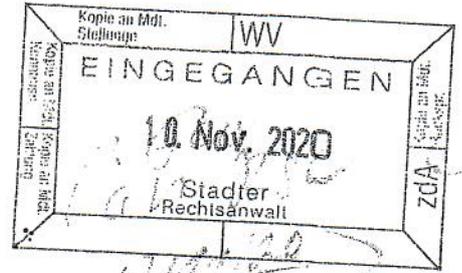


Abschrift

10 O 5/19

Verkündet am 06.11.2020

gez.  
[Redacted], JFAng  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle



# Landgericht Kiel

## Urteil

### Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

[Redacted]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte [Redacted]

gegen

1) [Redacted]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt **Armin Stadter**, Hamburger Straße 29, 23795 Bad Segeberg

2) [Redacted]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt **Armin Stadter**, Hamburger Straße 29, 23795 Bad Segeberg, Gz.:  
16/000151/as

Streithelfer zu 1 und 2:

[Redacted]

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte [Redacted]

[Redacted]

wegen Schadensersatz und Feststellung

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Kiel durch den Richter am Landgericht [REDACTED] als Einzelrichter auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 23.09.2020 für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

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

### Tatbestand

Die Parteien streiten über einen Schadensersatzanspruch aus einem Grundstückskaufvertrag.

Der Kläger erwarb durch notariellen Kaufvertrag zur Urkundenrolle Nr. 104/2015 vom 20.03.2015 das in dem bei dem Amtsgericht Bad Segeberg geführten Grundbuch von [REDACTED], Blatt 842, verzeichnete Grundstück, bestehend aus Flurstück 66/58 der Flur 005 der Gemarkung [REDACTED] einer Größe von 964 qm, belegen [REDACTED] in [REDACTED], bebaut mit einem Einfamilienhaus (Anlage K 1, Bl. 10 d.A.). Der Kaufpreis betrug 155.000,00 €. Der Kläger wurde inzwischen im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. In dem notariellen Kaufvertrag wurde unter § 4 (Bl. 12 d.A.) ein Gewährleistungsausschluss vereinbart. Dieser Gewährleistungsausschluss hatte ausweislich Bl. 12 d.A. folgenden Inhalt: „Der Verkäufer übernimmt keine Garantie für eine besondere Größe, Güte oder Beschaffenheit des Kaufgegenstandes. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück und am Gebäude sind ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch sämtliche Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, es handelt sich um Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder um sonstige Schadensersatzansprüche, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, wenn der Verkäufer, ein gesetzlicher Vertreter oder ein Erfüllungsgehilfe die Pflichtverletzung zu vertreten hat (...) Das Gutachten über den Keller liegt dem Käufer vor und ist ihm bekannt. (...) Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.“

Der Kläger behauptet, dass das Grundstück mehrere Mängel aufweise, welche die Beklagten arglistig verschwiegen haben.

Zunächst behauptet der Kläger, dass in den Außenwänden und Decken des Objektes Sperrholz-

platten oder andere nicht näher benennbare Bauteile konstruktiv verbaut seien, die mit Formaldehyd behandelt seien und daher gesundheitsgefährdend seien, was das Wohnhaus unbewohnbar mache.

Darüber hinaus gehe von den belasteten Bauteilen ein Geruch aus, der unerträglich sei und für sich genommen das Haus schon unbewohnbar mache. Dieser Geruch setze sich unter anderem in Textilien und Kleidung fest und hafte auch nach Verlassen des Hauses daran an, wobei der Kläger im Laufe des Prozesses den Geruch dahingehend ausführt, dass es sich um einen beißenden, chemischen Geruch handle.

Der Kläger behauptet weiter, dass die Beklagten die Verbauung dieser belasteten Bauteile sowie den extremen Geruch vorsätzlich verschwiegen haben, um das Haus verkaufen zu können. Die Beklagten haben bereits bei Abschluss des Kaufvertrages Kenntnis von diesen Mängeln gehabt und seien deshalb aus dem Wohnhaus ausgezogen.

Bei Besichtigung des Hauses sei der starke Formaldehydgeruch nicht aufgefallen, weil das Haus leer gestanden habe und sich der Formaldehydgeruch daher nicht an Textilien habe festsetzen können. Auch sei ein auffallender Geruch im feuchtigkeitsbelasteten Keller weder für den Zeugen Reiss noch für den Kläger wahrnehmbar gewesen. Die Beklagten sollen vor Besichtigung des Hauses durch den Kläger und den Zeugen [REDACTED] durch langes Lüften dafür gesorgt haben, dass der Geruch nicht wahrnehmbar gewesen sei.

Zudem habe der Keller des Objektes vor Übereignung bereits einen erheblichen Wasserschaden aufgewiesen, worüber der Kläger nicht aufgeklärt worden sei. Durch diese Feuchtigkeit habe der Keller vor Übereignung einen muffigen Geruch abgesondert.

Auch sei der Kläger bei Besichtigung des Objektes weder von den Beklagten noch von der Maklerin [REDACTED] auf die Geruchsabsonderungen im Erdgeschoss aufmerksam gemacht worden. Auch ein Gespräch bzw. ein Telefonat mit entsprechendem Inhalt mit den Beklagten habe es nie gegeben. Der Zeuge [REDACTED] habe lediglich mit den Beklagten im Jahr 2015 telefoniert, wobei die Geruchsbeeinträchtigungen des Hauses nicht Gesprächsinhalt gewesen seien.

