

## Oberlandesgericht München

Az.: 18 U 3956/11  
23 O 5974/10 LG München I



In dem Rechtsstreit

...

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte ...

gegen

1) ...  
- Beklagte und Berufungsbeklagte -

2) ...  
- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:  
Rechtsanwälte ...

wegen Forderung

erlässt das Oberlandesgericht München - 18. Zivilsenat - durch die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht ..., die Richterin am Oberlandesgericht... und die Richterin am Oberlandesgericht ... am 26.03.2012 folgenden

## Beschluss

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 12.07.2011, Az. 23 O 5974/10, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme **bis 16.4.2012**.

Gründe:

Der Senat ist einstimmig der Auffassung, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert. Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten.

Das Landgericht hat einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus §§ 311 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB zu Recht verneint.

- I. Dass das Landgericht die Verletzung einer Aufklärungspflicht durch die Beklagten verneinte, ist nicht zu beanstanden.
  1. Das Landgericht ist davon ausgegangen, dass weder der Kläger noch seine Ehefrau die Beklagten vor Abschluss des streitgegenständlichen Kaufvertrags nach Problemen mit den Nachbarn gefragt haben, und die Beklagten sich dazu auch nicht geäußert haben, sowie dass der Zeuge ... bei der Wohnungsbesichtigung gefragt hat, ob es Probleme mit dem Grillen gebe, was die Beklagten verneinten, nicht aber nach der Kinderfreundlichkeit der Wohnanlage.
  2. Die übrigen Tatsachen, die das Landgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat, rechtfertigen nicht die Annahme einer Pflicht der Beklagten, dem Kläger ungefragt die Schwierigkeiten mit der Familie ... zu offenbaren. In den höchstrichterlichen und obergerichtlichen Entscheidungen, die zu diesem Problemkreis ergangen sind, wurde eine solche Aufklärungspflicht ausnahmsweise dann angenommen, wenn die Eigentümergeinschaft so zerstritten ist, dass keine Entscheidung im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung ohne gerichtliches Verfahren möglich ist (OLG Düsseldorf NJW 97,1079) sowie bei schikanösem Nachbarverhalten wie mehrjährigem absichtlichen Stören der Nachtruhe (BGH NJW 1991,1673) oder darüber hinaus tätlichen Angriffen und Morddrohungen (OLG Frankfurt vom 20.10.2004 – 4 U 84/01), wobei der Verkäufer davon wissen oder jedenfalls fahrlässig nicht wissen muss.  
Hier war den Beklagten bekannt, dass die Familie ... in der Eigentümerversammlung ein Grillverbot beantragt hatte, das abgelehnt wurde, dass die Familie ... auf Lärm aus Nachbarwohnungen mit Geschrei, Klopfen oder Rufen der Polizei und auch auf spielende Kinder vor dem Haus mit Geschrei reagierte, und dass die Zeugin ... die Tochter der Beklagten einmal als hässlich beschimpft hatte. Dieses Verhalten mag zwar unerfreulich und einem gedeihlichen

nachbarlichen Zusammenleben nicht zuträglich sein, besteht aber im wesentlichen in einem Beharren auf dem strikten Einhalten der Hausordnung und einem - möglicherweise unnötig aggressiven - unnachgiebigen Verfolgen wirklicher oder vermeintlicher Abwehrrechte und ist daher mit dem den obengenannten Entscheidungen zugrundeliegenden Fällen nicht zu vergleichen. Insoweit wird auf die zutreffende Begründung des angegriffenen Urteils Bezug genommen.

Sonstige Beeinträchtigungen der Beklagten durch das Verhalten der Familie ... , insbesondere nächtlicher Lärm aus deren Wohnung sowie eine Einschüchterung, die dazu führte, dass die Beklagten ihre Kinder nicht mehr nach draußen ließen, hat das Gericht nicht als nachgewiesen angesehen.

3. Das Berufungsgericht ist gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO an die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Dies wäre dann der Fall, wenn das Erstgericht bei seiner Beweiswürdigung gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstoßen hätte oder die Feststellungen fehler- oder lückenhaft wären (BGH NJW 2004, 1876; Reichold in Thomas/Putzo, ZPO, 32. Auflage, § 529 Rn. 2, 3). Dahingehende Fehler des Erstgerichts bei der Feststellung des Sachverhalts ergeben sich weder aus dem Vorbringen des Berufungsklägers noch aus der von Amts wegen vorzunehmenden Überprüfung durch den Senat (BGH NJW 2005, 983, 984).
  - a) Die Beweiswürdigung ist in den Entscheidungsgründen des erstinstanziellen Urteils knapp, aber nachvollziehbar dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kläger für die Voraussetzungen seines Anspruchs in vollem Umfang beweispflichtig ist, und daher jeder Zweifel an seinem Vortrag sowohl zum Inhalt der Vertragsgespräche als auch zum Kenntnisstand der Beklagten zu seinen Lasten geht. Ferner hat die Einzelrichterin sich im wesentlichen auf die Angaben der vom Kläger benannten neutralen Zeugin ... gestützt, die Aussagen der vom Kläger als unglaubwürdig bezeichneten Zeuginnen ... und ... dagegen sehr zurückhaltend und jedenfalls nicht dahingehend gewürdigt, dass sie die Angaben der Zeugin ... entkräftet hätten.
  - b) Das Unterlassen der Vernehmung des Zeugen ... hat das Erstgericht außer mit seiner Erkrankung zwar damit begründet, dass die in sein Wissen gestellten Tatsachen als wahr unterstellt werden können; es ging aber, wie

