
Datum:	13.09.2019
Gericht:	Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	6. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	6 O 488/13
ECLI:	ECLI:DE:LGD:2019:0913.6O488.13.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 2.574,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20. Februar 2014 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch weitere Schäden, die im Zusammenhang mit der Beseitigung der Schäden an der nicht ordnungsgemäß erstellten Abdichtung der Kellerwände zum Erdreich hin des Hauses L-X-Straße4a, 41564 Kaarst, im vorderen und hinteren Bereich entstehen, insbesondere die anfallende Mehrwertsteuer, den Klägern zu erstatten haben.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 1.666,95 EUR als Gesamtgläubiger außergerichtlich entstandene Anwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 20. Februar 2014 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner 87% und die Beklagten als Gesamtschuldner 13%. In diesem Umfang tragen die Beklagten auch die außergerichtlichen Kosten der Nebenintervenientin. Im Übrigen trägt die Nebenintervenientin ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Das Urteil ist für die Parteien vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu

Tatbestand:

Die Kläger begehren von den Beklagten die Leistung von Schadensersatz zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden sowie Nutzungsersatz und die Feststellung, dass die Beklagten verpflichtet sind, für weitere Schäden wegen der Feuchtigkeit des Kellers Ersatz zu leisten und weiteren Nutzungsersatz.

Die Parteien sind durch notariellen Kaufvertrag vom 10. September 2010 über die Immobilie des Grundstücks der G1, Flur X, Flurstück X, 897 und 901, L-X-Straße4a miteinander verbunden (Anl. K1). In § 4 Ziff. 1 der notariellen Urkunde vereinbarten die Parteien:

„Die Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln des Kaufobjekts, insbesondere des Grund und Bodens und der aufstehenden Gebäude sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für Schadensersatz, es sei denn, der Veräußerer handelt vorsätzlich. Der Erwerber hat das Kaufobjekt besichtigt und kauft es in dem dabei festgestellten, gebrauchten Zustand. (...) Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere auch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht bekannt sind.“

Die streitgegenständliche Immobilie wurde 1979 errichtet. Im Jahr 1983 wurde die DIN-Norm 18195 zur Bauwerksabdichtung eingeführt.

Nach einem Wasserschaden in dem streitgegenständlichen Gebäude im Jahr 2013 entfernten die Kläger die sich teilweise an den Kellerwänden befindliche Holzverkleidung von den Wänden und stellten fest, dass sämtlich Kellerwände zum Erdreich hin durchfeuchtet sind. Die Kläger nahmen Kontakt zu den Eigentümern der benachbarten Reihenhäuser auf und erfuhren von den rechtsseitigen Nachbarn, dass zwischen ihnen und den hiesigen Beklagten in der Vergangenheit ein selbständiges Beweisverfahren vor dem Landgericht Düsseldorf Az. 15 OH 25/02 geführt worden war.

Antragsteller des selbständigen Beweisverfahrens waren die hiesigen Beklagten, die sich an das Gericht wandten, nachdem sie Feuchtigkeitsschäden an der Kellerwand der Immobilie L-X-Straße4a zu der benachbarten Immobilie L-W-Straße wahrgenommen hatten. Die Feuchtigkeitsschäden waren aufgetreten nachdem der Eigentümer der Immobilie L-W-Straße Arbeiten auf seinem Grundstück an seiner Terrasse vorgenommen hatte. Im Rahmen des Verfahrens Landgericht Düsseldorf 15 OH 25/02 wurden auch Fragen zur Abdichtung des Hauses L X-Straße4a gestellt. Die Beklagten beauftragten im Jahr 2002 die Firma X mit Reparaturmaßnahmen an der Wand zur Immobilie L-W-Straße. Wegen des konkreten Umfangs des Auftrags wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichte Rechnung (Bl. 165 d.A.)

Der in dem Verfahren bestellte Sachverständige stellte bezüglich des Feuchtigkeitsproblems der Kellerwand zwischen den Immobilien L-X-Straße4a und 16 in seinem Erstgutachten vom 2. August 2003 (Bl. 54 ff. OH A.) fest, dass die *„Schimmelbildung an der Innenseite des Kellermauerwerks des Wohnhauses Nr. 14a (ist) hauptsächlich auf eine schlechte Abdichtung der gesamten Außenwandfläche des Gebäudes Nr. 14a zurückzuführen. (...) Bei einer entsprechenden funktionsfähigen Abdichtung der Außenwandfläche nach DIN 18195-4 sowie sickerfähigem Erdreich, dürfte eine zusätzliche Wasserbelastung keinen Feuchtigkeitsschaden verursachen“* (Bl. 74 OH A). In seinem ersten Ergänzungsgutachten

vom 23. Oktober 2004 hat der Sachverständige weiter u.a. ausgeführt, dass die Kelleraußenwandabdichtung des Hauses L2 14a nicht dem Stand der Technik entspreche, da grundlegende Fehler in der Abdichtung vorhanden seien. *„Die gesamte Kelleraußenwandfläche ist nicht fachgerecht abgedichtet, so dass die Feuchtigkeit in das Mauerwerk eindringen kann. Die nachträgliche Abdichtung durch die Gartenbaufirma, welche (die hiesigen Beklagten) beauftragten, hat nicht den gewünschten Erfolg erzielt“* (Bl. 190 OH A). Um eine erfolgreiche Sanierung der Kelleraußenwand zu erstellen, muss, so der Sachverständige, die Terrassenfläche auf der gesamten Länge und in einer Breite von ca. 1,50 m entfernt werden. *„Danach ist das gesamte Erdreich bis Unterkante Fundamentsockel des Gebäudes 14a auszuschachten und abzutransportieren. Die gesamte Kelleraußenwand ist dem Regelwerk entsprechend gründlich bis zum tragfesten Untergrund zu reinigen und zu säubern. Der Fundamentansatzpunkt ist beizustemmen, neu zu verputzen und mit einer Hohlkehle zu versehen. Eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 4 gegen nicht drückendes Wasser ist in Form einer Bitumendickbeschichtung mit Gewebeeinlage nach dem Regelwerk auszuführen. Dabei ist zu beachten, dass die Abdichtung mindestens 10-20 cm um die Fundamentkante herumgeführt wird und bis 15 cm über den fertigen Terrassenbelag hochgezogen wird. Die Trennfuge der beiden Gebäude 14a und 16 ist entsprechend der DIN-Norm auszuführen“* (Bl. 191 OH A). Im weiteren Nachtragsgutachten vom 27. März 2005 führte der Sachverständige aus: *„Mitentscheidend für die gesamte Durchfeuchtung der Kelleraußenwände ist die absolut mangelhaft ausgeführte Außenwandabdichtung des Kellermauerwerks des Antragstellers. Wie im Gutachten aufgeführt waren bereits Mängel in der Abdichtung beim Erstellen des Gebäudes vorhanden. Der Antragsteller beauftragte die Gartenbaufirma mit der Abdichtung der Kelleraußenwand. Dieses wurde wie entsprechend im Gutachten aufgeführt ebenfalls mangelhaft durchgeführt. (...) Diese starke Durchfeuchtung wird zum Teil von der mangelhaften Kellerwandabdichtung hervorgerufen und zum anderen Teil von der fehlenden Abdichtung zwischen Terrassenplatte und Kellermauerwerk“* (Bl. 250f. OH A). Auch in seinem weiteren Ergänzungsgutachten vom 13. Januar 2006 führte der Sachverständige aus, dass die Kelleraußenwand des Antragstellers überwiegend durch eine schadhafte Außenabdichtung durchnässt werde.

Die Beklagten berichteten den Klägern vor Abschluss des notariellen Vertrages nichts von dem Verfahren vor dem Landgericht Düsseldorf 15 OH 25/02, nichts von etwaigen Maßnahmen die von ihnen unternommen worden waren, um die Kellerwand vor erneuter Feuchtigkeit zu schützen und insgesamt nicht von Problemen im Keller des streitgegenständlichen Objekts.

9

Im September 2013 holten die Kläger zu den Feuchtigkeitsschäden im Keller des streitgegenständlichen Objekts ein Gutachten von dem Sachverständigen Dipl.-Ing. L ein. Demnach fallen Kosten für die Instandsetzung des Kellers in Höhe von 23.400,30 EUR netto an (Anl. K3). Mit Schreiben vom 30. September 2013 forderten die Kläger die Beklagte auf, an sie 23.400,30 EUR zu zahlen (Anl. K4). Die Beklagten lehnten eine Zahlung an die Kläger mit Schreiben vom 21. November 2013 ab (Anl. K5). Die Beklagten beauftragten ihre Prozessbevollmächtigten mit ihrer außergerichtlichen Vertretung.

10

Die Beklagten holten am 8. Februar 2018 eine Auskunft bei dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein Westfalen ein über den Grundwasserspiegel des Grundstücks L-X-Straße4a. Hierfür zahlten die Beklagten eine Gebühr in Höhe von 58,00 EUR.

11

Die Kläger behaupten, dass sämtliche erdreichberührende Kellerwände (Anl. K2) nicht über eine den – zum Zeitpunkt der Errichtung der Immobilie vorherrschenden - Regeln der Technik

12

entsprechende Abdichtung gegen eindringende Feuchtigkeit verfügen und Feuchtigkeit entsprechend eindringen kann und auch bereits ist. Ferner behaupten sie, dass den Beklagten die fortbestehende Feuchtigkeitsproblematik zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses bekannt gewesen sei und sie sind der Ansicht, dass die Beklagten ihnen gegenüber zur Offenbarung der Feuchtigkeitsproblematik im Keller verpflichtet gewesen seien.

Des Weiteren behaupten die Kläger, der Keller des streitgegenständlichen Objekts sei nur eingeschränkt nutzbar. Aufgrund der bestehenden Feuchtigkeit der Wände sei eine Lagerung von Gegenständen an den Wänden nicht möglich. Sie sind der Ansicht, ihnen stehe eine Minderungsquote in Höhe von 5% der üblichen Kaltmiete der Immobilie, gemessen am Mietspiegel, zu. 13

Die Kläger haben mit Schriftsatz vom 8. Dezember 2017 ihre Klage erweitert um Ziff. 4 und 5. der Klageanträge. Der Beklagte hat mit Schriftsatz vom 19. Februar 2018 seine Widerklage erweitert. 14

Die Kläger beantragen, 15

1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 23.400,30 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, 16

2. festzustellen, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch weitere Schäden, die im Zusammenhang mit der Beseitigung der Schäden an der nicht ordnungsgemäß erstellten Abdichtung der Kellerwände zum Erdreich hin des Hauses L-X-Straße4a, 41564 Kaarst, im vorderen und hinteren Bereich entstehen, insbesondere die anfallende Mehrwertsteuer, ihnen zu erstatten haben. 17

3. Die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 1.666,95 EUR außergerichtlich entstandene Anwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 18

4. Die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger weitere 3.047,66 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung dieses Schriftsatzes zu zahlen; 19

5. darüber hinaus festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner ab dem 01.01.2018 verpflichtet sind, eine monatliche Entschädigung an sie als Gesamtgläubiger in Höhe von 69,31 EUR zu zahlen und zwar so lange, bis die streitgegenständlichen Schäden endgültig beseitigt sind. 20

Die Beklagten beantragen, 21

die Klage abzuweisen. 22

Widerlegend beantragen die Beklagten, 23

1. die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 1.666,95 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 24

2. Die Kläger als Gesamtschuldner weiter zu verurteilen, an sie 58,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 25

Die Kläger beantragen,	
die Widerklage abzuweisen.	27
Die Beklagten bestreiten, dass die Kellerwände durchfeuchtet seien und sie nicht nach den zum Zeitpunkt der Errichtung der Immobilie vorherrschenden Regeln der Technik entsprechend abgedichtet worden seien. Zudem habe der Eigentümer der Immobilie L-W-Straße nach Abschluss des Verfahrens Landgericht Düsseldorf 15 OH 25/02 seine Terrasse ordnungsgemäß abgedichtet und die Kellerwand der streitgegenständlichen Immobilie sei zum Garten hin neu abgedichtet (Styrodur), isoliert (mit Teer bestrichen) und anschließend Holzvertäfelt worden. Sie seien davon ausgegangen, dass nach Abschluss dieser Maßnahmen keine überhöhte Feuchtigkeit mehr auftreten werde. Sofern zum Zeitpunkt der Klage eine erhöhte Feuchtigkeit in den Kellerräumen der streitgegenständlichen Immobilie aufgetreten sei, so sei dies maßgeblich auf einen massiven Anstieg des Grundwasserspiegels – nach dem Verkauf der Immobilie an die Kläger – zurückzuführen, so dass auch aus diesem Grund keine Kenntnis des Mangels bei den Beklagten vorgelegen habe zum Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie.	28
Sie sind der Ansicht, von den Klägern zu Unrecht in Anspruch genommen worden zu sein, sodass sie sich außergerichtlich durch ihre Prozessbevollmächtigten haben beraten lassen dürfen.	29
Das Gericht hat Beweis erhoben mit Beweisbeschluss vom 19. Januar 2015 und dessen Ergänzung vom 8. Mai 2015 (Bl. 86, 96 d.A.) durch Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. C vom 19. Oktober 2015 (Bl. 119 – 132 d.A.) sowie mit Beschlüssen vom 1. Juni 2016 (Bl. 186 d.A.), vom 23. September 2016 (Bl. 209 d.A.) und vom 11. April 2017 (Bl. 274) durch Ergänzungsgutachten vom 28. Juli 2016, vom 27. September 2017 und vom 20. August 2018. Der Sachverständige C hat seine Gutachten ferner in der mündlichen Verhandlung vom 26. Juli 2019 mündlich erläutert. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die der Akte anliegenden schriftlichen Gutachten verwiesen und auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26. Juli 2019 (Bl. 394 - 398 d.A.).	30
Das Verfahren Landgericht Düsseldorf 15 OH 25/02 ist beigezogen worden und ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.	31
Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitig ausgetauschten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die weiteren Akteninhalte und das Protokoll zur mündlichen Verhandlung Bezug genommen.	32
Entscheidungsgründe:	33
I.	34
1.	35
Die Klage ist zulässig.	36
Insbesondere der Klageerweiterung stehen wegen § 264 Nr. 2 ZPO keine Bedenken entgegen.	37
Der Klageantrag Ziff. 2 ist als Feststellungsklage gem. § 256 Abs. 1 ZPO zulässig, denn die Kläger haben diesbezüglich das erforderliche Feststellungsinteresse. Dies besteht immer	38

dann, wenn wie vorliegend, der Beklagte vom Kläger geltend gemachten Ansprüche ernstlich bestreitet und das Urteil geeignet ist, die dadurch entstandene Unsicherheit zu beseitigen. Die Kläger haben den Mangel den sie geltend machen noch nicht beseitigen lassen. Der Feststellungsantrag dient jedenfalls dazu, einen weiteren Rechtsstreit über die Geltendmachung des Mehrwertsteuerbetrages zu verhindern.

II. 39

Die Klage ist teilweise begründet. Hinsichtlich der Anträge Ziff. 4 und 5. ist die Klage unbegründet. 40

1. 41

Die Kläger haben gegen die Beklagten einen Anspruch in Höhe von 2.574,00 EUR gemäß §§ 433, 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB auf Ersatz der Feuchtigkeitsschäden. 42

Die Parteien sind durch einen notariellen Kaufvertrag miteinander verbunden, die streitgegenständliche Immobilie ist mangelhaft im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB, die Beklagten können sich nach § 444 BGB auf den Mangelgewährleistungsausschluss nicht wirksam berufen, da sie Kenntnis von dem bestehenden Mangel hatten und diesen trotz Offenbarungspflicht gegenüber den Klägern nicht offenlegten. Eine Fristsetzung zur Mangelbeseitigung nach § 281 Abs. 1 BGB war nach § 281 Abs. 2 BGB entbehrlich (BGH, NJW, 835 (837), 1534; Jauering, BGB, 17. Aufl. 2018, § 281 Rn. 10) und für die Beseitigung des Mangels entstehen für die Kläger Kosten in tenorierter Höhe. 43

a) 44

Die Beklagten haben gegen ihre Pflicht gemäß § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB, das Eigentum an der Sache den Käufern frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen, teilweise nicht erfüllt. Die streitgegenständliche Immobilie weist einen Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf. Die Feuchtigkeit in den Kellerwänden der Immobilie stellt einen Mangel in diesem Sinne dar. Zwar begründet bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel, sondern es kommt auf die Umstände des Einzelfalles an (BGH, Urteil 7. November 2008 – V ZR 138/07; Urteil vom 27. März 2009 - V ZR 30/08, zitiert nach juris). 45

Vorliegend haben die Kläger, die nach den allgemeinen Regeln der Beweislastverteilung darlegungs- und beweisbelastet sind, den Beweis nach § 286 ZPO dafür, dass die Abdichtung der Kellerwände der streitgegenständlichen Immobilie nicht den im Jahr 1979 vorherrschenden anerkannten Regeln der Technik entsprach, zur Überzeugung des Gerichts erbracht. Aufgrund dessen weist die Immobilie auch nicht die Eigenschaften auf, die bei Immobilien der gleichen Art und Güte zu erwarten sind. 46

Das Gericht folgt diesbezüglich nach eigener Überprüfung den schlussendlich überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen C. Dieser hat schließlich schlüssig und nachvollziehbar – nach Entnahme eigener Proben – in seinen Ergänzungsgutachten und im Rahmen seiner mündlichen Anhörung ausgeführt, dass die Verfüllung des Bodens entlang der erdreichberührenden Kellerwände mit Dichtungsschlämme, gemessen an den im Jahr 1979 geltenden anerkannten Regeln der Technik, fehlerhaft durchgeführt worden sei. Eine Verfüllung mit Dichtungsschlämme, so der Sachverständige, habe nach den anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Immobilie galten, durchgeführt 47

werden können, doch sei die vorliegende Abdichtung bereits für den Lastfall der einfachen Bodenfeuchtigkeit in Bezug auf die Konsistenz und die Schichtdicke der Dichtungsschlämme fehlerhaft erfolgt (S. 8, 2. ErgGA). An mehreren Stellen habe er feststellen können, dass die Abdichtung der Wände nicht den Mindestanforderungen entspreche, die an eine Abdichtung der Wände im Baujahr 1979 und unter Zugrundelegung einer einfachen Bodenfeuchtigkeit, mithin der geringsten Belastung, zu stellen waren. Der Sachverständige hat insbesondere noch einmal im Rahmen seiner mündlichen Anhörung nachvollziehbar dargestellt, dass er für die Beantwortung der Beweisfrage die zum Zeitpunkt der Erbauung maßgebliche DIN-Norm 4117 zugrunde gelegt habe und nicht wie der Sachverständige im Rahmen des Verfahrens Landgericht Düsseldorf 15 OH 25/02, die DIN-Norm 1895, die erst ab dem Jahr 1983 gegolten habe. Auch hat der Sachverständige schlüssig dargelegt, dass er bei der Erstellung seines Gutachtens die Veränderung des Grundwasserpegelstandes berücksichtigt habe, welcher über all die Jahre gewissen Schwankungen unterworfen gewesen sei. In der Zeit von 2010 zu 2011 sei der Pegel angestiegen, doch – so der Sachverständige – spiele eine zusätzliche Wasserbeanspruchung keine Rolle, wenn eine Abdichtung selbst für den Lastfall der einfachen Bodenfeuchtigkeit nicht ausreiche (S.9, 2. ErgGA). Eine allmählich ansteigende, zusätzliche Wasserbeanspruchung könne allenfalls dazu führen, dass sich die Feuchteerscheinungen im Inneren und erst allmählich zeigen. Zudem hat der Sachverständige auch angegeben, dass er zwar nachträgliche Ausbesserungen an der Gartenseite hat feststellen können, doch habe auch diese Dichtungsschlämme keine ausreichende Schichtdicke aufgewiesen.

Den Ausführungen des Sachverständigen, zu der Ausgestaltung der Dichtungsschlämme um die streitgegenständliche Immobilie herum, ist schlüssig zu entnehmen, dass diese nicht der gewöhnlichen Beschaffenheit bzw. dem Stand der Technik der Abdichtung von Kellerwänden entsprach, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Immobilie im Jahr 1979 zu erwarten gewesen wäre. Das Gericht folgt diesen Ausführungen des Sachverständigen auch nach eigener Überprüfung. Zwar hat der Sachverständige seine Ausführungen in seinem Erstgutachten und dem ersten Ergänzungsgutachten insbesondere auf Rückschlüsse aus dem Gutachten des Sachverständigen gestützt, doch hat er nach weiterer Anleitung durch das Gericht und den ergänzenden Fragen der Parteien schließlich die oben zusammengefassten gutachterlichen Erkenntnisse durch eigene getroffene Feststellungen und der Heranziehung der Auskunft über die Pegelstände erlangt. An den insbesondere sodann im 2. und 3. Ergänzungsgutachten getroffenen Erkenntnissen hat der Sachverständige auch mit einer für das Gericht nachvollziehbaren Begründung festgehalten. Dies auch trotz kritischer Nachfragen im Rahmen seiner mündlichen Anhörung. Der Sachverständige hat zudem keine Bedenken an seiner Glaubwürdigkeit und Unabhängigkeit aufkommen lassen.

b) 49

Den Mangel der Immobilie – die nicht hinreichende Abdichtung der Kellerwände – haben die Beklagten den Klägern arglistig verschwiegen, denn es bestand eine Offenbarungspflicht bezüglich dieses Mangels, von dem die Beklagten zur festen Überzeugung des Gerichts auch Kenntnis hatten. 50

Arglistig handelt der Verkäufer, wenn er einen offenbarungspflichtigen Mangel oder die ihn begründenden Umstände kennt oder zumindest für möglich hält und er weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer diesen Mangel nicht kennt und bei Aufklärung über diesen Mangel den Kaufvertrag nicht oder nicht mit diesem Inhalt geschlossen hätte (BGH NJW 2006, 2839). Ob der Verkäufer die ihm bekannten Umstände 51

zutreffend als Fehler einordnet, ist ohne Belang (BGH NJW, 2007 835). Eine Offenbarungspflicht des Verkäufers besteht für alle wesentlichen Mängel der Kaufsache, die für den Entschluss des Käufers von Bedeutung sind, insbesondere die beabsichtigte Nutzung erheblich zu mindern geeignet sind (BGH, Urteil vom 16. März 2012 – V ZR 18/11, juris, m.w.N.). Ein feuchter Keller stellt regelmäßig einen für den Kaufentschluss maßgeblichen Mangel dar, den der Verkäufer redlicherweise nicht verschweigen darf. Eine Verhaltensweise, die auf bedingten Vorsatz im Sinne eines „Fürmöglichhaltens“ und „Inkaufnehmens“ reduziert ist – in diesem Sinne also Erklärungen „ins Blaue hinein“ abgibt – und mit der kein moralisches Unwerturteil verbunden sein muss, genügt (BGH NJW 2006, 2839, NJW 1998, 302).

Unstreitig waren bei Besichtigung der streitgegenständlichen Immobilie keine Feuchtigkeitsflecken o.ä. an den Kellerwänden erkennbar, so dass der, zur Überzeugung des Gerichts, feststehende Mangel, für die Kläger nicht offensichtlich war. Dies würde ansonsten ein arglistiges Verhalten der Beklagten per se ausschließen. 52

Den Beklagten war die einst in den Keller der streitgegenständlichen Immobilie eingetretenen Feuchtigkeit bekannt. Aus diesem Grunde strengten sie das Verfahren Landgericht Düsseldorf 15 OH 25/02 gegen die Eigentümer der Nachbarimmobilie an. Bezüglich dieses, ihnen bekannten Feuchtigkeitseintritts und insbesondere den ihnen ebenfalls bekannten möglichen Ursachen, nämlich der fehlenden Außenabdichtung der gartenseitigen Kellerwand sowie der von ihnen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den Kellerräumen oblag den Beklagten eine Offenbarungspflicht. Den Beklagten war insbesondere aus dem Gutachten und der Ergänzungsgutachten des Sachverständigen bekannt, dass die Außenabdichtung der Kellerwände nicht dem Stand der Technik entsprach. Zwar wenden die Beklagten richtiggehend ein, der Sachverständige habe in seinem Gutachten diesen Umstand anhand einer DIN-Norm beurteilt, die erst vier Jahre nach Errichtung der Immobilie eingeführt worden sei, doch hat sich jedenfalls für die Beklagten aus den eindeutigen Ausführungen – auf die an dieser Stelle verwiesen wird – die konkrete Gefahr ergeben, dass die Außenabdichtung der streitgegenständlichen Immobilie mangelhaft gewesen sein dürfte. Darüber hinaus auch, dass die bis zum Abschluss des selbständigen Beweisverfahrens getroffenen Maßnahmen zur Abdichtung nicht hinlänglich waren. Auch dies hat der Sachverständige in seinen Ergänzungsgutachten unzweideutig dargelegt. Erst im Rahmen dieses Verfahrens haben die Beklagten davon schließlich Kenntnis erlangt, dass die Prämisse von der der Sachverständige ausgegangen war, nicht gänzlich korrekt war. Zum streitentscheidenden Zeitpunkt, dem Verkauf der Immobilie mussten die Beklagten davon ausgehen, dass die Abdichtung der Kellerräume der Immobilie nicht den anerkannten Regeln der Technik des Jahres 1979 entsprach. 53

Der Einwand der Beklagten, die Kellerwände seien im Nachgang zu dem selbständigen Beweisverfahren durch sie saniert worden verfängt nicht. Die bestehende Offenbarungspflicht des auf mangelnder Isolierung beruhenden Feuchtigkeitseintritts wird dadurch nicht obsolet. Jedenfalls dann nicht, wenn, wie vorliegend, die Sanierungsmaßnahmen noch nicht lange zurückliegen und aufgrund besonderer Umstände nicht sicher absehbar ist, ob die Sanierung dauerhaft erfolgreich durchgeführt worden ist (OLG Köln, Urteil vom 16. Februar 2011 – 11 U 144/10, juris; OLG Brandenburg, Urteil vom 10. April 2008 – 5 U 10/07, juris). Die Beklagten, die hinsichtlich der Sanierungsmaßnahmen eine sekundäre Darlegungslast trifft, haben trotz gerichtlichen Hinweises nach § 139 ZPO (Bl. 83 ff. GA) nicht hinlänglich substantiiert zu den vermeintlich getroffenen Sanierungsmaßnahmen vorgetragen. Der Beklagte zu 2) hat im Rahmen seiner informatorischen Anhörung nach § 140 ZPO ausschließlich angegeben, dass die Wand mit Teer gestrichen und Styrodor angebracht worden sei. Wann genau dies 54

gewesen ist und aus welchen Gründen der Beklagte im Nachgang tatsächlich davon habe ausgehen dürfen, dass keine weitere Feuchtigkeit eintreten wird, obwohl diese Maßnahmen nicht den Empfehlungen des Sachverständigen entsprachen, ist nicht schlüssig vorgetragen. Auch soweit im Garten der benachbarten Immobilie Maßnahmen getroffen wurden, ergibt sich gerade auch aus dem Ergänzungsgutachten des Sachverständigen, dass diese zur Abdichtung der Kellerwände nicht hinreichend gewesen seien. Darüber hinaus lag zwischen den getroffenen Maßnahmen zur Trockenlegung des Kellers und dem Verkauf der Immobilie eine maximale Zeitspanne von vier Jahren. Dies ist im Hinblick auf den langsamen Prozess des Eindringens von Feuchtigkeit in und durch Wände hindurch (zumal erneut eine Holzvertäfelung an der zuvor feuchten Wand angebracht worden war) eine zu geringe Zeitspanne, als dass die Beklagten zum Zeitpunkt des Verkaufs der Immobilie von einer erfolgreichen Sanierung der Kellerwände haben ausgehen dürfen.

Die Beklagten mussten mithin zum Zeitpunkt des Verkaufs der streitgegenständlichen Immobilie weiterhin von einer konkret bestehenden Gefahr ausgehen, dass Feuchte eintreten werde. Auch hinsichtlich einer solch konkreten Gefahr besteht eine Aufklärungspflicht nach den konkreten Umständen des Einzelfalls insbesondere dann, wenn eine erhöhte Gefahr der Wahrscheinlichkeit des Gefahreintritts besteht (BGH Urteil vom 7. Februar 2003 – V ZR 25/02, juris). Der Sachverständige hat in seinen Gutachten schlüssig und nachvollziehbar erläutert, dass der Eintritt der Feuchtigkeit jedenfalls auch mit der mangelhaften Abdichtung der Kellerwände zusammenhänge. Ferner hat er angegeben, dass die durch die Gartenbaufirma durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nicht hinreichend seien, um die Gefahr erneuten Eintritts von Feuchtigkeit zu beseitigen. Folglich mussten die Beklagten von der bestehenden Gefahr eines erneuten Eintritts von Feuchtigkeit in die Kellerräume der streitgegenständlichen Immobilie ausgehen. 55

In diesem Gesamtzusammenhang ist unschädlich, dass die konkrete mangelhafte Verarbeitung der Dichtschlämme, entsprechend der Ausführungen des Sachverständigen, nur für den Verarbeiter erkennbar gewesen sei und mithin nicht für die Beklagten. 56

c) 57

Der Geltendmachung des Schadensersatzes steht nicht entgegen, dass die Kläger den Beklagten keine Nachfrist zur Beseitigung des Mangels gesetzt haben, denn diese war vorliegend aufgrund besonderer Umstände entbehrlich nach § 281 Abs. 2 BGB. Besondere Umstände lassen eine Nachfrist entbehrlich werden, wenn sie unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs rechtfertigen. Das ist insbesondere anzunehmen, wenn wie hier, der Verkäufer dem Käufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat (BGH NJW 2007, 835). 58

d) 59

Die Kläger können Schadensersatz nach § 249 Abs. 1 BGB in der tenorierten Höhe von den Beklagten verlangen. 60

Den Klägern ist der Beweis gelungen, dass bei der Behebung des Mangels Kosten entstehen, die geringfügig höher sind als die von ihnen geltend gemachten Kosten. Aufgrund der Bindung des Gerichts an den klägerischen Antrag können jedoch nur die Reparaturkosten in beantragter Höhe Berücksichtigung finden. Das Gericht folgt nach eigener Überprüfung auch insoweit dem Sachverständigen C, der die Kostenrechnung des Privatsachverständigen L unter Berücksichtigung von Minderkosten in Höhe von insgesamt 4.119,00 EUR und Mehrkosten in Höhe von insgesamt 4.164,00 EUR bestätigt hat. Die 61

Ausführungen des Sachverständigen C sind nachvollziehbar und in sich schlüssig, denn er hat sich mit jeder einzelnen Kostenposition dezidiert auseinandergesetzt und hat sein Ergebnis im Rahmen der mündlichen Verhandlung ebenfalls entsprechend erläutert.

Von den Reparaturkosten in Höhe von insgesamt 23.400,30 EUR ist im Wege der Vorteilsausgleichung ein Abzug „neu für alt vorzunehmen. Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt oder durch den Einbau von Neuteilen repariert, kann dies zu einer Werterhöhung führen. Dies ist anzunehmen, wenn eine messbare Vermögensmehrung eingetreten ist und sich die Werterhöhung auf den Geschädigten wirtschaftlich günstig auswirkt (Grüneberg/Palandt, BGB, 78. Aufl. 2019, Vorb v § 249 Rn. 97 ff.). Dies ist vorliegend gegeben, da die Abdichtung eines Gebäudes nur eine begrenzte technische Lebenserwartung hat und sich der Eigentümer insofern bei Reparatur besser stellt. Entsprechend den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen C, denen das Gericht nach eigener Überprüfung auch insoweit folgt, haben Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser eine technische Lebenserwartung von 30-60 Jahren. Mangels weiterer Anhaltspunkte aus denen sich vorliegend ergeben könnte, dass die technische Lebenserwartung der Abdichtung des streitgegenständlichen Gebäudes eher höher oder niedriger zu bewerten ist, nimmt das Gericht nach § 287 ZPO einen Mittelwert des von dem Sachverständigen C ausgeführten an, und geht von einer technischen Lebenserwartung der Abdichtung von 45 Jahren aus. Unter Zugrundelegung dieser technischen Lebenserwartung und dem Umstand, dass die Immobilie 30 Jahre alt ist, ist ein Abzug „neu für alt“ von 89% erforderlich.

2. 63

Die Kläger haben einen Anspruch auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zur Leistung weiteren Schadensersatzes. Es wird auf die Begründung Ziff. 1 Bezug genommen. 64

3. 65

Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch nach §§ 433, 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 2 BGB auf Leistung von Nutzungsersatz in geltend gemachter Höhe wegen der behaupteten eingeschränkten Nutzbarkeit einer der Kellerräume der streitgegenständlichen Immobilie. 66

Grundsätzlich kann der deliktisch bedingte Entzug von Sachen, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise angewiesen ist, einen Vermögensschaden bewirken. Der Ersatz für den Verlust der Möglichkeit zum Gebrauch einer Sache muss allerdings grundsätzlich Fällen vorbehalten bleiben, in denen sich die Funktionsstörung typischerweise auf die materielle Grundlage der Lebenshaltung signifikant auswirkt (BGH, Urteil vom 20.02.2014 – VII ZR 172/13, NJW 2014, 1374). Grundsätzlich hat auch die Möglichkeit, eine erworbene Immobilie nutzen zu können, nach der Verkehrsanschauung einen Vermögenswert, der sich in objektiv messbaren Kriterien ausdrückt (BGH, a.a.O.). Ein Vermögensschaden kann allerdings nur dann angenommen werden, wenn sich der Umstand, dass die Nutzung einer erworbenen Immobilie vorenthalten wird, signifikant auf die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung des Erwerbers auswirkt. Hierbei ist ein strenger Maßstab anzulegen. Eine fühlbare Beeinträchtigung der zentralen Lebensführung ist von den Klägern überhaupt nicht dargetan. Zwar mag – unterstellt die Kläger haben Regale an den Kellerwänden nicht nutzen können – eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Kellerräume vorgelegen haben. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um einen kommerzialisierungsfähigen Schaden, denn die Kläger haben selber vorgetragen, lediglich andersartig die Gegenstände im Keller gelagert zu haben, d.h. es handelt sich vielmehr um eine reine Lästigkeit, die jedoch nicht kommerzialisierbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, 67

dass es sich bei Kellerräumen, anders als bei zentralen Wohnräumen nicht um Räumlichkeiten handelt die bestimmend sind für die zentrale Lebensführung. Insgesamt ist nicht ersichtlich, dass der (kommerzialisierte) Wohnwert der Kläger geschmälert war bzw. ist.

4. 68

Die Kläger haben aus den in Ziff. 3 ausgeführten Gründen keinen Anspruch auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten, weiteren Schadensersatz für Nutzungsausfall zu leisten. 69

5. 70

Die Kläger haben nach §§ 280, 286 BGB einen Anspruch gegen die Beklagten auf Ersatz der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Anspruch ergibt sich aus dem Hauptanspruch. Die Kläger haben die Beklagten durch ihre Zahlungsaufforderung unter Fristsetzung, die die Beklagten verstreichen ließen auch in Verzug gesetzt. 71

6. 72

Der Zinsanspruch der Kläger folgt aus §§ 288 Abs. 1, 291 BGB. 73

III. 74

Die zulässige Widerklage ist unbegründet. 75

1. 76

Die Beklagten haben gegen die Kläger keinen Anspruch nach §§ 433, 280 Abs. 1, 2 BGB auf Ersatz der außergerichtlich geltend gemachten Rechtsanwaltskosten. 77

Dies setzte eine (Neben-) Pflichtverletzung der Kläger aus dem Kaufvertrag, wie etwa die ungerechtfertigte Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, voraus. Aus den in Ziff. I. 1. ausgeführten Gründen haben die Kläger Schadensersatzansprüche gegen die Beklagten, die sie auch berechtigterweise geltend gemacht haben. 78

2. 79

Die Beklagten haben gegen die Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten zur Einholung der Auskunft über die Pegelstände. 80

Eine geeignete Anspruchsgrundlage ist nicht ersichtlich. Auch eine Heranziehung des § 280 Abs. 1 BGB ist nicht einschlägig, denn jedenfalls mangelt es an einer Pflichtverletzung der Kläger. 81

Darüber hinaus haben die Kläger jedenfalls gegen eine etwaige Schadensminderungspflicht verstoßen, nachdem sie die Auskunft eingeholt haben, die der gerichtlich bestellte Sachverständige bereits eingeholt hatte. 82

3. 83

Mangels eines bestehenden Hauptanspruchs besteht auch kein Anspruch nach §§ 288 Abs. 1, 291 BGB auf Zinsen. 84

III. 85

86

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 101 ZPO	
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.	87
Der Streitwert wird festgesetzt auf bis zu 40.000,00 EUR.	88
Rechtsbehelfsbelehrung:	89
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	90
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	91
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Landgericht zugelassen worden ist.	92
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Oberlandesgericht Düsseldorf, D-Allee, 40474 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils (Datum des Urteils, Geschäftsnummer und Parteien) gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	93
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Oberlandesgericht Düsseldorf zu begründen.	94
Die Parteien müssen sich vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	95
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	96
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Landgericht Düsseldorf statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Landgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Düsseldorf, X-W-Straße, 40227 Düsseldorf, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	97
	98