Über dieses Problem habe auch das durch die Beklagten bei der Besichtigung des Hauses ausgelegte Gutachten des Landgerichts Kiel zum Aktenzeichen 5 OH 3/13 keinen Aufschluss gegeben. Dieses Gutachten würde sich lediglich mit den Feuchtigkeitsproblemen im Keller auseinandersetzen, zu etwaigen Mängeln oder Geruchsbelastungen des Erdgeschosses aber schweigen. Es treffe lediglich die Aussage, dass im Schlafzimmer wegen schlechtem Lüftungs- und Heizungsverhalten ein muffiger Geruch herrsche. Auf eine Belastung mit Gefahrenstoffen lasse dies aber nicht schließen.

Bei Kenntnis dieser Mängel habe er das Grundstück samt Wohnhaus nicht erworben. Gleiches gelte für seinen Partner, den Zeugen [REDACTED], der das Grundstück mitfinanziert habe.

Der Kläger behauptet, dass sich der restliche Verkehrswert des Kaufobjektes unter Absetzung der Kosten für den erforderlichen Abbruch des Gebäudes und unter Absetzung des Bodenwertes auf 37.600,00 € beläuft und ihm daher die Differenz in Höhe von 117.400,00 € zum Kaufpreis von 155.000,00 € als Schadensersatz zustehen würde.

Dazu wären ihm die Grunderwerbssteuer in Höhe von 10.075,00 € und die aufgewandten Notarkosten von 1.120,00 € zu ersetzen.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 128.595,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 2.611,93 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit als Nebenforderung zu zahlen,
3. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, dem Kläger jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der diesem dadurch entstanden ist und entsteht, dass die Beklagten dem Kläger verschwiegen haben, dass das Kaufobjekt gemäß Grundstückskaufvertrag zu Urkundennummer 104/2015 des Notars [REDACTED] vom 20.03.2015 eine formaldehydbelastete Baukonstruktion mit erheblichen Geruchsausdünstungen aufweist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, dass sie dem Kläger beim Abschluss des Kaufvertrages und bei Übergabe des Grundstücks nichts bezüglich etwaiger Baumängel verschwiegen haben, was sie selbst nicht gewusst haben.

Dass das Gebäude schadstoffbelastet sei und dass etwaige Bauteile mit Formaldehyd belastet seien, bestreiten die Beklagten mit Nichtwissen. Die Beklagten behaupten, keine Kenntnis über Mängel am Wohnhaus zu haben, welche über das Gutachten zum Aktenzeichen 12 OH 6/12 des Landgerichts Kiel hinausgehen würden. In diesem Gutachten habe der Sachverständige keine Beeinträchtigungen der Innenwände des Wohnhauses festgestellt.

Auch bestreiten die Beklagten mit Nichtwissen, dass noch eine Geruchsbelästigung vorliegen

würde, obwohl die Feuchtigkeit in den Kellerräumen behoben sei. Gegenüber der Zeugin [REDACTED] habe der Kläger geäußert, dass er das Geruchsproblem durch richtiges Heizen und Lüften im Griff habe.

Ferner sei die Zeugin [REDACTED] bei zwei Besichtigungsterminen vor Verkauf des Grundstücks vor Ort gewesen, als die Maklerin die Zeugin [REDACTED] unter anderem den Kläger durch das Haus geführt habe. Dabei habe die Zeugin [REDACTED] den Kläger ausdrücklich auf das Geruchsproblem im Erdgeschoss wegen der Feuchtigkeit im Keller bzw. Schlafzimmer hingewiesen.

Zudem habe bei dem Besichtigungstermin des Klägers das Feuchtigkeitsgutachten im Haus zwecks Kenntnisnahme ausgelegt. Eine Aufklärung über die Geruchsbelastung im Haus ausgehend von den Kellerräumen habe so stattgefunden.

Darüber hinaus sollen die Beklagten den Kläger und den Zeugen [REDACTED] im Rahmen eines Telefonates umfassend über den Renovierungsbedarf des Hauses und den Geruch ausgehend von dem Wasserschaden und den Schimmelbelastungen im Keller aufgeklärt haben.

Die Beklagten behaupten, dass die von dem Kläger behaupteten Gespräche mit den Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] zwar stattgefunden hätten, allerdings nicht im Jahr 2014, sondern im Jahr 2011 und somit vor Erstellung des Gutachtens bezüglich der Kellerschäden. Nach Erstellung dieses Gutachtens habe es mit den Nachbarn keinerlei Gespräch über die Geruchsproblematik des Hauses gegeben, weil die Veranlassung mit diesem Gutachten dafür weggefallen sei.

Ferner ergebe sich aus dem Gutachten des eigenständigen Beweissicherungsverfahrens unter dem Aktenzeichen 5 OH 3/13 des Landgerichts Kiel, dass weder die Flurwand noch die Schlafzimmerwand im Sockelbereich einen Geruch absondern würde. Lediglich im Schlafzimmer sei es wegen dem schlechten kalten Raumklima etwas muffig. Deshalb seien die Beklagten während ihrer Wohnzeit in dem Objekt stets davon ausgegangen, dass der Geruch ausschließlich mit den Feuchtigkeitsschäden im Keller zusammengehängen habe.

