# Oberlandesgericht Düsseldorf, I-21 U 35/15

| | |
|---|---|
| **Datum:** | 09.02.2016 |
| **Gericht:** | Oberlandesgericht Düsseldorf |
| **Spruchkörper:** | 21. Zivilsenat |
| **Entscheidungsart:** | Urteil |
| **Aktenzeichen:** | I-21 U 35/15 |
| **ECLI:** | ECLI:DE:OLGD:2016:0209.I21U35.15.00 |

| | |
|---|---|
| **Vorinstanz:** | Landgericht Düsseldorf, 13 O 218/13 |
| **Leitsätze:** | |

Leitsatz:

Auslegung von Inhalt und Reichweite eines außergerichtlichen Vergleichs; zur Frage einer Beurkundungspflicht für vergleichsweise Regelung über Mängelbeseitigungspflicht nach Abschluss eines Grundstückkaufvertrages; zur möglichen Beseitigung der Bindung des Vergleichs bei Wegfall der Geschäftsgrundlage;

• Zur Auslegung des Inhalts und der Reichweite eines außergerichtlichen Vergleichs über die Beseitigung von nach Abschluss eines notariellen Immobilienkaufvertrages festgestellten Feuchtigkeitsmängeln auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme;

• Eine vergleichsweise Vereinbarung über die Beseitigung nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages bemerkter Feuchtigkeitsmängel unterliegt zur ihrer Wirksamkeit nicht dem Formerfordernis des § 313b BGB;

• Zu den Voraussetzungen, unter denen die Bindungswirkung eines außergerichtlichen Vergleichs nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB entfällt;

BGB §§ 779, 313 Abs. 1, 313 b;

OLG Düsseldorf, 21. Zivilsenat, Urteil vom 09.02.2016, I-21 U 35/15;

**Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 12.01.2015, 13 O 218/13, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund der Urteile beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

**atbestand** 1

Die Parteien sind verbunden durch einen Grundstückskaufvertrag und der Kläger nimmt die Beklagte wegen arglistigen Verschweigens von Mängeln des an ihn veräußerten Grundstücks in Anspruch. Dem liegt im einzelnen folgendes zugrunde: 2

Bei dem streitgegenständlichen Objekt handelt es sich um das mit einem im Jahr 1998 errichteten, freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück P...26 in N…. Die Errichtung wurde von dem Architekten der Beklagten, Herrn W..., begleitet. Der Keller des Hauses wurde als sog. weiße Wanne errichtet, die Kellerwände wurden zusätzlich gedämmt, die Bodenplatte hingegen nicht. 3

Bald nach dem Einzug der Beklagten und ihres Ehemannes im November 1998 zeigten sich im Keller des Hauses Feuchtigkeitserscheinungen. Im Auftrag der Haftpflichtversicherung des Architekten W... erstattete der Sachverständige M... nach Ortsterminen vom 29.11.2000 und am 08.01.2001 unter dem Datum des 16.01.2001 ein Schadensgutachten (Anlage K 9), in welchem er ausführte, an Wänden von insgesamt vier Kellerräumen Feuchtigkeitsschäden festgestellt zu haben. Zudem sei über einen Lüftungskanal während der Bauarbeiten Tageswasser eingedrungen und habe sich im Bodenbereich des Barraumes angesammelt. Trotz einer nachträglich in den Lüftungskanal eingebauten Tauchpumpe könne noch Grundwasser in den Lüftungskanal eindringen. Ursache für das Einlaufen von Wasser in den Schacht und die Feuchtigkeitserscheinungen sei, dass an insgesamt sechs Stellen der Kellerboden und die weiße Wanne durch Anschlussleitungen durchdrungen würden, diese Durchdringungen indes nicht abgedichtet seien. Die Beseitigung des Mangels sei schwierig, eine Abdichtung der sechs Wannenlöcher könne nur von einer Spezialfirma durchgeführt werden. Die hierfür erforderlichen Kosten würden erheblich sein, da der Wannenboden freigelegt werden müsse. 4

Im Anschluss an das Gutachten M... wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, welche der Architekt W... begleitete. 5

Im Zuge der zwischen den Parteien geführten Kaufvertragsverhandlungen wies die Beklagte den Kläger nicht auf den Wasserschaden aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes hin. 6

7

Am 02.03.2011 schlossen die Parteien den notariellen Grundstückskaufvertrag (Anlage K 1). Der Kaufpreis wurde mit einem Betrag von 555.000,- € vereinbart. Unter § 5 Ziffer 1 des Kaufvertrages wurde die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen und die Erklärung der Beklagten als Verkäuferin festgehalten, wonach sie versichere, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt seien.

Unter dem Datum des 08.03.2011 erstattete im Auftrag des Klägers der Sachverständige E... ein Verkehrswertgutachten (Anlage K 2). 8

Am 15.07.2011 zog die Beklagte mit ihrer Familie aus dem Objekt aus. 9

Am 18.07.2011 händigte die Beklagte dem Kläger die Schlüssel zu dem Objekt aus, wobei sie einen zurückbehielt, da das Objekt noch nicht vollständig geräumt war. Nach der Räumung des Kellers und der Entfernung der vor den Wänden stehenden Möbel trat im Bar- und Hobbyraum ein Wasserschaden in Form von Ausblühungen/Kränzen an den Wänden zutage. Die Beklagte erklärte dem Kläger, es habe im Jahr nach dem Bezug des Hauses einen Wasserschaden gegeben. 10

Der Kläger ließ sodann Malerarbeiten in dem Keller durchführen. Bereits während der Trocknung des Anstrichs war das Auftreten neuer Ausblühungen an den Kellerwänden festzustellen. 11

Daraufhin, so der erstinstanzliche Vortrag des Klägers, kündigte der Kläger gegenüber der Beklagten an, einen Teil der Kaufpreissumme einbehalten zu wollen. Bei einem Gespräch zwischen den Parteien sagte die Beklagte zu, ein Gutachten über die Ursache des Wasserschadens und die erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen erstellen zu lassen. 12

Gemeinsam mit dem von der Beklagten beauftragten Sachverständigen K... führten die Parteien am 08.08.2011 einen Ortstermin durch und der Sachverständige teilte den Parteien bereits mündlich seine Einschätzung zur der Schadensursache und den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit, wie er sie sodann in seinem schriftlichen Gutachten vom 09.08.2011 (Anlage K 4) festhielt. In diesem kam der Sachverständige zu dem Ergebnis, dass erhöhte Luftfeuchtigkeit die Ursache für die aufgetretenen Schäden sei. Zur Mängelbeseitigung sei ein neuer Putz aufzutragen, die hierfür erforderlichen Kosten seien mit einem Bruttobetrag von 3.338,- € zu veranschlagen. 13

Im Anschluss an den Ortstermin bereitete der Kläger am 08.08.2011 die als Anlage K 5 vorgelegte Erklärung vor, welche die Beklagte und ihr Ehemann am 09.08.2011 unterzeichneten. In jener Erklärung wurde auf den gemeinsamen Ortstermin mit dem Sachverständigen K..., die Information des Klägers über den Wasserschaden aus 1998 erst nach Beurkundung, und das von dem Sachverständige bereits mündlich mitgeteilte Ergebnis, wonach die Ursache für die Feuchtigkeitsschäden nicht in baulichen Mängeln des Gebäudes liege, Bezug genommen. Weiter heißt es in der Erklärung: 14

„Sie haben sich verpflichtet, auf Ihre Kosten den Kellerraum entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens zu streichen und alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Vorarbeiten unverzüglich und ordnungsgemäß zu erledigen bzw. erledigen zu lassen. Im Vertrauen darauf, dass wir die Erklärung des Gutachters schriftlich erhalten und die Arbeiten entsprechend durch Sie erledigt werden, werden wir bereits an diesem Mittwoch den Kaufpreis vertragsgerecht leisten“ 15

16

Am 01.09.2011 zog der Kläger in das erworbene Haus ein. In der Zwischenzeit hatte er mehrfach bei der Beklagten nach Unterlagen betreffend den seinerzeitigen Wasserschaden nachgefragt.