den Ausführungen auf Seite 7 des Urteils zu entnehmen ist, offensichtlich davon aus, dass die Tatsachen für die Entscheidung unerheblich sind (Zöller/Greger ZPO 29. Aufl. vor § 284 Rn. 12a und 9). Dies ist nicht zu beanstanden. Von den fünf auf Seite 7 des Urteils (Bl. 211 d.A.) aufgeführten Beweisbehauptungen lassen nur die beiden letzten einen ausreichenden Bezug zu den Beklagten erkennen. Die Tatsachen, dass die Beklagten „im Treppenhaus nur noch geflüstert“ und zusammen mit den Zeugen „eine Unterschriftsliste gegen die Familie ... erwogen“ hätten, lassen sich aber zwanglos mit dem oben dargestellten unfreundlichen und eigenwilligen Verhalten der Familie ... erklären, ohne dass dies die Grenzen der Schikane erreicht.

- c) Aus denselben Gründen brauchten auch die übrigen angebotenen Zeugen (Eheleute ..., Eheleute ..., ..., ... und ...) nicht vernommen zu werden. Die Beweisangebote beziehen sich, soweit sie überhaupt substantiiert sind, ausschließlich auf Erlebnisse der benannten Zeugen mit Mitgliedern der Familie ..., die keinen ausreichend deutlichen Bezug zu den Beklagten erkennen lassen und zum großen Teil nach dem Wohnungskauf des Klägers stattfanden. Soweit etwa die Eheleute ... und ... zum Beweis dafür angeboten werden, dass Herr und Frau ... auch schon wegen spielender Kinder „vom Balkon plärr(t)en“, als die Beklagten noch im Haus wohnten (Bl. 37 d.A.), besteht Anlass, den Kläger auf seine Wahrheitspflicht hinzuweisen angesichts der Tatsache, dass die Eheleute nach seinem eigenen Vorbringen erst am 11.3.2006 eingezogen sind (Bl. 77 d.A.).

4. Das neue Vorbringen in der Berufungsbegründung und im Schriftsatz vom 15.2.2012 ist überwiegend unerheblich, weil es das Verhalten der Familie ... gegenüber den Beklagten und sonstigen Wohnungseigentümern nach dem streitgegenständlichen Kauf betrifft.

Soweit der Kläger in der Berufungsbegründung erstmals unter Beweisangebot vorträgt, die Zeugin ... habe sich schon im Zeitraum von 1995 bis 2003 jedes Mal, wenn im Erdgeschoss jemand gegrillt habe und sie anwesend gewesen sei, lautstark beschwert, ist dieser Vortrag - unabhängig von der Frage, ob er ausreichend substantiiert ist - nach § 529 Abs. 1 Nr. 2, § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen.

Das Unterbleiben dieses Vortrags in erster Instanz beruht nicht auf einem

Verfahrensfehler, insbesondere nicht auf einer Verletzung der Hinweispflicht nach § 139 Abs. 2 ZPO dadurch, dass das Landgericht nicht auf das Fehlen ausreichenden Vortrags „im Hinblick auf die Problematik des Grillverbots“ hingewiesen hat. Der Kläger hat sich diesbezüglich in erster Instanz auch nach dem umfassenden Hinweis des Gerichts im Termin vom 5.10.2010 stets nur auf den Verbotsantrag der Familie Schindler und das auf dessen Ablehnung folgende Gerichtsverfahren berufen. Das Gericht durfte ihn im Rahmen seiner Prozessleitung nicht auf eine andere, nicht mehr im Rahmen seines bisherigen Vorbringens liegende Begründung seines Klagebegehrens hinlenken oder den Vortrag anspruchsbegründender Tatsachen erst herbeiführen (Zöller/Greger a.a.O. § 139 Rn. 17 m.w.N.).

Ein sonstiger Grund dafür, dass die Verspätung dieses Vortrags nicht auf Nachlässigkeit der Klagepartei beruht, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

- II. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Schadensersatzanspruch, auch soweit er auf fehlerhafte oder unterbliebene Information über den Antrag der Familie ..., das Grillen zu verbieten, und das auf die Ablehnung folgenden Verfahren gestützt werden könnte, nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB verjährt wäre. Da diese Beschlussanfechtung, die sich übrigens auch auf die Ablehnung der Festlegung von Öffnungszeiten des Kinderspielplatzes bezog, ausweislich des als Anlage B2 vorgelegten Protokolls in der Eigentümerversammlung vom 22.11.2004, in der der Kläger persönlich anwesend war, erörtert wurde, kann von einer Kenntnis des Klägers noch im Jahre 2004 und damit einer Verjährung mit Ablauf des Jahres 2007 ausgegangen werden.

Dem Kläger wird geraten, die Berufung zur Vermeidung weiterer Kosten zurückzunehmen. Auf Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG wird hingewiesen.

...  
Vorsitzende Richterin  
am Oberlandesgericht

...  
Richterin  
am Oberlandesgericht

...  
Richterin  
am Oberlandesgericht