Die ganze Zeit und bis zum Verkauf seien die Beklagten davon überzeugt gewesen, dass alle Gerüche des Hauses aus dem Keller emittieren würden. Das Vorliegen eines extremen Geruches wird aber mit Nichtwissen bestritten.

Darüber hinaus sei dem Kläger ausweislich des notariellen Kaufvertrages das Feuchtigkeitsgutachten zur Verfügung gestellt worden.

Ferner sei der muffige Geruch im Haus bei allen Besichtigungen, die von der Maklerin [REDACTED] geführt worden seien, wahrnehmbar gewesen.

Die dem Kläger dargelegten entstehenden Kosten bestreiten die Beklagten bezüglich der Abbruchkosten des Hauses sowie bezüglich der Sanierung der Höhe nach mit Nichtwissen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist insgesamt unbegründet.

Der Kläger hat weder ein Anspruch gegen die Beklagten als Gesamtschuldner auf Zahlung von 128.595 € nebst Zinsen (Antrag zu 1), noch auf Feststellung des Ersatzes weiterer Schäden (Antrag zu 3).

Dem Kläger steht gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldner gemäß § 421 S. 1 BGB kein Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe 128.595 € gemäß §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 Abs. 1 i.V.m. §§ 437 Nr. 3, 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, 444 BGB zu.

Wenngleich die im folgenden dargestellten Voraussetzungen des Kaufvertrages und eines Mangels vorlagen, greift jedoch in dem hier vorliegenden Fall der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Haftungsausschluss. Mangels Arglist der Beklagten ist dieser Haftungsausschluss auch nicht unwirksam, vgl. § 444 BGB.

Zwischen den Parteien wurde unstreitig ein notariell beurkundeter Kaufvertrag über das Grundstück [REDACTED] ausweislich der Anlage K 1 (Bl. 10 – 16 d.A.) geschlossen.

Dieses Grundstück ist insoweit mangelhaft, als dass einerseits gesundheitsgefährdende Bauteile, namentlich formaldehydbelastete Bauteile in einem unbekanntem Ausmaß in dem dort stehenden Wohnhaus verbaut sind sowie andererseits die Innenräume des Wohnhauses im Erdgeschoss durch Gerucherscheinungen belastet sind.

Die im Wohnhaus verbauten formaldehydbelasteten und gesundheitsgefährdenden Bauteile stellen einen Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB dar. Ein Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB liegt vor, wenn sich die Verkaufssache für die gewöhnliche Verwendung nicht eignet und eine Beschaffenheit, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist, nicht aufweist und der Käufer eine gewöhnliche Beschaffenheit nach der Art der Sache erwarten kann.

Davon, dass formaldehydbelastete Bauteile in dem Wohnhaus verbaut sind, ist das Gericht ge-

mäß § 286 Abs. 1 S. 1 ZPO unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahmen auf Grundlage des Sachverständigengutachtens Nr. 18033837 vom 08.08.2018 des Diplom-Ingenieurs [REDACTED] überzeugt. Eine Behauptung ist bewiesen, wenn das Gericht von ihrer Wahrheit überzeugt ist, ohne dabei unerfüllbare Anforderungen zu stellen. Hierfür genügt, da eine absolute Gewissheit nicht zu erreichen und jede Möglichkeit des Gegenteils nicht auszuschließen ist, ein für das praktische Leben brauchbarer Grad an Gewissheit, der berechtigten Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen. Der Nachweis des oben genannten Mangels gelingt der Klägerpartei durch das genannte Sachverständigengutachten.

Aus dem Sachverständigengutachten des Diplom-Ingenieurs [REDACTED] geht hervor, dass bei einer Rauminnenluftmessung hinsichtlich des Belastungsstoffes Formaldehyd im Schlafzimmer eine Konzentration von  $72 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und im Wohnzimmer eine Konzentration von  $64 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Wohnhaus festgestellt wurden. Diese Werte übersteigen den Normalwert der AGÖF von  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und auch den Orientierungswert der AGÖF von  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  erheblich. Eine Überschreitung des Auffälligkeitswertes der AGÖF von  $81 \mu\text{g}/\text{m}^3$  lag hingegen in der Rauminnenluft dieser Räume zum Zeitpunkt der Messung und unter den dort vorliegenden Klimabedingungen nicht vor. Normalwert bedeutet ausweislich des Gutachtens (Bl. 250 d.A.) die durchschnittliche Belastungssituation des betrachteten Kollektivs, die im Allgemeinen auf Quellen im Innenraum zurückgeht. Bei diesen Werten können zwar Innenraumquellen angenommen werden, ein Handlungsbedarf lässt sich daraus aber üblicherweise nicht ableiten.

In den Orientierungswert (Bl. 250 d.A.) fließen neben dem Auffälligkeitswert auch toxikologisch abgeleitete Werte oder Geruchsschwellenwerte ein, wenn diese unter dem 90 Perzentilwert liegen. Nach AGÖF ist bei einem Erreichen bzw. Überschreiten des Orientierungswertes zu prüfen, ob bezüglich einer vorbeugenden Minimierung der VOC-Belastung ein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Der Auffälligkeitswert beschreibt in diesem Zusammenhang (Bl. 250 d.A.) eine Überschreitung von in Innenräumen übliche Konzentration und legt das Vorhandensein einer Schadstoffquelle nahe. Je nach Konzentration und Eigenschaften der Substanz sind weitere Untersuchungen zur Identifizierung der Quelle angezeigt.

Diese Werte lassen unter Berücksichtigung der Definitionen des Normalwertes und des Orientierungswertes der AGÖF den Rückschluss zu, dass die sich in der Rauminnenluft niederschlagenden Ausdünstungen von formaldehydbelasteten Bauteilen im Wohnhaus ausgehen, ohne dass

die Feststellung, wie viele und welche Bauteile betroffen sind, notwendig wird. Die Überschreitung des Auffälligkeitswertes ist für diese Schlussfolgerung ausweislich des Sachverständigen Gutachtens nicht notwendig.

Die Ausführungen des Sachverständigen hinsichtlich seiner Feststellungen im Gutachten überzeugen das Gericht. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie Schimmelpilze und andere Innenraumschadstoffe der Handelskammer zu Hamburg ist der Sachverständige für die vorliegende Begutachtung besonders qualifiziert. Das Gutachten ist in sich schlüssig und hat die daraus gezogenen Konsequenzen logisch und widerspruchsfrei bezüglich der Innenraumbelastung durch formaldehydbelastete Bauteile unbekannter Natur dargestellt. Insoweit ist das Gutachten auch inhaltlich aussagekräftig. Unter Zugrundelegung aller sonstigen Umstände vermag das Gericht auch keine weiteren Gründe zu erkennen, die gegen die Überzeugungskraft des Gutachtens sprechen.

Der Mangel bezüglich der formaldehydbelasteten Bauteile lag ebenfalls bei Gefahrenübergang (§ 446 BGB), also bei der Übereignung des Grundstücks vor.

Allerdings ist der in § 4 des Kaufvertrages vereinbarte Haftungsausschluss wirksam und unter Berücksichtigung des vorliegenden Sachverhalts auch anwendbar. Die Beklagten können sich auf den Haftungsausschluss auch berufen, da kein arglistiges Verschweigen von Mängeln nach § 444 BGB vorliegt.

Dem Verkäufer fällt in Bezug auf einen Mangel Arglist zur Last, wenn er den Mangel zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und den Kaufvertrag bei Kenntnis des Mangels nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgeschlossen hätte. Erforderlich ist also zumindest bedingter Vorsatz hinsichtlich des Mangels, der Unkenntnis des Käufers und der Bedeutung des Mangels für die Kaufentscheidung des Käufers. Grobe oder gar einfache Fahrlässigkeit ist nicht ausreichend. Ebenso wenig genügt es, dass sich dem Verkäufer die mangelbegründenden Umstände aufdrängen mussten. Dagegen ist nicht erforderlich, dass die Arglist für den Vertragsabschluss ursächlich geworden ist. Das aus Art. 3 Abs. 1 GG folgende Willkürverbot gebietet es den Zivilgerichten, bei der Annahme von Arglist Zurückhaltung zu üben. Wie das BVerfG [...] entschieden hat, verletzt es das Willkürverbot des Art. 3 Abs. 1 GG, wenn das Zivilgericht bei seiner Annahme, der Verkäu-

fer habe den Mangel gekannt und mithin arglistig gehandelt, abstrakt von den Kenntnissen eines Fachmanns ausgeht, ohne Feststellungen zu den persönlichen Kenntnissen des konkreten Verkäufers zu treffen. Diese Feststellungen sind also in jedem Einzelfall verfassungsrechtlich geboten; die Bejahung von Arglist auf der Grundlage von pauschalen Unterstellungen verbietet sich. Insbesondere darf das Zivilgericht nicht ohne konkrete Feststellungen aus dem Umstand, dass dem Verkäufer Indizien für einen Mangel bekannt waren, herleiten, der Verkäufer habe hieraus – wiederum auf der abstrakten Grundlage der Kenntnisse eines Fachmanns – auf den Mangel als solchen schließen müssen. Maßgeblich für die Feststellung der Arglist des Verkäufers ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, wobei es freilich – anders als für die Feststellung der Kenntnis oder grob fahrlässigen Unkenntnis des Käufers – auf die auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung nicht des Käufers, sondern des Verkäufers selbst ankommt. Setzt der Verkäufer beim Vertragsschluss einen Vertreter bzw. Wissensvertreter ein, muss er sich dessen Arglist in unmittelbarer bzw. analoger Anwendung des § 166 Abs. 1 zurechnen lassen. [...] Der BGH hat zu § 444 Alt. 1 BGB entschieden, dass sich bei Arglist auch nur eines Verkäufers ohne Weiteres sämtliche Verkäufer nicht auf einen vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen können. [...] Für Arglist des Verkäufers genügt die Kenntnis der mangelbegründenden Umstände, wohingegen nicht erforderlich ist, dass der Verkäufer auch ihre rechtliche Bewertung als Mangel nachvollzieht. Ebenso wenig kann für Arglist verlangt werden, dass der Verkäufer den Mangel exakt in allen Einzelheiten erfasst hat; vielmehr reicht es aus, wenn er um die Symptome des Mangels und ihre nachteiligen Auswirkungen auf den Kaufgegenstand weiß (vgl. zu diesen Ausführungen m.w.N.: BeckOGK/Stöber, 1.8.2018, BGB § 442 Rn. 34-37).

Ein direkter oder bedingter Vorsatz der Beklagten bezüglich des Verschweigens eines Mangels liegt zur Überzeugung des Gerichts (§ 286 ZPO) nach Durchführung der Beweisaufnahme nicht vor. Dem Kläger ist die Führung des ihm insoweit obliegenden Beweises nicht zu Überzeugung des Gerichts gelungen. Es verbleiben viel eher durchgreifende Zweifel Hinsicht der Arglist der Beklagten beim Gericht.

Zwar ist das Gericht auf Grundlage der Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] davon überzeugt, dass die Beklagten um eine Geruchsbelästigung im Haus wussten und diese möglicherweise auch für gesundheitsgefährdend hielten. Allerdings kann sich das Gericht auch unter Berücksichtigung der qualitativ sehr hochwertigen Aussage des Zeugen [REDACTED] nicht zweifelsfrei davon überzeugen, dass die Beklagten den durch die formaldehydbelasteten Bauteile abgesonderten Geruch von dem Geruch, der von den Wasser- und Schimmelschäden im Keller des kaufgegenständlichen Wohnhauses ausging, unterscheiden konnten.

Zu dieser Überzeugung kommt das Gericht aufgrund des Sachverständigengutachtens des Diplom-Ingenieurs [REDACTED] (Bl. 238 – 271 d.A.). In diesem Gutachten stellte der Sachverständige fest, dass die Normal- und Orientierungswerte der AGÖF überschritten seien (s.o.). Darüber hinaus stellte er aber auch fest, dass die gemäß AGÖF geltende Geruchsschwelle für Formaldehyd von  $160 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bzw. 0,125 ppm in den untersuchten Räumen weit unterschritten wurde (Bl. 258 d.A.). Eine Geruchsschwelle ist dabei die Konzentration eines Geruchsstoffes, die eine eben merkliche Geruchsempfindung auslöst (Bl. 256 d.A.). Zwar sei nach Angaben des Sachverständigen die Überschreitung dieser theoretischen Geruchsschwelle nicht nötig, um für geruchsempfindliche Menschen wahrnehmbar zu sein, sie sei dafür aber ein Indikator. Geruchsempfindliche Menschen können diesen Stoff schon bei einer Konzentration von  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wahrnehmen (Bl. 258 d.A.). Dieser Wert wird bei den Ergebnissen der Rauminnenluftmessung jedenfalls in beiden untersuchten Räumen überschritten ( $64 - 72 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Dies bedeutet aber nicht, dass die Beklagten in der Lage waren, Formaldehydgeruch von Kellergeruch unterscheiden zu können. Dazu stellt der Sachverständige insbesondere fest, dass bei Fertighäusern aus den 70er Jahren Formaldehydbelastungen ebenso wie Asbestbelastungen in Fachkreisen bekannte Mängel darstellen. Soweit sei in Fachkreisen auch bekannt, dass dieser Geruch insbesondere an Textilien anhaften würde. Bei Auftreten sei es aber häufig so, dass dieser Geruch zunächst mit den Gerüchen einer Schimmelpilzbelastung verwechselt würde und daher der eigentliche Emittent häufig erst im Rahmen genauerer Untersuchungen als formaldehydbelastet erkannt würde (Bl. 261 ff. d.A.). Insbesondere durch Chloranisole verursachte Gerucherscheinungen seien dabei häufig, wobei Schimmelpilze an der Geruchsbildung oft beteiligt seien. So scheinen die Geruchsempfindungen ausgelöst von Formaldehydbelastung und Schimmelpilzbelastung für eine ungeübte Nase ähnlich. Aufgrund dieser Feststellung ist das Gericht davon überzeugt, dass die Beklagten die Formaldehydausdünstungen nicht von den Kellerausdünstungen unterscheiden konnten. Das subjektive Geruchsempfinden kann insoweit kaum den Regeln eines etwaigen Schwellenwertes unterworfen werden, wobei der offizielle Schwellenwert vorliegend auch unterschritten ist. Auch wenn der Sachverständige selbst den Geruch bei Betreten des Hauses durch den Flur als beißend und chemisch wahrgenommen hat, ist dieser Maßstab nicht an die Beklagten anzusetzen (vgl. obige Ausführungen im Rahmen der Arglistdefinition). Es ist auch möglich, dass die Beklagten ein geringeres Geruchsempfinden haben als der Kläger, sodass ihnen die neue Formaldehydbelastung eventuell gar nicht aufgefallen ist respektive nicht vom Geruch des Kellers unterscheidbar war. Es darf auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass lediglich die Schwelle für geruchsempfindliche Menschen überschritten wurde. Dem Gericht ist insoweit auch bekannt, dass unabhängig von der Problematik, dass Gerüche nicht differenziert werden können, man über eine gewisse Zeitdauer gegenüber bestimmten Gerüchen geruchsunempfindlicher wird. Dazu soll auch berücksichtigt

werden, dass die Messergebnisse des Sachverständigengutachtens nur eine Momentaufnahme der Rauminnenluftbelastung zum Zeitpunkt der Messung unter den dort herrschenden klimatischen Bedingungen sein kann und sich ein Durchschnittswert oder eine Durchschnittsbelastung daraus nicht ableiten lässt. Es ist also möglich, dass vor der Messung genau die gleiche Belastung oder aber auch eine höhere bzw. niedrigere Belastung vorgelegen hat. Dies lässt sich schlichtweg nicht feststellen. Der Sachverständige versteht es aber als plausibel, dass es in dem kaufgegenständlichen Wohnhaus prinzipiell auch zu als störend empfundenen Geruchsbelastungen durch Formaldehydbelastung gekommen sein kann, sofern die gleichen Raumklimabedingungen vorgelegen haben.

Wenngleich die Zeugenaussage des [REDACTED] eine hohe Realkennzeichen Dichte besitzt, wie durch die Details, die zeitliche Verortung des Gespräches und den Schilderungen zum Gesprächsablauf (Bl. 127 d.A.) deutlich wird, vermag sich das Gericht auch in Kombination mit den übrigen Beweismitteln, sich keine ausreichende Überzeugung davon zu bilden, dass die Beklagten um die konkrete Geruchsgefahr durch die Formaldehydbelastung und damit einhergehenden Gesundheitsbeeinträchtigungen wussten, oder dies zumindest für möglich hielten und es billigend in Kauf nahmen. So war es dem Zeugen [REDACTED] selbst nicht möglich die Gerüche genauer anzugeben oder genauer zu umschreiben. Dem Zeugen war es gerade nicht möglich, hier eine Differenzierung darzustellen, ob es sich bei dem Geruch um ein chemisch-beißenden Formaldehydgeruch, oder um einen mutigen feuchten Schimmelgeruch aus dem Keller handelt (Bl. 128 d.A.).

Insbesondere wenn man insoweit berücksichtigt, dass die Beklagten beide übereinstimmend im Rahmen ihrer persönlichen Anhörung (Bl. 465 ff. d.A.) angaben, dass man mit den Nachbarn über die Geruchsbelastung im Haus, also den muffigen Geruch aus dem Keller, gesprochen habe, und dies der ganzen Nachbarschaft auch bekannt gewesen sei, es ist durchaus möglich, dass der Zeuge [REDACTED] hier über ein Gespräch hinsichtlich des Kellergeruchs berichtete.

Das Gericht konnte insoweit auch nicht auf andere Anknüpfungspunkte außerhalb des Geruchs abstellen, soweit es hier um die Frage des Verbaus des gesundheitsschädlichen Stoffes Formaldehyd geht (explizit zur Frage des Geruchs als Mangel: vgl. S. 13 ff.)

Die Beklagten räumten im Rahmen ihrer Anhörung auch ein, dass diesen Geruch anfänglich als gesundheitsschädlich eingestuft haben und erst bei Vorlage des Gutachtens aus dem Verfahren 5 OH 3/13 davon ausgingen, dass dieser nicht gesundheitsgefährdend sei. Insoweit ist es nicht auszuschließen, dass unabhängig von der Frage über welche genauen Geruch durch welchen

genauen Stoff und eine damit vermutete Gesundheitsgefahr nun gesprochen wurde, womöglich eine Verwechslung des Gesprächs in zeitlicher Hinsicht stattgefunden haben kann.

Bei dem Gericht verbleiben insoweit Zweifel. Auch aufgrund der glaubhaften Angabe der Beklagten, dass man ansonsten in Kenntnis der gesundheitsschädlichen Stoffe doch früher ausgezogen wäre und nicht noch die zweite Tochter im Jahr im Februar 2014 in dem Haus zur Welt gebracht hätte und mit einem Säugling dort gewohnt hätte, sind naheliegend und überzeugend. Auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass unstreitig die Wände im Erdgeschoss in Teilen untersucht wurden im Rahmen des selbstständigen Beweisverfahrens 5 OH 3/13 spricht einiges dafür, dass die Beklagten keine Kenntnis von einem gesundheitsschädlichen Formaldehydgeruch hatten. Ihre Schilderung, dass man ein Geruch aus dem Keller wahrgenommen habe, bzw. ein Geruch wahrgenommen habe und diesem mit dem Keller assoziiert habe, passt insoweit mit den Feststellungen des Gutachtens aus dem Vorverfahren zusammen, dass einen Wasserschaden festhält. Dies gilt insbesondere unter der Berücksichtigung, dass bereits zuvor ein Verfahren wegen dieser Problematik geführt worden ist und daher das Wissen um Wasserprobleme im Keller und dem ggf. damit einhergehenden Geruch präsent war. Das Gutachten selbst führt schlussendlich auch einen Geruch im Schlafzimmer auf (Bl. 40 d. Beilagen). Das Gericht vermag sicher nicht aufgrund der im Übrigen durchgeführten Anhörung der beiden Beklagten die Überzeugung zu vermitteln, dass die Beklagten hier die Unwahrheit sagten. Ihre Angaben sind insoweit plastisch und lebensnah erklärt, nachvollziehbar und beispielsweise hinsichtlich der Aussage bezüglich der Geburt und des Aufziehens der beiden Töchter in dem streitgegenständlichen Haus von einer nachvollziehbaren und glaubhaften Eigenemotionalität geprägt. Auch das offenkundige zugestehen der Wahrnehmung zu den Ausblüungen im Keller sowie des Zugestehens von Erinnerungslücken hinsichtlich des genauen Ablaufes des Telefonates, sprechen für eine Aussage, mit der wahrhaft erlebtes geschildert wurde. Warnkennzeichen wurden demgegenüber im Rahmen der durchgeführten Realkennzeichen Analyse nicht bzw. nicht in deutlicher Ausprägung festgestellt. Die Bekundungen der Beklagten sind insoweit glaubhaft.

Weiterhin hält das Gericht auch für sehr unwahrscheinlich, dass die Beklagten über die Problematik im Keller und das Gutachten dort darüber in dem Telefonat aufklärten und der Kläger sowie der Zeuge [REDACTED], der dies im Rahmen seiner Aussage (Bl. 132 und 133 d.A.) schilderte, Bescheid wussten, dann aber nicht über weitere, ihnen bekannte Mängel aufklärten. Ein solches gespaltenes Aufklärungsverhalten, nämlich einerseits über bekannte Mängel aufzuklären, andererseits aber nicht, hält das Gericht für überaus unwahrscheinlich, da dafür keinerlei Anknüpfungspunkte ersichtlich sind.

Auch der Umstand, dass nach den Aussagen der Zeuginnen [REDACTED] und [REDACTED] (Bl. 138 d.A. und 141 d.A.) im Rahmen der Besichtigung ein Hinweis auf das Gutachten erfolgt ist, und auch die vernommene Maklerin [REDACTED] selbst dies angab, sprechen dafür, dass es der Beklagten wichtig war, den Kläger nachhaltig und vollumfänglich aufzuklären. Auch dies lässt sich nicht damit in Einklang bringen, dass die Beklagten ein Formaldehyd wahrgenommen haben, diesen aber bewusst verschwiegen haben.

Auch die vom Sachverständigen festgehaltene Tatsache, dass nicht das gesamte Erdgeschoss unterkellert ist, führt nicht dazu, dass die Beklagten hätten insoweit einen spezifischen Geruch differenzieren müssen. Der Abwägung all dieser Umstände hält es das Gericht, insbesondere aufgrund des Sachverständigengutachtens und der glaubhaften Bekundung der Beklagten, aber auch unter Berücksichtigen der übrigen Umstände und Zeugenaussagen nicht für erwiesen, dass die Beklagten Kenntnis von einer Formaldehydbelastung besaßen und dieses verschwiegen, oder aber eine solche für möglich hielten und sich damit abfanden und nicht darüber aufklären. Das Gericht hält es viel eher für deutlich wahrscheinlicher, dass es den Beklagten schlichtweg nicht möglich war die von Ihnen teilweise wahrgenommen Geruch einer anderen Quelle als dem Keller zuzuordnen, geschweige denn den von ihm wahrgenommenen Geruch dahingehend differenziert wahrzunehmen, dass es sich um ein um einen Formaldehydgeruch und nicht um einen (muffigen oder schimmligen Geruch) aus dem Keller handelte. Denn andernfalls hätte es auch nahegelegen, dass das damals geführte selbständige Beweisverfahren unter den Aktenzeichen 5 OH 3/13 auf Veranlassung der nunmehrigen Beklagten auch Fragen zu einem gesundheitsschädlichen Formaldehydgeruch zum Gegenstand gehabt hätte.

Weitere Anknüpfungspunkte, die zum Erfolg der Klage bzw. zum Erfolg bezüglich des Antrages zu 1 führen würden, sind mit Blick auf die durch die Beklagten erfolgte Aufklärung durch das Gutachten und das Telefonat nicht gegeben. Insoweit wusste der Kläger nämlich um den Zustand des Kellers und des sich dort befindlichen Wasserschadens.

Auch soweit primär auf eine Geruchsbelästigung als Mangel abgestellt wird, und nicht auf die Gesundheitsgefährdung durch Formaldehyd, unterliegt die Klage der Abweisung.

Die Geruchsbelästigung im Erdgeschoss ausgehend von den formaldehydbelasteten, nicht näher festgestellten Bauteilen - welches von den Gerüchen ausgehend vom Keller zu unterscheiden ist

– stellt zwar ein Mangel i.S.d. § 434 Abs. 1 S.2 Nr. 2 BGB dar. Allerdings fehlt es auch insoweit an einem arglistigen Verschweigen der Beklagten.

In dem streitgegenständlichen Wohnhaus liegt eine Geruchsbelästigung vor, die das Haus unwohnbar macht. Zu dieser Überzeugung kommt das Gericht aufgrund der Aussagen der Zeugen [REDACTED] sowie aufgrund des Sachverständigen [REDACTED].

Einerseits geht aus dem Sachverständigengutachten hervor, dass die dort stichpunktartig gemessenen Konzentration von Formaldehyd in der Rauminnenluft die Wahrnehmungsschwelle von  $160 \mu\text{g}/\text{m}^3$  nicht überschreitet. Gleichzeitig wird in dem Gutachten betont, dass eine Überschreitung dieser Schwelle nicht notwendig ist, um tatsächlich zu einer Wahrnehmbarkeit des Geruches zu kommen, welche bereits bei  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  beginnen kann (s.o.).

Insoweit stützt das Gericht die Überzeugung dafür, dass es tatsächlich zu der olfaktischen Wahrnehmung von Formaldehyd in der Rauminnenluft gekommen ist und diese ein wahrnehmbares Ausmaß annehmen, auf die Zeugenaussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED]. Diese Zeugen gaben alle glaubhaft an, eine extreme Geruchsbelastung entweder in den Räumen des Wohnhauses oder an der Kleidung des Klägers und des Zeugen [REDACTED] festgestellt zu haben.

Der Haftungsausschluss nach § 4 des notariellen Kaufvertrages greift vorliegend aber auch ein, soweit auf den Anknüpfungspunkt der Geruchsbelästigung abgestellt wird und nicht auf die obigen Ausführungen zu den gesundheitsschädlichen Formaldehydbelastungen, weil die Beklagten das Vorliegen einer Geruchsbelästigung nicht arglistig verschwiegen haben, sondern die Beklagten den Kläger nach ihren Möglichkeiten über die Mängel im Wohnhaus aufklärten.

Es wird hier überwiegend auf die oben genannten Gründe verwiesen. Insgesamt liegt kein entscheidender Beweis vor, der zu der Überzeugung des Gerichts genügt, dass die Beklagten positive Kenntnis oder die Vermutung hatten, dass der Geruch, den sie selbst auch wahrnahmen, über den Keller und den Wasserschaden bzw. den Schimmelbefall als Emittenten hinausgehen würde. Dies scheint zwar angesichts der Äußerungen der Beklagten gegenüber dem Zeugen [REDACTED] plausibel. Aber lediglich die Äußerung, dass aufgrund des Geruches ausgezogen würde lässt nicht den überzeugenden Schluss zu, dass die Beklagten in der Lage waren, den Geruch der Formaldehydbelastung von dem Kellergeruch zu unterscheiden. Über den Kellergeruch klärten die Beklagten den Zeugen [REDACTED] auch umfassend auf. Im letzten Verhandlungstermin legte

die Beklagte auch glaubhaft dar, dass es den Beklagten wichtig gewesen sei, den Kläger und den Zeugen [REDACTED] darauf aufmerksam zu machen, dass in dem Haus ein erheblicher „Renovierungsstau“ herrschen würde und der Keller erhebliche Schäden aufweise. Weil dem Kläger der Nachweis, dass die Beklagten zumindest die Vermutung hatten, dass der wahrnehmbare Geruch auf mehreren oder anderen Emittenten als den Keller zurückzuführen ist, muss in diesem Fall eine Beweislastentscheidung zulasten des Klägers ergehen.

Es überwiegen auch die im Rahmen der Beweisaufnahme zu Lasten des Klägers gehenden Zweifel, weil weder klägerseits noch durch die Zeugen eindeutige Momente vorgebracht werden, die den Schluss zulassen, dass die Beklagten einen Geruch im Erdgeschoss vom Kellergeruch differenzieren konnten und diesen Geruch dann auch für ausschließlich gesundheitsgefährdend hielten. Hier bleibt erneut als wichtigster Beweis die Aussage des Zeugen [REDACTED]. Ausschließlich ihm gegenüber haben die Beklagten geäußert, dass sie aus dem Wohnhaus ausziehen würden, weil sie den Geruch und die Ausdünstungen dort für halten würden. Diese Aussage tätigten sie zur Überzeugung des Gerichts im Jahre 2014 und somit drei Jahre nach Eingang des Gutachtens über den Keller, sodass es plausibel erscheint, dass sie einen Geruch meinen könnten, der über die Ausdünstungen des Kellers hinaus geht. Dafür würde auch sprechen, dass sie ihrerseits keine Renovierung des Kellers vorgenommen hatten, um den vermeintlichen Emittenten zu beseitigen. Aber dies sind nur Mutmaßungen und durch kein Beweisangebot vollständig abgedeckt. Der Beweis kann auch durch die Aussage des Zeugen [REDACTED] nicht gelingen. Der bloße Hinweis, dass etwas für gesundheitsschädlich erachtet wird und dass wegen eines Geruches ausgezogen wird lässt keinen Schluss darauf zu, welcher Geruch genau für gesundheitsgefährdend erachtet wird. Auch kann nicht von einem wissenschaftlichen Standpunkt pauschal davon ausgegangen werden, dass die Beklagten den Geruch differenzieren oder überhaupt wahrnehmen konnten (Bl. 256 d.A.), sodass auch aus der an sich erhöhten Konzentration von Formaldehyd in der Rauminnenluft keine Rückschlüsse gezogen werden können.

Der Antrag zu 3. ist ebenfalls unbegründet, weil die Beklagten dem Grunde nach nicht haften und die Feststellung der weitergehenden Haftung durch die Beklagten daher nicht getroffen werden kann.

Mangels Erfolg der Hauptanträge zu 1. und 3. besteht auch kein Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2611,93 € zzgl. 5 Prozentpunkten Zinsen über dem

jeweils Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (Antrag zu 2) und auch nicht auf Zahlung von Zinsen hinsichtlich des Antrages zu 1.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 1, S. 2 ZPO.

  
Richter am Landgericht