Nachdem es zwischen den Parteien zu Differenzen über die Höhe der Kosten für die durchzuführenden Arbeiten gekommen war und der Kläger Zweifel an der von dem Sachverständigen K... ermittelten Schadensursache äußerte, beauftragte der Kläger schließlich den Sachverständigen D... mit der Erstellung eines Gutachtens. Der Sachverständige D... kam in seinem Gutachten vom 23.09.2012 (Anlage K 7) zu dem Ergebnis, es sei sehr zweifelhaft, ob der seinerzeit aufgetretene Wasserschaden fachgerecht beseitigt worden sei. Der Bar- und Hobbyraum sei nie richtig trocken gewesen, weshalb es bereits zu einem erheblichen Befall mit Schimmelsporen gekommen sei. Dies sei auch in den letzten Jahren zuvor erkennbar vorhanden gewesen. Das zeige sich insbesondere daran, dass die Schimmelstellen mehrfach mit Farbe überstrichen seien. Die Kosten für die erforderlichen Mängelbeseitigungsarbeiten seien mit einem Betrag von ca. 32.935,63 € zu beziffern. 17

Unstreitig ist zwischen den Parteien, dass es in dem Keller des Objektes nicht „muffig“ riecht. 18

Der Kläger hat zur Begründung seiner Auffassung zu einer Haftung der Beklagten wegen arglistigen Verschweigens von Mängeln und wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen behauptet, er habe die Beklagte im Zuge der Kaufvertragsverhandlungen – insgesamt vier Treffen hätten in der Zeit zwischen Dezember 2010 und Februar 2011 in dem streitgegenständlichen Objekt stattgefunden - mehrfach gefragt, ob es in der Vergangenheit zu Feuchtigkeits- oder Wasserschäden in dem Objekt gekommen sei, was die Beklagte verneint habe. Die Beklagte habe lediglich einen geringen Sturmschaden an dem Dach aus dem Jahr 2009 erwähnt. Es seien einzelne Dachziegel beschädigt gewesen, die Reparaturkosten hätten bei 1.100,- € gelegen. Auch der von der Beklagten beauftragte Makler, der Sachverständige E... sowie der Notar hätten noch vor Vertragsunterzeichnung jeweils die Frage nach Feuchtigkeit oder einem möglichen Wasserschaden gestellt, was die Beklagte stets verneint habe. Im Juli 2011 habe die Beklagte zudem falsche Informationen über das Ausmaß des seinerzeit aufgetretenen Schadens gegeben und lediglich mitgeteilt, dass nur eine Rohrdurchdringung in der weißen Wanne undicht gewesen sei. Auch gegenüber dem Sachverständigen K... habe sie lediglich eine entsprechend begrenzte Angabe gemacht. Dies ergebe sich aus der als Anlage K 30 vorgelegten E-Mail vom 19.10.2013. In der Folgezeit habe die Beklagte die Herausgabe von Unterlagen zu dem seinerzeit aufgetretenen Wasserschaden verweigert. Nach Vorlage von weiteren Fotos habe der Sachverständige K... ihm, dem Kläger, gegenüber mit seiner Mail vom 19.10.2013 mitgeteilt, dass er eine Neuerstellung seines Gutachtens für erforderlich erachte. Unter Bezugnahme auf die Feststellungen des Sachverständigen D... hat der Kläger weiter behauptet, die seinerzeit erfolgte Sanierung sei nicht entsprechend den von dem Sachverständigen M... vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt sondern lediglich eine „kleine Sanierung“ durchgeführt worden, die nicht erfolgsversprechend gewesen sei, da es zunächst nicht zu einer vollständigen Austrocknung gekommen sei. Entsprechend habe sich Restfeuchtigkeit nachgeschoben. Mangels Austrocknung sei die Luftfeuchtigkeit in den betroffenen Kellerräumen hoch gewesen, welche sich als Kondensat auf den Wänden niedergeschlagen habe und Ursache für die vorhandenen Ausblühungen und den Schimmelbefall sei. Dieser Mangel sei auch für die Beklagte erkennbar gewesen, was der Umstand zeige, dass die betroffenen Schimmelstellen mehrfach überstrichen worden seien. Unter Bezugnahme auf das Gutachten M... hat der Kläger weiter behauptet, bei dem seinerzeit aufgetretenen Schaden habe es sich um einen Wasserschaden von erheblichem 19

Gewicht gehandelt, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen seien umfangreich gewesen. Selbst der Architekt W... habe ihm gegenüber am 16.11.2011 entsprechendes bestätigt. Entsprechend sei es nicht glaubhaft, wenn die Beklagte behaupte, sie habe diesen Schaden bei Abschluss des Kaufvertrages nicht mehr in Erinnerung gehabt. Auch die Nachbarn würden sich noch heute an den seinerzeitigen Schaden erinnern. Zudem habe der Beklagten das Gutachten M... vorgelegen. Weiter hat der Kläger behauptet, die betroffenen Wand- und Bodenflächen seien vollständig kontaminiert, zudem habe sich ein mikrobieller Befall unterhalb des Estrichs gebildet. Dies sei bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit der Beklagten der Fall gewesen. Erforderlich seien ein vollständiger Rückbau, Dekontaminationsmaßnahmen, Trocknungsmaßnahmen und dann eine Neuerstellung. Soweit die Bodenplatte an insgesamt sechs Stellen mit Rohren durchdrungen sei, handele es sich um einen nicht behebbaren Gründungsmangel, den die Beklagte arglistig verschwiegen habe.

Hinsichtlich der von der Beklagten unter dem Datum des 09.08.2011 unterzeichneten Erklärung ist der Kläger der Auffassung gewesen, es handele sich um eine verbindliche Erklärung der Beklagten. Nur der Wille der Beklagten, alles dafür zu tun, um das Objekt in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen, gehe aus der Erklärung hervor. Ein Vergleich hätte der Form des § 311 b BGB bedurft; zudem fehle eine sog. Erledigungsklausel. 20

Mit seiner Klage macht der Kläger folgende Kostenpositionen geltend: 21

1. Sanierungskosten laut Gutachten des Sachverständigen D...: 32.935,63 € 22

2. Kosten für das Gutachten D...: 2.417,29 € 23

3. Wertgutachten E...: 779,45 € 24

4. Hotelunterbringung für die Zeit der Sanierung: 6.000,- € 25

5. Renovierung angrenzendes Treppenhaus zum Kellergeschoss und Diele Erdgeschoss: geschätzt: 3.600,- € 26

6. vergebliche Renovierung des Kellers im Juli 2011: 3.141,78 € 27

7. vergebliche Elektroarbeiten in Keller aus Juli 2011: 2.290,18 € 28

8. merkantiler Minderwert (15 % aus 545.000,- €): 81.700,- € 29

9. Finanzierungskosten (4,34 % x 15 Jahre x 81.750,- €): 53.219,25 € 30

10. Minderungserwerbskosten: 3.885,04 € 31

11. Restschuldnachteil nah Ablauf des Kreditvertrages: 7.184,74 € 32

12. 1,3 Geschäftsgebühr für vorgerichtliche Anwaltskosten: 2.714,03 € 33

Wegen der Einzelheiten zu dem Vortrag des Klägers zu der Erforderlichkeit der im einzelnen geltend gemachten Schadenspositionen wird auf die Darstellung auf S. 8 ff. der Klageschrift (Bl. 8 ff. GA) Bezug genommen. 34

Der Kläger hat beantragt, 35

36

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 199.917,39 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.03.2013 zu zahlen,

2. festzustellen, dass die Beklagte auch für jeden weiteren Schaden ihm gegenüber haftet, der auf dem verschwiegenen Wasserschaden und der Durchdringung der Rohre der weißen Wanne zurückzuführen ist. 37

Die Beklagte hat beantragt, 38

die Klage abzuweisen. 39

Die Beklagte hat behauptet, um das Jahr 2001 herum sei es zu einem örtlich begrenzten und nicht gravierenden Vorfall in Form von Salzausblühungen an Wänden im Barraum, konkret an den Wänden hinter dem Tresen, gekommen. Die von dem Sachverständigen M... festgestellten Mängel seien sodann schwerpunktmäßig während ihrer Urlaubsabwesenheit fachgerecht, abschließend und nachhaltig unter der Aufsicht ihres Architekten W... beseitigt worden. Zunächst sei der Estrich im Bereich der Durchdringungen der Wanne durch den seinerzeitigen Rohbauer entfernt worden. Dann habe ein Spezialunternehmen die Durchdringungen der Wanne abgedichtet. Nach den Stemmarbeiten sei eine Zwangstrocknung durchgeführt worden, welche erfolgreich gewesen sei. Auch seien Teile des Putzes saniert worden. Dies habe der Architekt W... ihr gegenüber bestätigt. Die Kosten seien von dessen Haftpflichtversicherung beglichen worden. Nach Abschluss der seinerzeitigen Sanierungsarbeiten sei der Keller bis zum Jahr 2011 völlig in Ordnung gewesen, es hätten sich nie wieder Feuchtigkeitserscheinungen gezeigt, der Keller sei beeinträchtigungsfrei genutzt worden. Dementsprechend sei der seinerzeitige Vorfall in Vergessenheit geraten. Ob sie das Gutachten M... inhaltlich überhaupt zur Kenntnis genommen habe und ob ihr dies zur Verfügung gestellt worden sei, wisse sie nicht mehr. Hätte sie sich an den Vorfall erinnert, hätte sie ihn auch offenbart. Während ihrer Zeit als Eigentümerin des Hauses sei der Barraum auch nur zweimal angestrichen worden, einmal im Jahr 1998 im Zuge der Errichtung des Gebäudes und ein weiteres Mal im Jahr 2001 im Zuge der Sanierungsarbeiten. Weder von dem Kläger noch von dessen Wertgutachter sei sie nach Wasserschäden befragt worden, die ihr allein gestellte Frage, ob der Keller feucht sei, habe sie wahrheitsgemäß verneint. Erst nach Räumung des Kellers habe sie die Kränze bzw. die andersfarbigen Stellen an der Kellerwand bemerkt. Sie wisse nicht, wann diese aufgetreten seien. Erst mit Bemerkung dieser Kränze sei ihr der seinerzeitige Vorfall wieder eingefallen, denn die Kränze hätten sich an denselben Stellen wie damals gezeigt. Sodann habe sie dem Kläger genau das geschildert, woran sie sich hinsichtlich des seinerzeitigen Vorfalls wieder erinnert habe. Durch die von ihr unterzeichnete Erklärung vom 08./09.08.2011 hätte die Sache einvernehmlich zu einem Abschluss gebracht werden sollen. Es sei das gemeinsame Verständnis der Parteien gewesen, dass das Gutachten K... Verbindlichkeit haben solle und die Beklagte die von dem Gutachter vorgeschlagenen Arbeiten ausführen lasse. Im Gegenzug habe der Kläger auf die Mängelrüge verzichtet und sich zur Zahlung verpflichtet. Deshalb hat die Beklagte die Auffassung vertreten, bei der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 handele es sich um einen Vergleich und das Gutachten K... sei als Schiedsgutachten zu bewerten. Weiter hat die Beklagte behauptet, etwa nunmehr vorliegender mikrobieller Befall hätte seine Ursache in einem falschen Nutzungsverhalten des Klägers. 40

Das Landgericht – die Einzelrichterin – hat die Klage abgewiesen und zur Begründung zusammengefasst folgendes ausgeführt: 41

Ein Schadensersatzanspruch gemäß §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 BGB stehe dem Kläger nicht zu. Durch die Vereinbarung vom 08./09.08.2011, welche in rechtlicher Hinsicht als 42

materieller Vergleich iSd § 779 BGB einzuordnen sei, sei das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien neu geregelt worden. Es läge ein gegenseitiges Nachgeben darin, dass die Beklagte zugesagt habe, Feuchtigkeitsprobleme im Keller entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten K... zu beheben, während der Kläger seinerseits von der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts Abstand genommen habe. Formbedürftig sei der Vergleich nicht gewesen, denn der Vergleich habe die Verpflichtung zur Übertragung des Grundstückseigentums nicht berührt. Regelungsgegenstand seien vielmehr Gewährleistungsrechte des Klägers gewesen. Weitergehende Ansprüche des Klägers seien auch ohne die Aufnahme einer sog. Erledigungsklausel in dem Vergleich ausgeschlossen. Eine solche Klausel habe für solche Ansprüche, die bereits Gegenstand des Vergleichs seien, allenfalls deklaratorische Bedeutung. Auch ergebe eine Auslegung der Vereinbarung vom 08./09.08.2011, dass der klageweise geltend gemachte Schadensersatzanspruch von der Vereinbarung erfasst sei und eine weitergehende Inanspruchnahme der Beklagten nicht möglich sei. So mache der Kläger einen Schaden geltend, der bereits bei Abschluss des Kaufvertrages vorgelegen und den die Beklagte arglistig verschwiegen haben soll. Er mache geltend, dass er bei Abschluss der Vereinbarung von einem falschen Sachverhalt ausgegangen sei. Die Ungewissheit über die Ursache der Feuchtigkeit im Keller hätte jedoch durch das Gutachten K... gerade beseitigt werden sollen. Die Parteien hätten die Vereinbarung vom 08./09.08.2011 unter Anerkennung der Feststellungen des Gutachtens geschlossen. Mit der Vereinbarung hätte Rechtssicherheit geschaffen werden sollen. Der Kläger habe in dem von ihm verfassten Text auch nicht angedeutet, dass er die Richtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen in Zweifel ziehe, weshalb die Beklagte habe davon ausgehen dürfen, die Angelegenheit mit der Feuchtigkeit im Keller sei durch den Abschluss der Vereinbarung erledigt. Ein anderes Ergebnis ergebe sich auch nicht unter Berücksichtigung der Behauptung des Klägers, die Beklagte habe ihn arglistig getäuscht. Der Arglisteinwand sei nur dann relevant, wenn das Bestehen des Mangels aufgrund des arglistigen Verhaltens nicht vorhersehbar sei. Der Vergleich sei auch nicht gemäß § 779 BGB unwirksam. Die gesetzlich normierte Voraussetzung für eine Unwirksamkeit, dass der Streit zwischen den Parteien bei Kenntnis der wahren Sachlage nicht entstanden wäre, sei nicht erfüllt. Hätte der Kläger Kenntnis von dem richtigen Sachverhalt gehabt, wäre der Streit zwischen den Parteien dennoch entstanden, wie es der vorliegende Rechtsstreit zeige. Die Einrede der Störung der Geschäftsgrundlage habe der Kläger nicht erhoben, ebenso wenig habe er den Vergleich wirksam angefochten.

Auch im übrigen sei ein Gewährleistungsanspruch des Klägers aufgrund des in dem notariellen Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschlusses nicht gegeben. Ein arglistiges Verschweigen der Feuchtigkeitsprobleme in dem Keller durch die Beklagte habe der Kläger nicht hinreichend dargelegt. Der Kläger behaupte, die Beklagte habe ihm den Wasserschaden aus den Jahren 1998/2000 verschwiegen. Dies sei jedoch nicht der Mangel, auf den der Kläger seinen Schadensersatzanspruch stütze. Er verlange vielmehr den Ersatz des Schadens, der sich daraus ergebe, dass der Wasserschaden seinerzeit nicht fachgerecht saniert worden sei. Dass die Arglist der Beklagten sich darauf bezogen habe, habe der Kläger nicht hinreichend dargetan. So habe unstreitig Mobiliar vor den betroffenen Wänden gestanden, muffig habe es nicht gerochen. Auch der Kläger selbst und der von ihm beauftragte Wertgutachter hätten Feuchtigkeitsprobleme nicht bemerkt. Soweit der Sachverständige D... die Erkennbarkeit der Feuchtigkeit damit begründet habe, dass die betroffenen Stellen mehrfach überstrichen worden seien, sei zu berücksichtigen, dass der Kläger selbst Anstreicharbeiten im Keller durchgeführt habe, die Beklagte habe unbestritten und glaubhaft vorgetragen, während ihrer Zeit als Eigentümerin des Hauses sei der Keller insgesamt zweimal gestrichen worden. Damit ergäbe sich das von dem Sachverständigen D... in Bezug genommene „mehrfache“ Überstreichen, ohne dass darin ein Indiz für eine 43

Arglist der Beklagten zu sehen wäre. Auch habe der Inhalt der Akte der Haftpflichtversicherung des Architekten der Beklagten den Vortrag der Beklagten bestätigt, wonach eine fachgerechte Sanierung des Wasserschadens erfolgt sei, die Beklagte jedenfalls davon ausgegangen sei. Offenkundig sei auch die von dem Sachverständigen M... empfohlene Abdichtung der Durchdringungen der Bodenplatte erfolgt. Es widerspräche zudem der allgemeinen Lebenserfahrung, anzunehmen, dass die Beklagte sich wissentlich mit einer ungenügenden Sanierung abgefunden hätte, obwohl sie die Kosten hierfür nicht selbst habe tragen müssen. Zudem habe die Beklagte mit ihrer Familie nach dem Vorfall aus 1998/2000 noch weitere zehn Jahre in dem Haus gelebt. Es sei nicht anzunehmen, dass sie die mit einer Feuchtigkeitsbelastung verbundene Schimmelbelastung entschädigungslos hingenommen hätte. Soweit sich aus der Versicherungsakte ergebe, dass die tatsächlich für die Sanierung aufgewandten Kosten hinter den von dem Sachverständigen M... veranschlagen Kosten zurückgeblieben seien, seien entsprechende Schreiben nicht an die Beklagte, sondern an deren Ehemann versandt worden. Auch sei nur dieser in die weitere Abwicklung eingebunden gewesen. Aus dem Schreiben des Architekten W... vom 31.05.2011 ergebe sich auch keine nur unzureichende Sanierung. Vielmehr sei die Kostenreduzierung damit begründet worden, dass die Firma H... zugesichert habe, die erforderlichen Vor- und Nacharbeiten der eigentlichen Abdichtung auf eigene Kosten zu erbringen.

Ferner sei auch ein arglistiges Verschweigen des Wasserschadens aus dem Jahr 1998 durch die Beklagte nicht anzunehmen. Es erscheine vielmehr, auch unter Berücksichtigung des Inhalts der Versicherungsakte, plausibel, dass die Beklagte sich an diesen Schaden nicht mehr erinnert habe. Eine erhebliche Einbindung der Beklagten in die Sanierung und deren Abwicklung lasse sich nicht erkennen. 44

Ein nicht behebbarer Gründungsmangel des streitgegenständlichen Objektes sei nicht festzustellen. Der Sachverständige M... habe die Ursache für den Wasserschaden in dem Fehlen der Abdichtung der Durchdringungen gesehen, zur Sanierung sei eine fachgerechte Abdichtung herzustellen. Soweit eine fachgerechte Sanierung erfolgt sei, was nach den Feststellungen des Landgerichts der Fall sei, sei nichts für einen Mangel iSd § 434 Abs. 1 S. 2 BGB ersichtlich. Schließlich habe die Beklagte einen etwaigen Gründungsmangel auch nicht arglistig verschwiegen. Selbst wenn sie Kenntnis von dem Gutachten M... gehabt hätte, hätte sie als Laie aus den Ausführungen des Sachverständigen nicht das Vorliegen eines Gründungsmangels folgern müssen und dies zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit dem Kläger noch in Erinnerung haben müssen. 45

Ansprüche wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen würden durch die kaufrechtlichen Gewährleistungsvorschriften verdrängt. Mangels arglistigen Verhaltens der Beklagten gelte auch insoweit keine Ausnahme. 46

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung und beanstandet die Fehlerhaftigkeit der Entscheidung in verfahrensrechtlicher sowie in materiellrechtlicher Hinsicht. 47

In der Erklärung vom 09.08.2011 sei kein Vergleich zu sehen. So sei der notarielle Kaufvertrag als Ausgangsrechtsverhältnis durch den Vergleich nicht verändert worden. Seine Kaufpreisverpflichtung habe sich aus dem notariellen Vertrag ergeben. Zudem fehle es an einer gemäß § 311 b BGB erforderlichen Beurkundung. Ebenso fehle es an einem wechselseitigen Nachgeben. Hierzu trägt der Kläger abweichend von seinem erstinstanzlichen Vortrag vor, er habe zu keinem Zeitpunkt mit einem Rückbehalt des Kaufpreises gedroht, ein solches Recht sei ihm überhaupt nicht bewusst gewesen. Selbst wenn ein Vergleich angenommen werden würde, sei er nicht mit weiteren Ansprüchen ausgeschlossen, denn es fehle an einer Erledigungsklausel. Der Vereinbarung könne nicht 48

entnommen werden, dass er auf Schadensersatzansprüche, insbesondere auf Schadensersatzansprüche wegen eines Gründungsmangels habe verzichten wollen. Insoweit verkenne das Landgericht, dass es nicht um das Verschweigen eines Wasserschadens, sondern um das Verschweigen eines konstruktiven Gründungsmangels gehe. Schließlich hätte die Beklagte auch im Zusammenhang mit dem Abschluss der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 eine Offenbarungspflicht getroffen, denn sie habe sich nach ihrem eigenen Vortrag zu diesem Zeitpunkt wieder an den seinerzeitigen Wasserschaden erinnert. Der Kläger wiederholt in diesem Zusammenhang weiter seine erstinstanzliche Behauptung, die Beklagte habe den Gutachter K... mit falschen Informationen versorgt.

Weiter sei auch der Arglisteinwand rechtlich dargetan. Die Beklagte sei aufklärungspflichtig gewesen, denn sie habe den Inhalt des Gutachtens M..., aus dem sich das Vorliegen des schwerwiegenden Gründungsmangels ergebe, gekannt. Der Architekt W... habe das Gutachten des Sachverständigen M... gegenüber der Beklagten erläutert. Auch aus der Teilnahme der Beklagten an den Ortsterminen mit dem Sachverständigen M... sei ihre Kenntnis zu folgern. Das Landgericht habe verfahrensfehlerhaft seine Beweisantritte hierzu übergangen. Die Beklagte habe erkannt, dass ein Mangel vorliege, sie hätte ihm deshalb jedenfalls vor Vertragsschluss eine entsprechende Mitteilung machen müssen. Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei nicht entscheidend, ob die Beklagte sich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses an den seinerzeitigen Wasserschaden erinnert habe, sondern dass sie den wesentlichen Mangel der Bodenplatte gekannt habe. Auch aus der Versicherungsakte ergebe sich, dass es sich bei dem seinerzeitigen Wasserschaden um ein langwieriges Problem gehandelt habe. In diesem Zusammenhang vertritt der Kläger die Auffassung, dass die Beklagte sich die Einschaltung ihres Ehemannes in die Abwicklung des seinerzeitigen Schadens zurechnen lassen müsse. 49

Ferner habe das Landgericht verkannt, dass für den Vorwurf der Arglist keine betrügerische Absicht erforderlich sei; ausreichend sei vielmehr ein bedingt vorsätzliches Handeln. 50

Das Landgericht würdige die Ausführungen des Sachverständigen D... zu „mehrfachen“ Anstrichen unzutreffend, hierzu behauptet der Kläger, selbst nur einen Anstrich ausgeführt zu haben. 51

Weiter sei der Rückschluss des Landgerichts, es sei lebensfremd, dass die Beklagte auf Sanierungsmaßnahmen verzichtet habe, unzutreffend. Aus dem Gutachten D... ergebe sich vielmehr, dass die offensichtlich eingetretene Feuchtigkeit nicht durch eine erneute Trocknung entfernt worden sei. 52

Schließlich könne der Anspruch auch auf ein Verschulden während der Vertragsverhandlungen gestützt werden. Seinem Beweisantritt zu den mehrfachen Aussagen der Beklagten, es sei nicht zu einem Wasserschaden gekommen, habe das Landgericht verfahrensfehlerhaft übergangen. 53

Unabhängig davon ergebe sich sein Anspruch auf Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auch aus dem Inhalt der Vereinbarung vom 08./09.08.2011. 54

Der Kläger beantragt, 55

abändernd die Beklagte zu verurteilen, an ihn 199.917,39 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.03.2013 zu zahlen, 56

sowie festzustellen, 57

dass die Beklagte verpflichtet ist, für jeden weiteren Schaden zu haften, der auf dem verschwiegenen Wasserschaden und der Durchdringung der Rohre der weißen Wanne zurückzuführen ist. 58

Die Beklagte beantragt, 59

die Berufung zurückzuweisen. 60

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil als zutreffend und nimmt Bezug auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. 61

Zu der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 behauptet sie ergänzend, es hätten bereits Schadensersatzansprüche des Klägers wegen eines angeblich arglistig verschwiegenen Mangels im Raume gestanden. Der Kläger habe eine Entschädigung, ein Einlenken der Beklagten erreichen wollen und weiter die Übergabe des Objekts. Es habe weiter im Raume gestanden, dass der Kläger den letzten Schlüssel erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erhalte. Der Kläger habe deutlich gemacht, dass er den Kaufpreis nicht zahle, wenn nicht die Beklagte und ihr Ehemann zuvor die Erklärung vom 08./09.08.2011 unterzeichneten. Sie, die Beklagte, sei ihrerseits zu Zugeständnissen bereit gewesen, da sie die Abwicklung des Kaufvertrages habe fördern wollen, auch wenn sie sich nicht in der Verantwortung gesehen habe. Sie habe nur deshalb nachgegeben, wenn mit der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 auch gleichzeitig alle anderen vermeintlichen Ansprüche wegen des seinerzeitigen Vorfalls mitgeregelt würden. Soweit der Kläger von einem konstruktiven Gründungsmangel spreche, handele es sich um die Durchdringungen der weißen Wanne. Diese mangelhaften Durchdringungen seien Gegenstand der Auseinandersetzungen gewesen und auch dem Sachverständigen K... bekannt gewesen. 62

Die Beklagte wiederholt ihren erstinstanzlichen Vortrag, sie habe sich zum Zeitpunkt der Veräußerung des Haues nicht mehr an den seinerzeitigen Vorfall erinnert, der Inhalt des Gutachtens M... sei ihr nicht bekannt gewesen, die seinerzeitige Sanierung sei ordnungsgemäß erfolgt, hiervon habe sie auch ausgehen dürfen. 63

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Anlagen Bezug genommen. 64

Die Akte der G…. Versicherung, Nummer 2…, lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 65

**Entscheidungsgründe** 66

Die zulässige Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 12.01.2015 hat in der Sache keinen Erfolg. 67

Die von dem Kläger mit seiner Klage gegenüber der Beklagten geltend gemachten Gewährleistungsansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag bestehen nicht. 68

Das Landgericht ist in der angefochtenen Entscheidung zu Recht zu dem Ergebnis gekommen, dass die zwischen den Parteien unter dem Datum des 08./09.08.2011 zustande gekommene Vereinbarung die Geltendmachung der mit der Klage verfolgten Ansprüche ausschließt. 69

70

Als Rechtsgrundlage für die klageweise verfolgten Gewährleistungsansprüche kommen zunächst die Vorschriften der §§ 437 Nr. 3, 440, 434, 280, 281 BGB in Verbindung mit dem zwischen den Parteien unter dem Datum des 02.03.2011 zustande gekommenen Grundstückskaufvertrag über das Grundstück P… 26 in N… in Betracht.

Unabhängig von den zwischen den Parteien streitigen Fragen, ob das an den Kläger veräußerte Objekt den von dem Kläger behaupteten Sachmangel aufweist und ob die Beklagte ihm gegenüber das Vorhandensein dieses Mangels im Zuge der Kaufvertragsverhandlungen trotz ausdrücklicher Nachfrage verschwiegen hat oder ob die Beklagte wegen der Bedeutung des behaupteten Mangels zu einer Offenbarung des Mangels auch ohne Nachfrage verpflichtet gewesen ist, bestehen die geltend gemachten Schadensersatzansprüche nicht, denn sie sind bereits aufgrund des Inhaltes und der rechtlichen Wirkung der zwischen den Parteien am 08./09.08.2011 getroffenen Vereinbarung ausgeschlossen. 71

Das Landgericht hat in der angefochtenen Entscheidung angenommen, Schadensersatzansprüche des Klägers bestünden aufgrund der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung vom 08./09.08.2011 nicht. Bei dieser Vereinbarung handele es sich um einen Vergleich, § 779 BGB, der dahin auszulegen sei, dass eine über den Inhalt der getroffenen Vereinbarung hinausgehende weitere Inanspruchnahme der Beklagten wegen des im Streit stehenden Feuchtigkeitsschadens im Keller des veräußerten Objektes ausgeschlossen sein sollte. 72

Dieses Auslegungsergebnis hält einer Überprüfung durch den Senat als Berufungsgericht stand. 73

Die Auslegung einer vertraglichen Vereinbarung ist eine Frage der rechtlichen Würdigung. Im Berufungsverfahren ist das Berufungsgericht nicht an eine vertretbare Auslegung einer Individualvereinbarung durch das Ausgangsgericht gebunden. Vielmehr hat das Berufungsgericht eine eigene Auslegung vorzunehmen, die es als Grundlage für eine sachgerechte Entscheidung für geboten hält (Zöller-Heßler, ZPO, 29. Aufl., § 529 Rn. 2). 74

Auch aufgrund einer eigenständigen Auslegung der streitgegenständlichen Vereinbarung zwischen den Parteien durch den Senat ist eine abweichende Beurteilung der Rechtslage nicht vorzunehmen. 75

Bei einem Vergleich im Sinne der Vorschrift des § 779 BGB handelt es sich um einen schuldrechtlichen Vertrag, der für streitige oder ungewisse Punkte zwischen den Parteien feststellt, was gelten soll. Insoweit verändert er das ursprüngliche Ausgangsrechtsverhältnis und kann eine bisher nicht oder in geringerer Höhe bestehende Schuld neu begründen. Ein Vergleich ist nur dann ein gegenseitiger Vertrag, wenn er voneinander abhängige, wechselseitige Verpflichtungen begründet oder festlegt (Palandt-Sprau, 73. Aufl., § 779 Rn. 2). 76

Ein Vergleich ist als schuldrechtlicher Vertrag gemäß §§ 133, 157 BGB auszulegen. Maßgeblich ist dabei eine Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont, nämlich danach, wie der Empfänger einer Erklärung ihren Inhalt nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste. Eine Auslegung hat zunächst von dem Wortlaut der Erklärung auszugehen. Sodann sind weiter die außerhalb des eigentlichen Erklärungsaktes liegenden Begleitumstände, insbesondere die Entstehungsgeschichte, vorangehende Verhandlungen und begleitender Schriftwechsel, heranzuziehen. Schließlich zu berücksichtigen ist die Interessenlage der Parteien, nämlich der jeweils mit dem 77

Rechtsgeschäft verfolgte Zweck (Palandt-Ellenberger, aaO., § 133 Rn. 9, 14 ff.; Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl., § 779 Rn. 45, zitiert nach juris).

Auf der Basis der vorstehend dargestellten allgemeinen Grundsätze ist hier von dem Vorliegen eines Vergleichs zwischen den Parteien, der weitergehende Gewährleistungsansprüche des Klägers im Hinblick auf den streitgegenständlichen Wasserschaden ausschließt, auszugehen. 78

Zunächst zeigt die Auslegung der Vereinbarung vom 08./09.08.2011, dass die Parteien durch den Abschluss der Vereinbarung im Wege eines wechselseitigen Nachgebens einen bestehenden Streit oder eine Unsicherheit beilegen wollten. 79

Maßgeblich für dieses Auslegungsergebnis ist die Entstehungsgeschichte für das Zustandekommen der Vereinbarung vom 08./09.2011. 80

Unmittelbarer Anlass für das Zustandekommen der Vereinbarung war die Besichtigung des Kellers des an den Kläger veräußerten Objektes und die Inaugenscheinnahme des streitgegenständlichen Wasserschadens durch den von der Beklagten beauftragten Sachverständigen K... gemeinsam mit beiden Parteien am 08.08.2011. Grund für diesen Termin waren die Wasserschäden in dem Barraum und in dem Flur im Keller des Hauses, die dem Kläger erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages bekannt geworden sind. Ebenso war Grund für diesen Termin unter Hinzuziehung eines Sachverständigen, dass der Kläger auch erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages Kenntnis von dem seinerzeitigen Wasserschaden aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes erlangt hat. Der Kläger hat zu dem Grund für die Durchführung des Ortstermins insofern selbst vorgetragen, so ausdrücklich mit erstinstanzlichem Schriftsatz vom 20.11.2013, S. 14 (Bl. 73 GA), bei ihm sei das Gefühl entstanden, dass die Beklagte nicht die Wahrheit sage und Informationen wissentlich verschweige. Dies klingt auch in dem Wortlaut der von dem Kläger formulierten Vereinbarung vom 08./09.08.2011 an, wenn dort aufgeführt wird: „Sie hatten uns über den damaligen Wasserschaden von 1998 erst nach Beurkundung informiert.“ 81

Zwischen den Parteien war es unklar, ob die Beklagte möglicherweise zu einer Beseitigung des erst nach Abschluss des Kaufvertrages dem Kläger bekannt gewordenen Wasserschadens verpflichtet ist. So hat sie sich nach Mitteilung des Schadens gegenüber dem Kläger auch nicht unmittelbar und sofort zur Einholung eines Gutachtens und zur Schadensbeseitigung verpflichtet, sondern vielmehr hat der Kläger zunächst selbst Malerarbeiten in dem Keller durchführen lassen. Erst im Anschluss an diese Arbeiten und vor dem Hintergrund, dass die zuvor vorhandenen Ausblühungen/Kränze kurzfristig erneut zutage getreten sind, ist es zu dem weiteren Gespräch zwischen den Parteien gekommen, in welchem schließlich die Beauftragung eines Sachverständigen durch die Beklagte vereinbart wurde. So trägt der Kläger zu dem Anlass selbst vor, er sei nach Durchführung der Anstreicherarbeiten sehr misstrauisch geworden und die Beklagte habe versprochen, ein Gutachten erstellen zu lassen und für die Regulierung der Sanierungskosten aufzukommen (S. 3 der Klageschrift, Bl. 3 GA). Auf sein Drängen hin, sei diese Erklärung erfolgt (so S. 14 des Schriftsatzes vom 20.11.2013, Bl. 73 GA). 82

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten Umstände, die Anlass für den Abschluss der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 gewesen sind, ist das einen Vergleich im Sinne von § 779 BGB kennzeichnende Tatbestandsmerkmal des Bestehens einer Ungewissheit oder eines Streits zu bejahen. Es bestand eine Unsicherheit über die Ursache des dem Kläger erst nachträglich bekannt gewordenen Wasserschadens, über die erforderlichen Mängelbeseitigungsarbeiten und die hieraus folgenden Pflichten der Beklagten. Diese 83

Unsicherheit sollte durch den Abschluss der Vereinbarung vom 08./09.2011 gerade beseitigt werden, indem sich die Beklagte zur Erledigung der von dem Sachverständigen K... empfohlenen Maßnahmen verpflichtete.

Ein gegenseitiges Nachgeben liegt, wie es die vorstehend dargestellte Entstehungsgeschichte der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 zeigt, ebenfalls vor. Die Beklagte hat sich ungeachtet einer etwa bestehenden Rechtspflicht zur Erledigung der von dem Sachverständigen K... empfohlenen Maßnahmen auf ihre Kosten verpflichtet. Der Kläger hat ebenfalls nachgegeben, denn er hat zugesagt, den Kaufpreis zu entrichten. Diese Zusage ist als Nachgeben zu bewerten, denn der Kläger hat zuvor mit der Einbehaltung des Kaufpreises gedroht. Dies hat er erstinstanzlich selbst mit Schriftsatz vom 20.11.2013, dort S. 15 (Bl. 74 GA), vorgetragen. In Anschluss an diesen Schriftsatz ist erstinstanzlich auch mündlich verhandelt worden, so dass ein gerichtliches Geständnis vorliegt, an welches der Kläger gebunden ist, § 288 ZPO. 84

Liegt also ein Vergleich zwischen den Parteien im Sinne der Vorschrift des § 779 BGB vor, ist auch die Frage nach seiner Reichweite, nach dem Umfang seines Regelungsgehaltes im Wege der Auslegung zu ermitteln. 85

Wird zunächst der Wortlaut der Vereinbarung betrachtet, ergibt sich aus dem ausdrücklichen Wortlaut kein Ausschluss von weitergehenden Ansprüchen des Klägers. An einer Erledigungsklausel fehlt es. Ausdrücklich geregelt wurde vielmehr allein, dass die Beklagte die von dem Sachverständigen K... empfohlenen Maßnahmen auf ihre Kosten ausführen lässt und der Kläger im Gegenzug den Kaufpreis zahlen wird. 86

Das Fehlen einer ausdrücklichen Erledigungsklausel führt indes entgegen der Auffassung des Klägers nicht zu dem Ergebnis, dass der Kläger trotz des Abschlusses der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 weitergehende Schadensersatzansprüche gegenüber der Beklagten geltend machen kann. Denn auch ohne eine ausdrückliche Erledigungserklärung kann die Auslegung eines Vergleichs zu dem Ergebnis führen, dass die Parteien eine abschließende Regelung herbeiführen wollten. Dies ist hier hinsichtlich des im Streit stehenden Wasserschadens der Fall. 87

Wie oben bereits einleitend dargestellt, hat eine Auslegung ausgehend von dem objektiven Empfängerhorizont zu erfolgen. Werden aber der Wortlaut der Vereinbarung vom 08./09.08.2011, die Entstehungsgeschichte ihres Zustandekommens und der mit der Vereinbarung von beiden Parteien verfolgte Sinn und Zweck berücksichtigt, führt dies dazu, dass aus der Sicht der Beklagten als Empfängerin der von dem Kläger vorformulierten Erklärung diese davon ausgehen durfte und musste, dass mit dem Abschluss der Vereinbarung eine abschließende Regelung hinsichtlich des streitgegenständlichen Wasserschadens herbeigeführt werden sollte. 88

Für das Ergebnis einer abschließenden Erledigung der sichtbar gewordenen Feuchtigkeitsschäden einschließlich deren Ursachen und deren Beseitigung durch die Vereinbarung vom 08./09.08.2011 spricht insbesondere, dass der Kläger den Text der Vereinbarung vorformuliert hat, während die Beklagte diesen schlicht unterzeichnet hat. Auch kannte der Kläger zu dem Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung sowohl den Zustand der Kellerräume zum Zeitpunkt der Übergabe des Objektes als auch den Umstand, dass es bereits im Jahr 1998 zu dem Eintritt eines Wasserschadens gekommen war. Unstreitig hatte er insofern auch Kenntnis davon, dass der seinerzeitige Wasserschaden wegen Undichtigkeit einer Grundleitung aufgetreten war. Trotz dieser Kenntnis hat der Kläger in der von ihm formulierten Vereinbarung keinen Vorbehalt im Hinblick auf die Richtigkeit der Feststellungen 89

des Sachverständigen K... aufgenommen oder sich eine Überprüfung des Erfolgs der von dem Sachverständigen K... empfohlenen Maßnahmen vorbehalten. Auch hat er sich in der Situation, dass er nach der Erfolglosigkeit der zunächst von ihm nach Übergabe beauftragten Malerarbeiten und der nachträglichen Kenntniserlangung von dem seinerzeitigen Wasserschaden misstrauisch geworden sein will, auf einen von Seiten der Beklagten ausgewählten und beauftragten Sachverständigen eingelassen und dessen Feststellungen uneingeschränkt und vorbehaltslos zu der Grundlage der Vereinbarung gemacht.

Der Kläger hatte es mit dem Abschluss der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 ersichtlich eilig. Aus der von ihm selbst vorgelegten E-Mail des Sachverständigen K... vom 19.10.2011 ergibt sich, dass es der Kläger gewesen ist, der auf eine schnelle Einschätzung durch den Sachverständigen gedrängt hat, weshalb eine längere Beobachtung der Situation oder eine Messreihe nicht gefordert worden sind, sondern eine Einschätzung aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten erfolgen sollte. Auch hat der Kläger zum Zeitpunkt der Formulierung der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 nicht einmal die Vorlage des schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen K... abgewartet, geschweige denn, die Richtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen K... durch seinen Handwerker, der bereits zuvor die Malerarbeiten in den streitgegenständlichen Kellerräumen ausgeführt hatte, überprüfen lassen. 90

Legt aber der Kläger in dieser Situation und vor dem Hintergrund des der Beklagten angelasteten Umstandes, dass diese ihn erst nachträglich über den seinerzeitigen Wasserschaden aus dem Jahr 1998 informiert hat, der Beklagten eine von ihm formulierte Erklärung vor, durfte die Beklagte davon ausgehen, dass mit Unterzeichnung der Erklärung und Übernahme der darin formulierten Beseitigungspflicht das zwischen den Parteien streitige Thema „Wasserschaden“ endgültig erledigt sein sollte. 91

Dies war auch der von beiden Parteien mit dem Abschluss der Vereinbarung verfolgte Zweck: beide Seiten wollten die wechselseitigen Pflichten aus dem Grundstückskaufvertrag endgültig erfüllen. Die Beklagte wollte den von Seiten des Klägers geschuldeten Kaufpreis vollständig erhalten, der Kläger wollte vor seiner Zahlung die Frage nach der Übernahme der Kosten für die Behebung des Wasserschadens schnellstmöglich klären. 92

Der zwischen den Parteien wirksam zustande gekommene Vergleich vom 08./09.08.2011 ist schließlich auch nicht deshalb unwirksam, weil beide Parteien eine unzutreffende Sachverhaltsgrundlage, nämlich eine falsche Schadensursache und damit auch falsch empfohlene Sanierungsmaßnahmen, zugrunde gelegt haben. 93

Auch ein Vergleich gemäß § 779 BGB unterliegt den Bestimmungen zum Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 Abs. 1 BGB. Die Annahme des Wegfalls der Geschäftsgrundlage setzt bei einem Vergleich allerdings stets eine besonders genaue Prüfung der vertraglichen Risikoverteilung voraus. Denn ein Vergleich bezweckt gerade die Beseitigung von Streit oder Ungewissheit und die Parteien sind typischerweise besonders an der Schaffung dauerhafter oder endgültiger Regelungen interessiert. Dies führt häufig zu einer exakten Zuweisung der sich aus künftigen Veränderungen ergebenden Risiken und schließt dann die Anwendung des Instituts des Wegfalls der Geschäftsgrundlage aus (Beck´scher Online-Kommentar, BGB, § 779 Rn. 55). 94

Vorliegend zeigt die Auslegung des Vergleichs, dass der Kläger das Risiko der von ihm behaupteten inhaltlichen Unrichtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen K... zu Ursache des Wasserschadens trägt. Beide Parteien haben es bei Abschluss der Vereinbarung in Kauf genommen, dass ein Sachverständiger die Feststellungen zu der 95

Schadensursache getroffen hat. Damit haben beide Parteien auch das Risiko der Unrichtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen K... akzeptiert. Gleichwohl haben die Parteien die Feststellungen des Sachverständigen K... zur Grundlage ihrer Vereinbarung gemacht, dies insbesondere auch von Seiten des Klägers vorbehaltslos. Die nunmehr aufgetretene Veränderung der Sachlage, nämlich die Behauptung des Klägers, die Feststellungen des Sachverständigen K... seien unzutreffend, es seien erheblich weitgehendere Mängelbeseitigungsarbeiten erforderlich, fällt damit als für ihn nachträgliche Änderung der Sachlage in den Risikobereich des Klägers.

Schließlich ist es auch nicht ersichtlich, dass die Beklagte bei Abschluss der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 arglistig gehandelt haben könnte, weshalb sie sich möglicherweise nicht auf die Erledigungswirkung des Vergleichs berufen könnte. 96

Ein arglistiges Verhalten gegenüber dem Kläger scheidet bereits deshalb aus, da er sowohl von dem Zustand des Kellers nach Übergabe als auch von dem Wasserschaden aus dem Jahr 1998 jedenfalls in Form der Undichtigkeit einer Grundleitung Kenntnis hatte. Angesichts des dem Sachverständigen K... erteilten Untersuchungsauftrages, nämlich die Klärung der Ursache des Wasserschadens, und die unstreitig gegenüber dem Sachverständigen K... erteilte Mitteilung, dass es im Jahr 1998 zu dem Wasserschaden in Form der Undichtigkeit einer Grundleitung gekommen ist, durfte die Beklagte darauf vertrauen, dass dieser von sich aus Nachfragen stellt, wenn und soweit er weitere Angaben zu dem seinerzeitigen Wasserschaden für erforderlich erachtet hätte. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Parteien zur Klärung des streitigen Wasserschadens einen Sachverständigen eingeschaltet haben, dem regelmäßig eine hohe Kompetenz zugemessen wird und von welchem sachdienliche bzw. etwaige erforderliche Nachfragen für eine sachgerechte Beurteilung erwartet werden. Dementsprechend war die Beklagte auch nicht gehalten, von sich aus weitergehende Angaben zu dem seinerzeitigen Wasserschaden zu machen, als den Hinweis auf den Schaden und dessen Ursache in Form der Undichtigkeit einer Grundleitung. Hinzu kommt, dass nichts dafür ersichtlich ist, dass die Beklagte den Erfolg der Sanierung des seinerzeitigen Schadens hätte in Zweifel ziehen müssen. Wie sich aus dem Inhalt der beigezogenen Versicherungsakte ergibt, hatten seinerzeit Maßnahmen zur Schadensbeseitigung stattgefunden, diese wurden durch ein Fachunternehmen ausgeführt und von dem Architekten der Beklagten begleitet. Zwischen dem seinerzeitigen Schaden und dem Ortstermin mit dem Sachverständigen K... liegt ein Zeitraum von zehn Jahren, ein muffiger Geruch in dem Keller war nicht vorhanden. 97

Ein arglistiges Verhalten der Beklagten kann schließlich auch nicht daraus gefolgert werden, dass sie die betroffenen Schadensstellen mehrfach hat überstreichen lassen. Zutreffend hat das Landgericht zu diesem Punkt ausgeführt, dass der Sachverständige D... von „mehrfachen“ Anstrichen gesprochen hat. Unstreitig hat die Beklagte zwei Anstriche in den Kellerräumen ausführen lassen, einen im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes, einen weiteren im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Sanierung. Jedenfalls einen Anstrich hat der Kläger nach Übergabe des Objektes ausführen lassen. Dies sind „mehrfache“ Anstriche. Eine konkrete und höhere Zahl von Anstrichen, die die Beklagte veranlasst haben könnte, hat der Kläger nicht dargetan und sie ist auch nicht aus dem Gutachten D... ersichtlich. 98

Gegen die Wirksamkeit der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 als ein das Thema „Wasserschaden“ endgültig und abschließend regelnder Vergleich bestehen auch im übrigen keine Bedenken. 99

100

Der von dem Kläger im Berufungsverfahren wiederholte rechtlichen Einwand, die Vereinbarung vom 08./09.2011 wäre beurkundungspflichtig gemäß § 313 b BGB gewesen, verfängt nicht. Wie bereits das Landgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat, unterfällt die Vereinbarung vom 08./09.08.2011 nicht den Formerfordernissen des § 311 b BGB. Es handelt sich bei der als nachträglich und lediglich hinsichtlich eines Mangels des veräußerten Grundstücks getroffenen Vereinbarung um eine Zusatzvereinbarung, die nicht in einer rechtlichen Einheit mit dem zuvor abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag steht. Der Grundstückskaufvertrag war zu dem Zeitpunkt der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 bereits unbedingt abgeschlossen, die nachträgliche Vereinbarung betrifft die erst nachträglich bemerkte Feuchtigkeit der Kellerwände und regelt allein Fragen, die für die Mangelbeseitigung maßgeblich sind. Schließlich hat das Landgericht auch zutreffend darauf hingewiesen, dass ein etwaiger Formmangel zwischenzeitlich nach Eintragung des Klägers im Grundbuch geheilt wäre, § 311 b Abs. 1 S. 2 BGB.

Hat demnach im Ergebnis die Vereinbarung vom 08./09.08.2011 als Vergleich abschließenden Charakter hinsichtlich des streitigen Wasserschadens, kann der Kläger sich zur Begründung der klageweise geltend gemachten Ansprüche ebenso wenig darauf berufen, Rechtsgrundlage für seine Ansprüche sei auch ein der Beklagten anzulastendes Verschulden bei den Vertragsverhandlungen, § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die erst nach den Vertragsverhandlungen abgeschlossene Vereinbarung vom 08./09.08.2011 hat auch insofern abschließende Wirkung, denn sie regelt das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien im Hinblick auf das Thema „Wasserschaden“ endgültig und abschließend. 101

Soweit der Kläger schließlich die Auffassung vertritt, aus der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 selbst ergebe sich die Verpflichtung zur Übernahme der von dem Sachverständigen D... für erforderlich erachteten Sanierungsmaßnahmen, nämlich die Errichtung eines neuen Fußbodenaufbaus, ist dies nicht zutreffend. 102

Wie oben bereits dargestellt, ergibt sich aus der Vereinbarung vom 08./09.08.2011 die Pflicht der Beklagten, die von dem Sachverständigen K... für erforderlich erachteten Mangelbeseitigungsarbeiten auf ihre Kosten ausführen zu lassen. Die nunmehr von dem Kläger auf der Grundlage des Gutachtens des Sachverständigen D... als erforderlich behaupteten Sanierungsmaßnahmen sind indes erheblich weitgehender als die, zu deren Übernahme die Beklagte sich am 08./09.08.2011 verpflichtet hat. Die Kosten für jene Arbeiten macht der Kläger mit seiner Klage indes nicht als Schadensposition geltend. Sie sind auch nicht als „Minus“ im Klagebegehren enthalten. Der Kläger hat aufgrund der Vereinbarung vom 08/09.08.2011 primär einen Anspruch auf Vornahme von Mängelbeseitigungsarbeiten entsprechend den Empfehlungen des Sachverständigen K.... Ein Zahlungsanspruch steht ihm erst zu, wenn die Beklagte die Erfüllung dieser Verpflichtung nicht bewirkt bzw. verweigert. Dafür liegen keine Anhaltspunkte vor; vielmehr hat die Beklagte die Durchführung der Arbeiten unstreitig angeboten und ist von diesem Angebot auch im vorliegenden Verfahren nicht abgerückt. 103

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergehen gemäß §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 104

Die Entscheidung über die Nichtzulassung der Revision ergeht gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO. Die vorliegende Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 105

Streitwert: 204.917,39 € 106

107

(erstinstanzlicher Antrag 1: 199.917,39 €; erstinstanzlicher Antrag 2: 5.000,- €, § 3 ZPO)

| | | |
|---|---|---|

108

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE