dies legt überdies auch die Berufung nicht dar.

c) Entgegen der Auffassung der Berufung ist das Landgericht im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass es dem Kläger kein gewährleistungsrechtlicher Schadensersatzanspruch nach §§ 433, 434, 437 BGB aus dem mit der Beklagten geschlossenen Kaufvertrag zusteht.

Dem Kläger ist es bereits nicht gelungen ist, eine schadstoffbedingte Mangelhaftigkeit der Immobilie zur Überzeugung des Gerichts nach dem Maßstab des § 286 ZPO nachzuweisen.

(1) Insofern wendet die Berufung zutreffend ein, dass zwischen dem Geruch im Haus und der vom Kläger behaupteten Belastung des Hauses mit Schadstoffen, Chloranisolen und Schimmel nicht unterschieden werden kann, sondern dass sich vielmehr, sollte das Haus wie vom Kläger behauptet, mit Schadstoffen, Chloranisolen und Schimmel belastet sein, der Geruch lediglich als Symptom dieses behaupteten Mangels darstellen würde.

Doch legt man diese einheitliche Betrachtungsweise – wie vom Kläger gefordert an – hat er den eigentlichen schadstoffbedingten - wie der Kläger ihn bezeichnet - Mangel, nämlich die Belastung der Bausubstanz des streitgegenständlichen Hauses mit Schadstoffen, Chloranisolen und Schimmel nicht bewiesen und ist dazu auch beweisfällig geblieben, insbesondere weil er nach wie vor keinen Beweis dazu angeboten hat und das dafür einzig ergiebige, und damit notwendige Beweismittel des gerichtlichen Sachverständigengutachtens durch den Verkauf des Hauses seitens des Klägers und seiner Frau als Abrissgebäude und der daraufhin erfolgten Kernsanierung des Hauses durch den neuen Eigentümer eine Untersuchung der baulichen Substanz zur Feststellung der behaupteten Belastung im Zeitpunkt des Gefahrübergangs im Sommer 2018 nicht mehr durchgeführt werden kann. Die Privatsachverständigen haben der Bausubstanz, insbesondere dem verbauten Holz keine Proben entnommen und solche untersucht, sondern auf die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen zur Auffindung der Quelle(n) verwiesen, weshalb abgesehen von der fehlenden Aussagekraft der Privatgutachten an sich (Näheres dazu oben) diesbezüglich keine Aussagen getroffen wurden.

(2) Doch auch bei Anwendung der vom Landgericht vorgenommenen Differenzierung zwischen einem geruchsbedingten und schadstoffbedingten Mangel hat dieses zutreffend eine gewährleistungsrechtliche Haftung der Beklagten verneint.

Eine geruchsbedingte Mangelhaftigkeit des Hauses, sollte diese als eigenständiger Mangel zu betrachten sein, führt nicht zu einem Schadensersatzanspruch des Klägers.

(a) Zunächst hat das Landgericht dabei zutreffend § 442 BGB angewendet. Aus der Vernehmung der Ehefrau des Klägers als Zeugin sowie dem entsprechenden Vortrag des Klägers geht deutlich hervor, dass beide von Anfang an – und zwar schon bei der ersten Besichtigung – den unangenehmen Geruch im Haus wahrgenommen haben und nach – insoweit streitigem Vortrag – dazu auch den Makler angesprochen hätten. Damit bestand bei den Käufern positive Kenntnis vom Geruch.

Zwar ist der Berufung insoweit zuzustimmen, dass wenn ein Mangel vorliegt, weil sich die Sache nicht für die vertraglich vorausgesetzte (§ 434 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB) oder gewöhnliche (§ 434 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB) Verwendung eignet, die Kenntnis der Beschaffenheit nicht genügt, um

eine Kenntnis vom Mangel zu begründen. Der Käufer muss vielmehr auch wissen, dass die ihm bekannte Beschaffenheit die betreffende Verwendung nicht ermöglicht, nicht dagegen, dass die Sache sich nach dem Vertragsinhalt für diese Verwendung eignen muss (vgl. BGH NJW 1981, 2640 (2641)).

Allerdings gilt auch, dass wenn der Käufer weiß, dass der Ist-Zustand in bestimmter Hinsicht vom Soll-Zustand abweicht, er dann den Ist-Zustand nicht im Einzelnen kennen muss (vgl. BeckOK BGB/Faust, 71. Ed. 1.8.2024, BGB § 442 Rn. 15-20).

Der Kläger hat nicht dargetan und bewiesen, dass das streitgegenständliche Haus zu seiner vorgesehenen Verwendung des Bewohnens aufgrund des Geruchs von vornherein nicht geeignet ist. Denn bereits die beiden aus dem Jahr 2018 und 2019 stammenden, von ihm vorgelegten Gutachten verweisen auf keine gesundheitsgefährdende Belastung des Hauses und stellen Abhilfe durch nutzungsgemäßes Querlüften fest. Ob weitergehende Maßnahmen erforderlich seien, haben sie ausdrücklich offengelassen, weil dafür weitere Untersuchungen insbesondere der Substanz des Hauses zum Auffinden der Quelle notwendig gewesen wären. Diese wurden nicht vorgenommen. Insbesondere verweist das Privatgutachten zum Staub auch auf die Teppiche als mögliche Quelle. Diese sind keine Substanz der Immobilie selbst und hätten im Wege einer einfachen Renovierung ausgetauscht werden können, was ausweislich des Protokolls vom erstinstanzlichen Ortstermin nicht geschehen ist, so dass es auch unter Zugrundelegung des Privatgutachtens offenbleibt, ob dies zur wirksamen Abhilfe im Hinblick auf den Geruch geführt hätte.

(b) Überdies ist das Landgericht weiter zutreffend davon ausgegangen, dass zwischen den Parteien wirksam ein Gewährleistungsausschluss vereinbart wurde, der im Hinblick auf einen geruchsbedingten Mangel und einen schadstoffbedingten Mangel eine Gewährleistung der Beklagten insoweit ausschließt.

(c) Es hat § 444 BGB nicht unzutreffend angewendet. Insbesondere handelt es sich bei dem Gewährleistungsausschluss um keine unzulässige Allgemeine Geschäftsbedingung. Es ist schon vom Kläger nicht hinreichend dargetan, dass die Voraussetzung der Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB vorliegend gegeben sind. So ist Voraussetzung, dass eine Vertragspartei – hier die Beklagte – die Bedingungen gestellt haben müsste. Werden sie hingegen von einem Dritten – wie vorliegend – von einem Notar oder Makler vorgeschlagen, liegt § 305 Abs. 1 BGB nicht vor. Da es sich auch nicht um einen Verbrauchervertrag handelt, findet zudem auch der sonst anwendbare § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB keine Anwendung. Etwas Anderes kann nur dann gelten, wenn der Notar oder Makler im Auftrag der Partei ein Vertragsformular, etwa einen Bauträgervertrag oder ein Formular für den Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen entwickelt hat (BGH NJW 1985, 2477; 2017, 1540) oder wenn er Regelungen übernimmt, die die Partei ständig anwendet (vgl. Grüneberg/Grüneberg, BGB, 83. Aufl. 2024, § 305, Rn. 12

m.w.N.). Ein solcher Umstand ist nicht vorgetragen und aus der Akte auch in keiner Weise ersichtlich.

(d) Weiter hat das Landgericht zutreffend angenommen, dass keine arglistige Täuschung bzw. kein arglistiges Verschweigen seitens der Beklagten – auch nicht durch Zurechnung einer etwaigen Arglist des Zeugen [REDACTED] – im Hinblick auf die streitgegenständlichen Umstände Geruch bzw. Schadstoffbelastung der Immobilie gegeben ist, weshalb der Haftungsausschluss eingreift.

Grundsätzlich gilt, dass einen Verkäufer, der durch eine unrichtige Angabe über das Kaufobjekt eine Fehlvorstellung des Käufers hervorruft, eine Pflicht zur Offenbarung trifft. Führt der Umstand, dass ein Haus schadstoffbelastet und es dadurch zu einer Geruchsbelastung kommt, zu einem Sachmangel, hätte die Beklagte – ggf. vertreten durch den Makler – den Kläger über die Schadstoffbelastung aufklären müssen (vgl. zur objektiven Seite der Arglist BGH, Urteil vom 27. Juni 2014 - V ZR 55/13, NJW 2014, 3296 Rn. 10).

Es genügt für den subjektiven Tatbestand der Arglist jedoch nicht, wenn die Beklagte von dem Geruch gewusst haben sollte und sie sich der Schlussfolgerung verschlossen hätte, dass dies offenbarungspflichtig war.

Arglist setzt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zumindest Eventualvorsatz voraus; leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genügt dagegen nicht. Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. 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. Dass selbst ein bewusstes Sichverschließen nicht den Anforderungen genügt, die an die Arglist zu stellen sind, hat der BGH bereits entschieden (Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 266/11, NJW 2013, 2182 Rn. 12 ff.; Urteil vom 7. März 2003 - V ZR 437/01, NJW-RR 2003, 989, 990; vgl. auch Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 11. Aufl., Rn. 42 u. 1043 ff.). Erforderlich ist die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände zumindest in der Form des Eventualvorsatzes. Diese Kenntnis muss festgestellt werden; sie kann nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden. Liegt eine solche Kenntnis vor, ist es allerdings unerheblich, ob der Käufer daraus den Schluss auf einen Mangel im Rechtssinne (§ 434 Abs. 1 BGB) zieht (BGH, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 266/11, NJW 2013, 2182 Rn. 14).

Es fehlt bereits an einem Vortrag des Klägers im Hinblick auf einen Eventualvorsatz auf Seiten der Beklagten oder des Zeugen [REDACTED]. Allein der Umstand, dass Fertighäuser der 70er Jahre häufig mit Schadstoffen, insbesondere Holzschutzmitteln belastet sein können, begründet keine entsprechende positive Kenntnis.

Gemessen an den obigen Grundsätzen überzeugt die Auffassung der Berufung ebenfalls nicht, dass eine Arglist i.S.d. § 444 BGB keinen Mangel voraussetze, denn bereits der Wortlaut dieser Norm bezieht sich ausdrücklich auf das arglistige Verschweigen eines Mangels.

Der Geruch des Hauses konnte bereits – weder durch den Makler noch durch die Beklagte – arglistig verschwiegen werden, weil dieser bereits bei den Besichtigungen offenkundig und auch vom Kläger und seiner Frau wahrgenommen worden war, so dass die Beklagte nicht damit rechnen und billigend in Kauf nehmen, dass der Kläger und seine Frau den Geruch nicht kannten und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätten. Denn sie haben in Kenntnis des Geruchs ohne weitergehende diesen berücksichtigende Vertragsvereinbarungen das Haus in diesem Zustand erworben.

Dass es sich dabei um einen Mangel handelt, der geeignet ist, die gewöhnliche Verwendung der Immobilie zu vereiteln, hat der Kläger nicht bewiesen, so dass auch eine dahingehende Arglist ausscheidet. Dem stehen auch nicht die vom Kläger behaupteten – wirksam bestrittenen – Äußerungen des Maklers dahingehend, dass der Geruch durch Renovierung und Beseitigung des Mobiliars beseitigt werden könne, entgegen, weil auch insoweit seitens des Klägers nicht dargelegt und bewiesen wurde, dass insbesondere durch Austausch der Teppiche oder anderweitige Renovierung der Geruch nicht tatsächlich beseitigt oder vermindert hätte werden können. Insbesondere hat der Kläger im Rahmen des Ortstermins mit dem Gericht in erster Instanz selbst ausweislich des Protokolls erklärt, dass die Tapeten und Bodenbeläge noch wie beim Kauf vorhanden seien und das Gericht hat festgestellt, dass es sich bei den Bodenbelägen um Teppichböden handele. Das private Staubgutachten hat jedoch auf die Teppiche als mögliche Quelle hingewiesen, so dass eine entsprechende Renovierung nachweislich nicht stattgefunden hatte, möglicherweise jedoch nach eigenem qualifizierten Vortrag des Klägers möglicherweise hätte eine potentielle Quelle darstellen können, die durch eine Renovierung (Austausch von Wand- und Bodenbeläge) hätte beseitigt oder vermindert werden können.

Ein arglistiges Verschweigen eines schadstoffbedingten Mangels scheidet – wie vom Landgericht zutreffend angenommen – von vornherein aus, weil der Kläger die von ihm behauptete Belastung des Hauses mit Schadstoffen, Chloranisole und Schimmel nicht nachgewiesen hat und auch nicht wird nachweisen können. Da aber diese angebliche Beschaffenheit des Hauses nicht feststeht, kann darüber auch nicht seitens des Maklers oder der Beklagten arglistig getäuscht oder selbige arglistig verschwiegen worden sein.

Dies gilt erst recht in dem Fall, wenn – wie vom Kläger in der Berufung gefordert – von einem einheitlichen schadstoffbedingten Mangel angegangen wird, dessen bloßes Symptom der Geruch im Haus ist, denn hierfür wäre für die Annahme eines arglistigen Verschweigens einer Schadstoffbelastung der Immobilie notwendig, dass eine solche tatsächlich gegeben ist. Dies ist vom Kläger nicht bewiesen worden.

(e) Schließlich hat das Landgericht § 444 BGB – entgegen der Berufung – auch nicht deshalb fehlerhaft angewendet, weil es keine Beschaffenheitsgarantie im Hinblick auf die Angabe der Zeugin [REDACTED] in ihrer Vernehmung, der Zeuge [REDACTED] habe erklärt, das Haus sei makellos, angenommen habe.

Eine wirksam zwischen den Parteien vereinbarte Beschaffenheitsgarantie liegt nicht vor.

Zwar ist der Berufung zuzugestehen, dass ein zwischen den Parteien eines Kaufvertrages vereinbarter Ausschluss der Haftung für Sachmängel nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht die Haftung des Verkäufers für das Fehlen der nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB vereinbarten Eigenschaften, sondern nur die Haftung für das Fehlen der ohne eine solche Vereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB geschuldeten Eigenschaften erfasst (BGH, Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 9 mwN; BGH, Urteil vom 29. November 2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86 Rn. 31 und Urteil vom 19. Dezember 2012 - VIII ZR 117/12, NJW 2013, 1733 Rn. 15).

Abgesehen davon, dass es sich bei der behaupteten Aussage des Zeugen [REDACTED] als „makellos“ nicht um eine Beschaffenheit im Sinne des § 434 BGB handelt, weil sie deutlich zu allgemein und weit gefasst ist, um eine konkrete Beschaffenheit zu beschreiben und eine entsprechende Erwartung hervorzurufen, kann eine solche bei einem Grundstückskaufvertrag vor Abschluss des Vertrags in lediglich mündlicher Form nicht Vertragsinhalt geworden sei.

Grundstückskaufverträge müssen nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB notariell beurkundet werden. Die Parteien können einen solchen Vertrag wirksam nur zustande bringen, wenn sie in die zu errichtende Vertragsurkunde alle Erklärungen aufnehmen lassen, die Inhalt der vertraglichen Regelungen werden sollen (BGHZ 85, 315, 317; Urteil vom 30. Juni 2006 - V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292 Rn. 12; Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 16). Dieser Umstand prägt seine Auslegung. Die Parteien wollen im Zweifel keinen Vertrag schließen, der wegen Nichtbeurkundung von Regelungen, die zu seinem Inhalt werden sollen, nichtig ist, zumal sie sich nicht darauf verlassen können, dass die nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB an sich mögliche Heilung des Formmangels eintritt (BGH, Urteil vom 22. April 2016 – V ZR 23/15 –, juris; BGHZ 207, 349 Rn. 17 f.).

Der in der Verhandlung vor dem Notar zu beurkundende Entwurf des Kaufvertrags bildet damit eine Zäsur. Die Parteien können nicht davon ausgehen, dass im Vorfeld des Vertrags, etwa bei einer Besichtigung, erteilte Informationen über das Grundstück oder das auf ihm stehende Gebäude zum Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen werden, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt wird (vgl. BGH, Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 17 f.). Bei Eigenschaften, die der Käufer an sich nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten könnte, gilt nichts Anderes. Der Verkäufer haftete zwar für Sachmängel, die auf dem Fehlen solcher Eigenschaften beruhen, weil die Regelung in § 434 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB auch für den Grundstückskaufvertrag gilt (BGH,

Urteil vom 16. März 2012 - V ZR 18/11, ZfIR 2012, 463 Rn. 16). Sie gilt aber auch dort nur unter dem Vorbehalt, dass nichts anderes vereinbart ist. Maßgeblich ist deshalb auch insoweit, was in der notariellen Urkunde vereinbart wird. Erst sie ergibt, wofür der Verkäufer letztlich einstehen will. Enthält sie einen uneingeschränkten Haftungsausschluss, bedeutet das deshalb in aller Regel, dass der Verkäufer es gerade nicht bei der Haftung für die Eigenschaften belassen will, die der Käufer nach § 434 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB erwarten könnte, sondern von der Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung Gebrauch machen und die Haftung für das Fehlen solcher Eigenschaften vollständig ausschließen will (BGH, Urteil vom 22. April 2016 – V ZR 23/15 –, juris).

Der streitgegenständliche notarielle Vertrag enthält keine solche Beschaffenheitsgarantie, weder im Hinblick auf eine Makellosigkeit noch im Hinblick auf eine Geruchsbeseitigung durch Entfernung des Mobiliars und Renovierung. Vielmehr haben die Parteien ausweislich der notariellen Urkunde ausdrücklich vereinbart, dass der Verkäufer keine besonderen Eigenschaften zusichert. Zudem wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Parteien klarstellten, dass über die in der Urkunde niedergelegten Vereinbarungen hinaus keine weiteren Zusagen und Zusicherungen, insbesondere auch nicht durch Dritte, wie durch den Makler, gemacht wurden und haben vorsorglich jegliche Haftung der Beklagten für Handlungen und Angaben Dritter ausgeschlossen.

7.

Da es dem Kläger nicht gelungen ist, einen Mangel der Immobilie in Form der Schadstoff-, Chloranisol- und Schimmelbelastung nachzuweisen, ist die Klage insgesamt unbegründet, weshalb dem Kläger weder die in den Anträgen zu Ziffern 1) bis 3) geltend Schadensersatzansprüche zustehen noch der Feststellungsantrag in Ziffer 4) begründet ist. Mangels Begründetheit der Hauptforderungen stehen dem Kläger auch keine Zinsansprüche zu.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 516 Abs. 3, 101 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Eine Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da weder die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung aufweist noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine Würdigung der Umstände im konkreten Einzelfall unter Anwendung der gefestigten Rechtsprechung.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 47 Abs. 1 GKG und entspricht der unbeanstandeten Festsetzung in erster Instanz.

Dr. Thoma

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 13.12.2024



Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle