

- OLG Rostock, Urteil vom 27.06.2008 - 5 U 50/08

Zu der Frage, in welchem Umfang ein Verkehrswertgutachter sich mit Baumängeln befassen muss.

BGB § 839a

In dem Rechtsstreit

....

hat der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Rostock durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht #####, den Richter am Oberlandesgericht Dr. ##### und die Richterin am Oberlandesgericht #####

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 06.06.2008 für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Neubrandenburg vom 28.02.2007 - Az.: 4 O 230/06- wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für die Berufungsinstanz auf 89.420,20 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nimmt die Beklagte wegen Verletzung ihrer Berufspflichten als Gutachterin in Anspruch. **Die Beklagte war durch das Amtsgericht Neubrandenburg mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für ein Grundstück in der #####straße in ##### #####, das sich in der Zwangsversteigerung befand, beauftragt worden.** Das Grundstück war mit einem Mehrfamilienhaus in Fachwerkbauweise bebaut. Die Beklagte schätzte den **Verkehrswert in ihrem Gutachten vom 14.04.2004 auf 146.000,- €**; das Gericht setzte den Wert dementsprechend fest. **Die Klägerin erhielt im Versteigerungstermin den Zuschlag auf ein Bargebot von 85.000,- €.**

Die Klägerin hat behauptet, der Verkehrswert sei zu hoch veranschlagt worden. Dieser habe allenfalls ca. 75.000,- € betragen; die Beklagte habe Mängel, die ohne weiteres erkennbar gewesen seien, außer acht gelassen, Hinsichtlich der einzelnen Rügen wird Bezug genommen auf den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils. **Die Klägerin hat weiter behauptet, sie hätte bei einem vollständigen Gutachten kein Gebot für das Grundstück abgegeben, da sie sich auf eine aufwändige Fachwerksanierung nicht eingelassen hätte.**

Das Landgericht hat die Klage - gerichtet auf Zahlung eines Teilbetrages von 6.000,- € -abgewiesen. Ein Anspruch aus § 839 a BGB sei nicht gegeben. Zwar sei davon auszugehen, dass der Verkehrswert in dem Gutachten tatsächlich wegen nicht berücksichtigter Mängel in erheblichem Umfang zu hoch festgestellt worden sei und es sich insoweit auch um ein objektiv unrichtiges Gutachten handle; gleichwohl könne nicht festgestellt werden, dass die Unrichtigkeit auf einem Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Beklagten beruhe.

Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren nur annähernd zu ermitteln sei; ob er sich realisieren lasse, müsse das weitere Verfahren zeigen. Nach der Rechtsprechung würden Toleranzen zwischen 20 bis 30 % akzeptiert.

Die Sachverständige habe den Ertragswert zutreffend ermittelt, bei der Sachwertermittlung sei sie - zulässigerweise - von einer pauschalierenden Betrachtung ausgegangen, was sie auch durch die Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung in ihrem Gutachten hinreichend zu erkennen gegeben habe. Dementsprechend könne dahinstehen, ob die Klägerin überhaupt einen isolierten Zahlungsanspruch geltend machen könne, wenn sie zum Ausdruck bringe, an dem Grundstück überhaupt nicht mehr interessiert zu sein. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, die form- und fristgerecht eingereicht und begründet worden ist.

Sie meint, das Landgericht habe zu Unrecht den Vorwurf grober Fahrlässigkeit verneint. Sie behauptet, die Schädigung des ca. 150 Jahre alten Gebäudes im Fachwerk durch Braunfäule und Holzschädlinge sowie die unsachgemäße Sanierung seien deutlich erkennbar gewesen (Bd. II, Bl. 9 d.A.). Dies hätte der Beklagten ins Auge fallen müssen; derartige Schäden stellten auch unter Berücksichtigung der enormen Tragweite der Schäden für einen daraus resultierenden Sanierungsaufwand offenkundig einen den Wert erheblich beeinflussenden Faktor dar, zumal die Beklagte andere Schäden sehr kleinteilig aufgeführt habe. Die Beklagte könne sich auch nicht auf die Freizeichnungsklausel im Gutachten beziehen, da es sich um offensichtliche Mängel gehandelt habe; auch beruhe der geltend gemachte Schaden nicht auf einem Befall durch Schädlinge, sondern auf den durch einen Schädlingsbefall zurückzuführenden Schaden in Form von Holzfraß (Bd. II, Bl. 10 d.A.). Schließlich habe das Landgericht das Ergebnis des parallel angestrebten selbständigen Beweisverfahrens nicht abgewartet (Bd. II, Bl. 11 d.A.),

In der Berufungsinstanz begehrt die Klägerin die Abwicklung des Rechtsverhältnisses. Sie behauptet im Hinblick auf den Feststellungsantrag, ihr seien Aufwendungen für Instandsetzungsarbeiten entstanden und würden auch weiterhin entstehen, ferner müsse sie auf ein zur Finanzierung des Mindestgebotes aufgenommenes Darlehen Zinsen zahlen. Eine Schadensermittlung unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen könne erst nach Übergabe des Grundstückes erfolgen.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Neubrandenburg vom 28.02.2007 - Az.: 4 O 230/06- zu verurteilen, an sie 89.420,20 € (davon 85.000,- € für das Meistgebot, 378,- € Zuschlagsgebühren, 2.175,- € Grunderwerbssteuern und 1.067,20 € Gutachtenkosten) Zug um Zug gegen Übereignung des Grundstückes, eingetragen im Grundbuch von ##### Blatt 501, lfd. Nr. 1, Gemarkung #####, Flur 12, Flurstück 173, zu zahlen;

2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin den über den unter 1.) genannten Betrag hinausgehenden materiellen Schaden zu ersetzen, der der Klägerin aus der Ersteigerung des unter 1., genannten Grundstückes entstanden ist oder noch entstehen wird.

Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Sie rechtfertigt im Wesentlichen das landgerichtliche Urteil. Ergänzend verweist sie darauf, dass zur Bewertung des Zustandes des Holzes Öffnungs- und Freilegungsarbeiten hätten durchgeführt werden müssen, die sie, die Beklagte, nicht schuldete. Sie habe nicht grob fahrlässig gehandelt; bei der äußeren Inaugenscheinnahme habe sie lediglich feststellen können, dass es sich um altes Holz handelte; ohne nähere Untersuchungen hätte sie den Zustand des Holzes nicht bewerten können, weshalb auch der Zusatz erfolgt sei, dass eine solche Untersuchung nicht stattgefunden habe (Bd. II, Bl. 23 d.A.).

Sie meint, der Schaden sei nicht schlüssig vorgetragen; dass die Klägerin das Haus bei einem niedrigeren Verkehrswert nicht ersteigert hätte, sei spekulativ und zudem neuer, verspäteter Sachvortrag (Bd. II, Bl. 22 d.A.). Schließlich habe Herr S#### als Zwangsverwalter das Objekt genau gekannt; bei Bedenken gegen den Bauzustand hätte er es nicht weiter vermieten dürfen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten, bei der Akte befindlichen Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle.

Im selbständigen Beweisverfahren vor dem Landgericht Neubrandenburg - Az.: 4 OH 6/06-wurde bereits ein schriftliches Sachverständigengutachten des Herrn Dipl. Ing. Sch#### vom 05.11.2007 eingeholt. Der Senat hat weiterhin Beweis erhoben durch Einholung eines ergänzenden Sachverständigengutachtens des Herrn Dipl. Ing. Sch####, Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 06.06.2008 (Bl. 152 ff. d.A.).

II.

Berufung ist zulässig, aber unbegründet. Im Ergebnis zutreffend hat das Landgericht die Schadensersatzklage abgewiesen.

Anhaltspunkte für ein vorsätzliches Verhalten der Beklagten, das eine Haftung nach § 826 BGB begründen könnte, sind nicht gegeben.

Auch ein Anspruch aus § 839 a BGB besteht nicht. Nach Durchführung der Beweisaufnahme hat der Senat nicht feststellen können, dass die Beklagte grob fahrlässig ein objektiv unrichtiges Gutachten erstellt hat, wobei bereits nicht bewiesen ist, dass das Gutachten objektiv unrichtig war. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür liegt, da es sich um anspruchsbegründende Tatbestandsmerkmale handelt, bei der Klägerin.

1.)

Vorliegend war die Beklagte mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt. Diese Ermittlung soll in erster Linie einer Verschleuderung des Grundbesitzes entgegenwirken; gleichzeitig wird sich der Erwerber aber bei der Abgabe des Mindestgebots ebenfalls an der Verkehrswertfestsetzung orientieren müssen; dann darf er aber auch darauf vertrauen, dass die Festsetzung des Grundstückswerts mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt wird (BGH, NJW 2006, 1733). Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Erstellung von Wertgutachten in Zwangsversteigerungsverfahren - Besichtigungshindernisse, kurzfristige Erstellungsdauer der Gutachten - werden gleichwohl geringere Anforderungen an die Gutachten gestellt, als der Verkehrswert nur annähernd zu ermitteln ist; soweit der Gutachter hierbei auf genauere Feststellungen verzichtet bzw. verzichten muss, genügt es, dass er dies im Gutachten kenntlich macht (OLG Celle, BauR 2004, 1481).

Da es sich bei Verkehrswertgutachten letztlich um gutachterliche Schätzungen des Marktverhaltens handelt, kann zudem eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrages "X" als Verkehrswert nicht gefordert werden.

Soweit die Klägerin meint, der Bundesgerichtshof habe in der Entscheidung vom 09.03.2006 - AZ.: III ZR 143/05- im anderslautenden Sinne entschieden, vermag dem der Senat nicht zu folgen. Der Bundesgerichtshof stellt in der Entscheidung vielmehr fest, dass geringere Abweichungen im Verkehrswert jedenfalls keine Auswirkungen auf die Höhe der Gebote haben dürften. Nach der Rechtsprechung sind Abweichungen innerhalb eines gewissen Toleranzrahmens hinzunehmen und führen nicht per se zur Unrichtigkeit der Wertermittlung (Schleswig-Holstein. OLG, MDR 2008, 25; dort: Abweichung von 12,5 % innerhalb der Toleranz).

Auch ist zu beachten, dass die Feststellung von Baumängeln als solche nicht zur Sachverständigenpflicht gehört. Denn durch ein Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung soll der Verkehrswert zu einem bestimmten Stichtag festgestellt werden. Nur hierauf bezieht sich die Pflicht des Sachverständigen, denn aufgrund seiner Feststellungen wird der Verkehrswert vom Gericht im Beschlusswege festgesetzt. Es kommt deshalb allein darauf an, ob dieser Verkehrswert richtig ist. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, als diese gemäß § 23 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Ersteigerer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann (Schleswig-Holstein, OLG, Urteil vom 06.07.2007, MDR 2008, 25).

Dabei ist wiederum zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten (Schleswig-Holstein. OLG, a.a.O.). Auch können bei der Berechnung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig im Wege des Abzugs in Ansatz gebracht werden.

Denn das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wider; dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßige Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen (vgl. Schleswig-Holstein. OLG, a.a.O.).

2.

Es kann dahinstehen, ob die Beklagte grob fahrlässig die von der Klägerin gerügten Mängel, soweit deren Existenz durch die Beweisaufnahme bestätigt wurde, nicht festgestellt und in ihre Bewertung eingestellt hat. Denn der Senat hat nach Einholung des Sachverständigengutachters nicht feststellen können, dass das Gutachten hierdurch unrichtig im o.g. Sinne ist. Nach der Einschätzung des Sachverständigen wirken sich die von der Klägerin gerügten Mängel, soweit sie durch sein Gutachten bestätigt wurden, nur geringfügig auf den Verkehrswert aus. Nach seinen Berechnungsmethoden, die er in der mündlichen Verhandlung noch einmal ausführlich erörtert hat, sind Abzüge in Höhe von ca. 6.000,- € gerechtfertigt. Im Verhältnis zum von der Beklagten ermittelten Verkehrswert von 146.000,- € ergibt dies eine Differenz von unter fünf Prozent.

a)

Das im selbständigen Beweisverfahren eingeholte Gutachten war im vorliegenden Hauptsacheprozess vollständig zu verwerten. Beruft sich eine Partei im Prozess auf Tatsachen, über die selbständig Beweis erhoben worden ist, so steht die selbständige Beweiserhebung gemäß § 493 ZPO einer Beweisaufnahme vor dem Prozessgericht gleich. Damit unterliegt die Wiederholung oder Fortsetzung der Beweisaufnahme den Einschränkungen der §§ 360, 398, 411, 412 ZPO (Zöller u.a. - Herget, ZPO, 26. Aufl., § 493 Rn. 2).

Verfahrensfehler im Hinblick auf die Zulässigkeit des selbständigen Beweisverfahrens sind jedoch vom Prozessgericht nicht zu beachten (Zöller u.a. - Herget, a.a.O., § 493 Rn. 3), so dass dahinstehen kann, ob die weitere Beweiserhebung durch die 2. Zivilkammer überhaupt hätte fortgeführt werden dürfen, nachdem die Hauptsache bei der 4. Zivilkammer anhängig war.

b)

Nach dem im selbständigen Beweisverfahren eingeholten Gutachten waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens durch die Beklagte mit großer Wahrscheinlichkeit bei näherer Inaugenscheinnahme der Holzfachwerkteile alterstypische Schäden durch Holzschädlingsbefall und Destruktionsfäule an Teilen des Fachwerks erkennbar (S.6 d. GA).

Am Tag der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen (07.02.2007) lagen erkennbare Hinweise auf Würfelbrüchigkeit und Morschheit im Bereich der Grundschwelle der Umfassungswände des Hauses vor, an anderen Holzbauteilen waren jedoch aus betrachterüblichem Abstand augenscheinlich keine Hinweise zu erkennen; auch fanden sich Ausfluglöcher der Hausbockkäfer. Erkennbar sei auch gewesen, dass Abdeckungen an Holzverschalungen fehlten. Gleiches gilt für Rissbildungen im Sockelmauerwerk, Fehlstellen in der Verfugung und die nicht fachgerechte Ausführung eines Stützbalkens (S. 7 d. GA). Das Vorhandensein offenkundiger weiterer Mängel für den Zeitraum konnte der Sachverständige hingegen nicht feststellen. Insbesondere hat er nicht feststellen können, dass die Ausmauerungen zum Holz unfachgerecht verleistet waren oder ein Deckenbalken im Bereich der Geschosstreppe gebrochen war (Bl.10/ 11 d. GA),

Soweit der Sachverständige weiter feststellt, dass die nicht abgeschlossene Aufarbeitung der historischen Hauseingangstür und die fehlende Fertigstellung der Türschwellen der Wohnungseingangstür im Erdgeschoss erkennbar war, wurden diese auch im Gutachten der Beklagten genannt und verkehrswertmindernd berücksichtigt.

Soweit die Klägerin rügt, die Beklagte habe die unfachgemäße Ausführung der Gefache nicht festgestellt, ist nicht ersichtlich, wie sie die Verwendung eines zu hohen Zementanteils habe feststellen sollen.

Soweit sie bemängelt, dass der Aufbau des Fußbodens, insbesondere die fehlende Wärmedämmung, nicht dargestellt wurden, vermag dem der Senat nicht zu folgen. Aus dem Gutachten der Beklagten geht hervor, dass das Gebäude als Bodenbelag im Wesentlichen Spanplatten besitzt (Bl. 9 d. GA.). Auch die weiteren Feststellungen zeigen, dass der Ausbauzustand des Gebäudes einfacher Art ist; dementsprechend kann aus der Baubeschreibung im Umkehrschluss gefolgert werden, dass eine besondere Wärmedämmung nicht gegeben ist.

c)

Die Nichtaufnahme des Holzzustandes in das Gutachten der Beklagten hat gleichwohl nach den obigen Grundsätzen nicht zu einem unrichtigen Gutachten geführt. Denn bei einer Minderung von 6.000,- € (wobei nach der einen Berechnungsmethode allein 1.000,- € auf Arbeiten am Sockel und die Fertigstellung einer Stütze im Treppenhaus entfallen, vgl. Bl. 14 d. GA) weicht das Gutachten der Beklagten nur zu 4,3 % von der Ermittlung des Sachverständigen ab.

Zutreffend hat der Sachverständige hier auch nicht schlicht die Kosten für eine eventuelle Mängelbeseitigung in Ansatz gebracht, da sich diese nach den obigen Ausführungen nicht in vollem Umfang auf den Verkehrswert auswirken. Die Ansätze des Sachverständigen sind auch der Höhe nach nicht zu beanstanden. Hierbei hat er zunächst den möglichen Beseitigungsaufwand nach Erfahrungswerten für die Erneuerung der Fassade ermittelt, wobei er den Zustand des Objekts berücksichtigt hat; dabei ist er zudem von erheblichen Reparatur- und Sanierungsarbeiten durch Zugrundelegung der Note 5 (Bl. 13 d. GA) ausgegangen, so sie denn anfallen.

Weiter hat er einen zusätzlichen "Sicherheits"zuschlag in Höhe von 10,-- € / qm in Ansatz gebracht. Diese Vorgehensweise erscheint sachgerecht. Der Senat hat auch keine Veranlassung, die Richtigkeit dieser Ansätze im einzelnen in Zweifel zu ziehen.

Auch die Ermittlung des Sachverständigen zu dem Beseitigungsaufwand anhand der Schätzung der Gewerkeanteile in ihrem Anteil an der ebenfalls auf Schätzungen basierenden Gesamtwertminderung (Modell 2) ist nicht zu beanstanden und führt zum gleichen Ergebnis. Dabei hat der Sachverständige Werte zugrunde gelegt, wie sie für denkmalgeschützte Häuser anzusetzen sind, wie der Sachverständige auf Nachfrage des Klägersvertreter bekundete. Soweit die Klägerin meint, dies sei nicht zutreffend, kann nicht erkannt werden, weshalb die Werte falsch sein sollten.

Auch geht sie fehlerhaft davon aus, dass eine Mangelbeseitigung in jedem Fall durchgeführt werden muss. Nach den Bekundungen des Sachverständigen war hingegen nicht festzustellen, dass eine Bearbeitung der Holzschäden erforderlich erschien, um das Gebäude sicher nutzen zu können; vielmehr hat dieser ausgeführt, dass anhand der Statik des Hauses davon auszugehen ist, dass dieses in seiner Standfähigkeit nicht gefährdet ist. Auch hat er nicht feststellen können, dass die Grundschwelle zur Zeit der Besichtigung durch die Beklagte verfallen gewesen sei. Denn er hat nachvollziehbar dargestellt, dass die Grundschwelle in der zurückliegenden Zeit dauerhaft Feuchtigkeitseinflüssen ausgesetzt war und die Schwelle bei intensiver Bewässerung bereits binnen drei bis vier Jahren erheblich geschädigt sein kann (Bd. II, Bl.154 d.A.). Die Nichterweislichkeit des konkreten Zustandes im Jahr 2004 geht insoweit zu lasten der Klägerin.

Dass er aufgrund des allgemein guten Zustandes des Objektes, an dem erst ein paar Jahre zuvor (1998) eine Sanierung durchgeführt wurde und dessen Statik keinen Anlass zur Sorge gab, das Risiko der Erneuerungsarbeiten mit ca. 1/3 ansetzt, ist nachvollziehbar. Der Senat hat keinerlei Anlass, diese sachverständige Schätzung in Zweifel zu ziehen.

Danach kann der Verstoß der Beklagten jedenfalls nicht zu einem falschen Gutachten geführt haben, weil der Verkehrswert im Rahmen der zulässigen Toleranzen richtig ermittelt wurde.

d)

Dementsprechend kann dahinstehen, ob sich die GbR die Kenntnisse des Gesellschafters R#### S####, der unstreitig als Zwangsverwalter den Zustand des Hauses kannte, nach § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen muss, wozu der Senat neigt. Dies wird bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bejaht, weil beide Gesellschafter grundsätzlich gesamtvertretungsbefugt sind (§ 714 BGB). Aber auch sonst findet eine Wissenszusammenrechnung statt, wenn sich aus § 242 BGB eine Pflicht zur Organisation eines Informationsaustausches ergibt (Palandt - Heinrichs, BGB, 67. Aufl., § 166 Rn. 8). Eine am Rechtsverkehr teilnehmende GbR muss unter anderem sicherstellen, dass die ihr ordnungsgemäß zugehenden, rechtserheblichen Informationen von ihren Entscheidungsträgern zur Kenntnis genommen werden können.

3.)

Der beantragte Schriftsatznachlass war der Klägerin nicht zu bewilligen. Es stand ihr frei, zum Beweisergebnis in der mündlichen Verhandlung Stellung zu nehmen (§ 285 BGB); die Nachreichung einer schriftlichen Beweiswürdigung kann grundsätzlich nicht beansprucht werden (Zöller u.a. -Greger, a.a.O., § 285 Rn. 1 m.w.N.).

Die sofortige Verhandlung ist insbesondere bei der mündlichen Gutachtenerstattung (nur) dann unzumutbar, wenn das Gutachten zu schwierigen Fragen Stellung nimmt, und die Partei nicht über hinreichende Sachkunde verfügt, die Richtigkeit dieser Stellungnahme einzuschätzen. Vorliegend war allein eine Erörterung des schriftlich erstellten Gutachtens erfolgt. Andere Bewertungen nahm der Gutachter nicht vor; auch neue schwierige Fragen, die eine Abklärung der Partei mit einem Dritten erforderlich machen könnten, sind nicht aufgetreten oder vom Klägersvertreter dargelegt worden.

4.) Der nicht nachgelassene Schriftsatz vom 20.06.2008 gab dem Senat keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen. Nur ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Vortrag der Klägerin, der Sachverständige habe den Zustand des Objekts nur anhand des Anstrichs bewertet, schlicht unzutreffend ist. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass er die Zustandsbewertung anhand einer Vielzahl von Kriterien, insbesondere der Statik, des Anstrichs und des Zustandes des Fachwerks, getroffen habe.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Anlass, die Revision zuzulassen, bestand nicht.