

# OLG Brandenburg

## Urteil

vom 07.09.2016

Az.: 4 U 171/10

BGB §§ 280, 311 Abs. 2 Nr. 1, § 434 Abs. 1 Satz 2, 437 Nr. 3

**1. Wird eine Immobilie "wie besichtigt und ohne Gewähr" verkauft, setzt eine Haftung des Verkäufers wegen Feuchtigkeitsproblemen sowohl unter dem Gesichtspunkt der Sachmängelgewährleistung als auch aufgrund vorvertraglichen Aufklärungsverschuldens voraus, dass er dem Käufer die Probleme bei Abschluss des Kaufvertrags arglistig verschwiegen hat.**

**2. Ein arglistiges Verschweigen kommt bereits dann in Betracht, wenn der Verkäufer einen aufklärungspflichtigen Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält, wobei es genügt, dass er die den Mangel begründenden Umstände kennt.**

**3. Eine Aufklärungspflicht besteht - auch ungefragt - über besonders wichtige Umstände, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind. Dazu gehört bei dem Verkauf eines Hausgrundstücks u.a. erhebliche Feuchtigkeit im Keller.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 07.09.2016 - 4 U 171/10

vorhergehend:

LG Potsdam, 22.09.2010 - 4 O 8/08

### Tenor

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 22.09.2010 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen.

Dieses Urteil sowie das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % der aufgrund der Urteile vollstreckbaren Beträge, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

## Gründe

### I.

Die Kläger nehmen die Beklagten aufgrund eines notariellen Kaufvertrages vom 11.11.2005 auf Schadensersatz wegen Mängeln des verkauften Hausgrundstücks ...straße 20 in F... in Anspruch. Die erstinstanzlich erhobene Widerklage der Beklagten auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten ist nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens.

Die Beklagten errichteten in den Jahren 1992/1993 auf dem Grundstück ...straße 20 in F... ein Einfamilienhaus, für das nach der ursprünglichen Planungsdocumentation vom 16.07.1991 eine Kellerabdichtung gegen drückendes Wasser vorgesehen war. Bereits während der Bauphase drang Wasser in den Keller des Gebäudes ein, weshalb die Beklagten wiederholt eine Abnahme verweigerten. Die mit der Bauausführung beauftragte N... GmbH nahm Nachbeschichtungsarbeiten vor, woraufhin die Beklagten, die sich durch die Sachverständigen T... und Q... des Verbandes P... e.V. beraten ließen, am 27.10.1993 die Abnahme erklärten. Am 15.01.1994 kam es erneut zu einem Wassereintritt. Ob und ggf. welche Maßnahmen infolge dieses Wassereintritts getroffen worden sind, ist zwischen den Parteien streitig.

Im Jahr 2003 bemerkten die Beklagten in einem der Kellerräume, dem sog. Arbeitsraum/Büro, in den Wandbereichen Feuchtigkeitsscheinungen. Der Sachverständige Q..., durch den sich die Beklagten erneut beraten ließen, führte diese auf Kondenswasser infolge unzureichender Belüftung zurück.

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 11.11.2005 veräußerten die Beklagten das Hausgrundstück an die Kläger. In § 5 dieses Vertrages wurde folgende Regelung getroffen:

*"Das in § 1 bezeichnete Grundeigentum wird verkauft, wie es steht und liegt sowie besichtigt ist, ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit. Den Käufern ist der Zustand des Grundeigentums bekannt."*

Nachdem die Kläger das Haus bezogen hatten, stellten sie Mauerschäden fest, die sie auf Feuchtigkeitsprobleme zurückführten. Mit Schreiben vom 18.12.2005 erklärten sie, sie fühlten sich von den Beklagten getäuscht, da diese auf wiederholte Fragen immer wieder versichert hätten, dass keine versteckten Mängel im und am Hause vorlägen, sich im Keller vielmehr nur Belüftungsprobleme ergeben hätten.

Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 04.01.2006 erklärten die Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages, schlugen jedoch nach Einholung eines Gutachtens des Ingenieurbüros Sc... vom 17.01.2006 mit weiterem Schreiben vom 25.01.2006 vor, die dort vorgeschlagenen Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu Kosten von 19.402,73 Euro durch einen Innungsbetrieb

nach Wahl der Beklagten vornehmen und sodann die ausgesprochene Anfechtung hinfällig werden zu lassen. Mit Anwaltsschreiben vom 09.01.2007 erklärten die Kläger, dass sie im Interesse einer außergerichtlichen gütlichen Einigung Anfechtung und Rücktritt nicht aufrechterhalten würden.

Im Jahr 2007 kam es nach starken Regenfällen zu einem erheblichen Wassereinbruch mit der Folge, dass Wasser auf der Kellersohle stand und gleichzeitig auf einer Höhe von 15 cm oberhalb des Fußbodens durch die Wände im Wirtschaftsraum und im Werkraum eindrang. Die Kläger beauftragten den Sachverständigen Sch... mit einem weiteren Gutachten, das dieser nach Besichtigungen am 19.07.2007 und 22.08.2007 unter dem 28.09.2007 erstattete.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens forderten die Kläger die Beklagten mit weiterem Anwaltsschreiben vom 19.10.2007 unter Bezugnahme auf die Anfechtungserklärung zur Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks auf, unterbreiteten jedoch gleichzeitig ein auf Zahlung von 200.000,- Euro durch die Beklagten an die Kläger gerichtetes Vergleichsangebot. Mit Schriftsatz vom 06.01.2008 erhoben die Kläger sodann die auf Schadensersatz gerichtete Klage.

Die Kläger haben behauptet, die Beklagten hätten ihnen bekannte Mängel der Abdichtung des Kellers bewusst verschwiegen. Bereits die Bodenplatte sei nicht wie ursprünglich geplant aus WU-Beton errichtet, sondern es sei mit Wissen und Willen der Beklagten wasserdurchlässiger Beton der Güte B 15 bei gegen Rissbildung unzureichender Stahlmattenbewehrung verbaut worden; darüber hinaus sei die Gebäudesohle 40 cm tiefer gegründet als ursprünglich geplant. Von den ursprünglichen Feuchtigkeitsproblemen hätten die Kläger nur erfahren, weil die Beklagten offenbar versehentlich Ordner mit entsprechendem Schriftverkehr in dem Gebäude zurückgelassen hätten. Die Durchführung der von den Beklagten bezogen auf das Jahr 1994 behaupteten Arbeiten sei nicht ersichtlich; die Maßnahmen seien für eine nachhaltige und vollständige Mängelbeseitigung ungeeignet gewesen, was den Beklagten über die von ihnen beauftragten Fachleute auch bekannt gewesen sei. Die von den Beklagten für die Feuchtigkeitserscheinungen im Jahr 2003 angeführte Erklärung sei konstruiert und nicht nachvollziehbar; tatsächlich sei es im Jahr 2003 wegen hohen Grundwasserstandes zu einem erneuten Wassereinbruch gekommen. In den Jahren 1994 bis zum Verkauf des Hauses am 11.11.2005 sei wiederholt Wasser in den Keller des Hauses eingedrungen. Die Kläger haben die Ansicht vertreten, die Beklagten seien ihnen infolge arglistigen Verschweigens der mangelhaften Abdichtung des Hauses gegen drückendes Wasser sowie gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB zum Schadensersatz verpflichtet, den sie auf der Grundlage der nach der Einschätzung des Sachverständigen Sch... erforderlichen Kosten für den Einbau einer Wanne aus WU-Beton auf 154.000,- Euro beziffert haben. Darüber hinaus haben sie einen Ausgleich für den Minderwert des Hauses in Höhe von 5.098,87 Euro verlangt.

Die Beklagten haben behauptet, die anfängliche Undichtigkeit des Hauses sei im Jahr 1994 durch von der N... GmbH mit Produkten der Fa. R... durchgeführte Sanierungsmaßnahmen mit einem Kostenvolumen von ca. 100.000,- DM beseitigt worden, die durch die Sachverständigen des Verbandes P... e.V. begleitet worden seien. Der Keller des Hauses sei komplett durch Ausgraben freigelegt und von außen eine Abdichtung u.a. durch Bitumendickanstrich aufgebracht worden. Im Innenbereich sei der Putz von den Wänden abgeklopft und der Estrich entfernt worden. Das Mauerwerk sei durch Druckinjektion mit rotem Kunststoffharz abgedichtet worden. Es sei eine wasserdichte Innenwanne aufgebracht und anschließend neuer Estrich eingebracht und die Wände neu verputzt worden. Seit 1994 sei der Keller dicht. Während ihrer Nutzung hätten sich mit Ausnahme der nach den Angaben des Sachverständigen Q... auf ihr Lüftungsverhalten zurückzuführenden Feuchtigkeitsschäden im Jahr 2003, über die die Beklagten die Kläger während der Kaufvertragsverhandlungen informiert hätten, keine Feuchtigkeitsschäden gezeigt. Die von den Klägern behaupteten Wassereinträge in den Jahren nach 2007 müssten andere Ursachen haben, z.B. eingedrungenes Oberflächenwasser nach Extremwetterlagen, eine nicht gewartete Rückstauklappe im Waschkeller oder die klägerseits vorgenommene neue Versiegelung der Garageneinfahrt.

Im Übrigen wird auf die Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage mit Urteil vom 22.09.2010 abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Klage auf Zahlung von Mängelbeseitigungskosten und Ausgleich für eine Wertminderung sei nicht begründet. Es könne dahinstehen, ob aus technischer Sicht die von den Klägern behaupteten Abdichtungsmängel des Kellers vorlägen und der beanspruchte Betrag von 154.000,- Euro tatsächlich zur Beseitigung dieser Mängel eingesetzt werden müsse. Ein Ersatzanspruch scheitere daran, dass sich ein arglistiges Handeln bei Abschluss des Kaufvertrages im November 2005 aus dem Vortrag der Kläger nicht ergebe. Den Beklagten hätten sich nachhaltige Zweifel am Erfolg der im Jahr 1994 durchgeführten Maßnahmen zur Behebung der damaligen Abdichtungsprobleme nicht aufdrängen müssen. Die Einschätzungen, die der von den Beklagten eingeschaltete Fachmann ausweislich der als Anlage B 1 vorgelegten Schilderung des Sachverständigen Q... vom 05.03.2008 ihnen gegenüber formuliert habe, stünden einem Arglistvorwurf unabhängig davon entgegen, ob sie nach bausachverständiger Einschätzung tatsächlich zugetroffen hätten. Die Kläger hätten Umstände, aus denen sich der Vorwurf arglistigen Verhaltens der Beklagten ableiten lasse, nicht substantiiert dargelegt und unter Beweis gestellt. Auch für die im Jahr 2003 aufgetretenen Symptome liege eine Erklärung von Seiten des Herrn Q... vor, an der zu zweifeln die Beklagten keinen Grund gehabt hätten. Die Ausführungen des Gutachtens des Sachverständigen Sch... gäben dafür, dass den Beklagten zur Zeit des Kaufvertragsabschlusses ein bestehendes Abdichtungsproblem bekannt gewesen sei, nichts her.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Klageziel in vollem Umfang weiter verfolgen. Sie machen geltend, das

Landgericht habe zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass bei einem Grundstückskauf ein arglistiges Verschweigen eines Mangels in Form von Feuchtigkeitsproblemen bereits dann anzunehmen sei, wenn der Verkäufer den Mangel kenne oder ihn zumindest für möglich halte. Dies gelte auch nach einem Sanierungsversuch, wenn dessen Erfolg zweifelhaft sei. Diese Voraussetzungen lägen vor. Die gelte bereits deshalb, weil den Beklagten bekannt gewesen sei, dass die Sohlplatte nicht aus WU-Beton der Betongüte B 25 errichtet worden sei und es - unstrittig - Anfang Januar 1994 zu massiven Wassereinbrüchen gekommen sei. Dies habe zur Folge, dass die Beklagten die Beweislast für die ihnen günstige Behauptung des nachträglichen Wegfalls der Mangelkenntnis trügen. Die von den Beklagten behaupteten Mängelbeseitigungs-/Sanierungsmaßnahmen aus den Jahren 1993/1994 seien nicht durchgeführt worden, jedenfalls aber unzureichend bzw. ungeeignet gewesen. Die ausweislich des Gutachtens des Ingenieurbüros Sc... im Januar 2006 festgestellten und durch Fotos dokumentierten Putzschäden im Erkerzimmer und im Abstellraum sowie Nässeschäden an der Wandfläche im Keller müssten vor Beurkundung des Kaufvertrages vom 11.11.2005 entstanden sein. Sie seien bei der Besichtigung des Gebäudes vor dem Kauf lediglich nicht zu sehen gewesen, da die Beklagten die Wände mit verschiedenen Gegenständen verstellt hätten. Aus den Grundwasserständen im Zeitraum zwischen 1994 und 2005 ergebe sich, dass mehrfach, insbesondere in den Jahren 2002 und 2003, von unten drückendes Wasser in den Kellerbereich eingedrungen sein müsse.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Potsdam vom 22. September 2010 - **4 O 8/08** –

1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Kläger 159.098,87 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz sei Rechtshängigkeit zu zahlen sowie
2. festzustellen, dass die Beklagten verpflichtet sind, den Klägern sämtliche weiteren materiellen Schäden zu ersetzen, die diesen im Rahmen notwendiger Instandsetzungsarbeiten bezüglich der Undichtigkeit der Kellersohle des Gebäudes ...straße 20, F..., entstehen werden.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das Urteil des Landgerichts unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Sachvortrages. Sie behaupten insbesondere, das Erscheinungsbild der im Jahr 1994 vorgenommenen nachträglichen Kellerabdichtung sei bei den insgesamt fünf Besichtigungen der Kläger vor Abschluss des Kaufvertrages erkennbar gewesen. So sei die rote Injektionsflüssigkeit an vielen Stellen farblich durchgeschlagen; in den nicht tapezierten

Bereichen seien die Wände der Höhe nach unterschiedlich, teilweise mit Sanierputz, verputzt gewesen. Der Beklagte zu 1. habe den Kläger zu 1. auch von der Ursache der Verfärbungen, nämlich der Sanierung, sowie von der Feuchtigkeit im Jahr 2003 und deren Ursache in einem Belüftungsfehler unterrichtet. Die Beklagten hätten - auch in Bezug auf die im Jahr 2003 festgestellten Feuchtigkeitserscheinungen - eine bestehende Undichtigkeit nicht für möglich gehalten. Der Sachverständige Q... habe den Beklagten versichert, dass kein Mangel vorliege. Sämtliche Bauordner, in die die Kläger bereits etwa Ende September 2005 Einsicht bekommen hätten, hätten die Beklagten den Klägern am 15.12.2005 übergeben.

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung von Gutachten zum einen des Sachverständigen Dr. F... vom 31.01.2013, das dieser unter dem 04.11.2013 schriftlich ergänzt und im Verhandlungstermin vom 12.12.2014 (Protokoll Bl. 595 ff. d.A.) erläutert hat, und zum anderen des Sachverständigen Prof. Dr. B... vom 18.06.2015, das dieser mit Stellungnahme vom 10.12.2015 (Bl. 694 ff. d.A.) schriftlich ergänzt und im Verhandlungstermin vom 06.07.2016 (Protokoll Bl. 762 ff. d.A.) mündlich erläutert hat. Auf die jeweiligen Ausführungen wird Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachvortrages wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

## II.

Die Berufung ist zulässig; in der Sache bleibt sie jedoch ohne Erfolg.

Den Klägern steht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Schadensersatz wegen eines Mangels der Abdichtung des mit Kaufvertrag vom 11.11.2005 von den Beklagten erworbenen Hauses gegen drückendes Wasser zu.

Der Anspruch besteht weder aus **§§ 434** Abs. 1 S. 2, **437** Nr. 3, **280** BGB noch aus **§§ 311** Abs. 2 Nr. 1, **280** BGB.

1. Zwar sind nach der überzeugenden Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 27.03.2009 - **V ZR 30/08** - Rn. 13 ff.; Urteil vom 30.11.2012 - **V ZR 25/12** - Rn. 22), der der Senat folgt, bei einer arglistigen Täuschung des Verkäufers - wie sie im vorliegenden Fall in Rede steht - Ansprüche aus vorvertraglichen Verschulden durch die Regelungen in **§§ 434** ff. BGB über die Haftung des Verkäufers wegen Sachmängeln nicht ausgeschlossen.

Es kann auch dahin stehen, ob die Kläger überhaupt und darüber hinaus in Ansehung beider danach in Betracht kommender Anspruchsgrundlagen aufgrund der mit Schreiben vom 04.01.2006 (B 11; Bl. 149 d.A.) erklärten Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung gehindert sind, Schadensersatzansprüche gerichtet auf die Erstattung der

Kosten für die Beseitigung von Mängeln der Abdichtung sowie des merkantilen Minderwertes geltend zu machen, oder ob in dem Verhalten der Parteien im vorliegenden Rechtsstreit eine konkludente Bestätigung des Kaufvertrages zu sehen ist.

2. Jedenfalls setzt eine Haftung der Beklagten sowohl unter dem Gesichtspunkt der Sachmängelgewährleistung als auch aufgrund vorvertraglichen Aufklärungsverschuldens voraus, dass die Beklagten den Klägern bei Abschluss des Kaufvertrages vom 11.11.2005 - hier allein in Rede stehende - Feuchtigkeitsprobleme arglistig verschwiegen haben.

Nur im Falle eines arglistigen Verschweigens könnten die Beklagten sich auf den in § 5 des Kaufvertrages vom 11.11.2005 (K 16; Bl. 52 ff. d.A.) vereinbarten Gewährleistungsausschluss nicht berufen. Ein Anspruch wegen vorvertraglichen Aufklärungsverschuldens besteht - wie bereits dargelegt - im Anwendungsbereich der kaufrechtlichen Sachmängelgewährleistung von vornherein nur im Falle einer arglistigen Täuschung.

Ein arglistiges Verschweigen kommt - darauf weisen die Kläger zutreffend hin - allerdings bereits dann in Betracht, wenn der Verkäufer einen aufklärungspflichtigen Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält, wobei es genügt, dass er die den Mangel begründenden Umstände kennt (vgl. nur: BGH Urteil vom 30.11.2012 - **V ZR 25/12** - Rn. 20).

Eine Aufklärungspflicht besteht - auch ungefragt - über besonders wichtige Umstände, die für die Willensbildung des anderen Teils offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind. Dazu gehört bei dem Verkauf eines Hausgrundstücks u.a. erhebliche Feuchtigkeit im Keller des Hauses (vgl. nur: KG Urteil vom 20.06.2005 - **8 U 220/04**).

Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, d.h. die den aufklärungspflichtigen Mangel begründenden Umstände sowie diejenigen Umstände, die darauf schließen lassen, dass der Verkäufer den Mangel zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages gekannt oder zumindest für möglich gehalten hat, liegt auf Seiten der Käufer, hier also der Kläger; dies stellen die Kläger als Grundsatz auch nicht in Abrede.

Nach dem Ergebnis der im Berufungsverfahren durchgeführten Beweisaufnahme kann jedoch nicht festgestellt werden, dass die Beklagten tatsächlich bei Abschluss des Kaufvertrages am 11.11.2005 das Bestehen erheblicher Feuchtigkeitsprobleme im Bereich des Kellers des durch die Kläger erworbenen Hauses gekannt oder zumindest für möglich gehalten haben.

a) Allerdings steht aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen Dr. F... in seinem Gutachten vom 31.01.2013 zur Überzeugung des Senats fest, dass die Abdichtung des Hauses in erheblichem Maße mangelhaft ist. Das Haus hätte - dies war bereits Gegenstand der durch die Beklagten erteilten Aufträge zur Planung und Errichtung des Hauses in den Jahren 1992/1993 und der von den Beklagten behaupteten im Herbst 1993 bzw. Frühjahr

1994 durchgeführten Mangelbeseitigungsmaßnahmen - gegen drückendes Wasser abgedichtet werden müssen. Die unstreitig in der Zwischenzeit nicht veränderte Abdichtung, die der Sachverständige Dr. F... bei seiner Begutachtung im Jahr 2012 vorgefunden hat, entspricht nicht den für eine Abdichtung gegen drückendes Wasser allgemein anerkannten Regeln der Technik und zwar weder denjenigen, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses im Jahr 1993 und der beklagenseits behaupteten Mangelbeseitigungsmaßnahmen im Jahr 1994 hätten zur Anwendung kommen müssen, noch den heutigen Regelungen. Dies gilt bereits "per se", weil die Abdichtung der Kelleraußenwände und der Kellersohle mittels Kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen (KMB) ausgeführt wurde, deren Einsatz für den Lastfall "drückendes Wasser" nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht vorgesehen ist. Der Sachverständige Dr. F... hat unabhängig davon sowohl in Bezug auf die Abdichtung von außen als auch in Bezug auf die, ebenfalls wohl mittels KMB ausgeführte, zusätzliche Abdichtung der Kellersohle von innen Ausführungsfehler festgestellt.

Nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr. F... steht ebenso zur Überzeugung des Senats fest, dass die Maßnahmen, die nach dem Vortrag der Beklagten im Hinblick auf die vor der Abnahme der Leistungen zur Errichtung des Hauses sowie nach einem Wassereintritt im Januar 1994 ergriffen worden sein sollen, zumindest ihrer Art nach tatsächlich nach der ursprünglichen Errichtung des Hauses in Reaktion auf eingedrungene Feuchtigkeit ausgeführt worden sind. Daran ändert es nichts, dass der Sachverständige Dr. F... unter Ziff. 7.2. seines Gutachtens vom 31.01.2013 (dort S. 63 ff.) ausgeführt hat, wenn es sich bei Abdichtung, die er bei seinem Ortstermin am 15.06.2012 vorgefunden habe, um diejenige handele, die im Jahr 1994 ausgeführt worden sei, stelle sich die Frage, welche Abdichtung ursprünglich ausgeführt worden sei, da er insbesondere nicht an allen Stellen Merkmale für eine zweilagige Ausführung der KMB festgestellt habe. Jedenfalls hat der Sachverständige festgestellt, dass das streitgegenständliche Haus gegen Eindringen von Feuchtigkeit in den Kellerbereich nicht nur über eine - zumindest an zwei Stellen zweilagig aufgebrachte - Abdichtung von außen mittels KMB verfügte, die bis zum unteren Rand der Sohlplatte heruntergeführt war, sondern auch von innen über eine auf die Sohlplatte aufgetragene und an den Außenwänden ca. 20 cm an der Wand hochgeführte, bitumenhaltige Spachtelschicht (evtl. KMB), an die sich der weitere Bodenaufbau, bestehend aus PE-Folie, einer weiteren Spachtelschicht (evtl. Dichtungsschlämme) unterhalb der Wärmedämmung sowie Estrich und Oberbelag anschloss und schließlich, dass die auf der Kellerinnenseite der Wandflächen festgestellten rötlichen Verfärbungen möglicherweise (von ihm materialtechnisch nicht untersucht) von der am Sockel der Kelleraußenwände vorgenommenen Bohrlochinjektion stammen (Ergänzungsgutachten vom 04.11.2013 - dort S. 9). Dem Senat leuchtet - ebenso wie dem Sachverständigen Dr. F... (Ergänzungsgutachten vom 04.11.2013; dort S. 7) - ein, dass diese Art der vom Sachverständigen vorgefundenen Abdichtung in ihrer Gesamtheit nur damit zu erklären ist, dass nach der ursprünglichen Errichtung des Hauses Feuchtigkeit in den Keller eingedrungen war. Dies wiederum lässt, da ein anderer Zeitpunkt, der für die Durchführung der Arbeiten in Betracht kommt, nicht ersichtlich ist, darauf schließen, dass es sich bei der



Abdichtung, die der Sachverständige Dr. F... begutachtet (und überzeugend als mangelhaft erachtet) hat, um diejenige handelt, die - wie von den Beklagten behauptet - teilweise bereits im Jahr 1993, im Wesentlichen jedoch nach dem Wassereinbruch im Januar 1994, als Sanierungsmaßnahme zur Ausführung gekommen ist.

Schließlich steht auf der Grundlage der weiteren, überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen Prof. Dr. B... zur Überzeugung des Senats fest, dass das streitgegenständliche Haus nicht erst nach dem 11.11.2005, sondern auch in dem Zeitraum zwischen 1994 und dem 11.11.2005 mehrfach zumindest zeitweise drückendem Grundwasser ausgesetzt war. Nach der Höhenkontrollmessung des Vermessungsingenieurs Ne... vom 23.03.2016 (Bl. 754 d.A.), deren Ergebnis zwischen den Parteien unstreitig ist, ist davon auszugehen, dass sich die Oberkante der Bodenplatte des Hauses in einer Höhe von 30,22 m über NHN, die Oberkante Estrich/Fliesen in einer Höhe von 30,35 m über NHN, die Oberkante der Bodenplatte des Hauses in einer Höhe von 30,22 m über NHN und die Unterkante der 30 cm starken Bodenplatte mithin in einer Höhe von 30,05 m über NHN befindet. Grundwasserstände, die danach über dem Niveau der Unterkante des Fundaments lagen, wurden nach den Feststellungen des Sachverständigen Prof. Dr. B... in den Jahren 1994, 1995, 1999, 2000, 2002 und 2003 gemessen. Erheblich oberhalb der Oberkante der Bodenplatte liegenden Grundwasserstände wurden nach den Ganglinien der dem streitgegenständlichen Grundstück nächstgelegenen Messstellen 34447011, 34447012 und 34447013 allerdings nur in den Anfangsmonaten der Jahre 1994 und 1995, zu Beginn der Jahre 2002 und 2003 und sodann in den Jahren 2007 und 2008 gemessen; die für die Jahre 1999 und 2000 vorliegenden Messdaten liegen, insbesondere wenn man sich - was der Sachverständige Prof. Dr. B... in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 10.12.2015 überzeugend begründet hat - vornehmlich an den Daten der Messstelle 34447011 orientiert, nur geringfügig oberhalb der Oberkante der Bodenplatte bzw. der Oberkante Estrich/Fliesen.

b) Dies vorausgeschickt, fehlt es gleichwohl an ausreichenden Indizien, die mit der für eine Überzeugung des Senats hinreichenden Sicherheit - bei dieser muss es sich zwar nicht um eine absolute Gewissheit handeln, aber immerhin um einen so hohen Grad an Wahrscheinlichkeit, dass er Zweifeln Schweigen gebietet, ohne diese völlig auszuschließen - den Schluss darauf zulassen, dass die Beklagten zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 11.11.2005 gewusst haben, dass die Abdichtung des an die Kläger verkauften Hauses mangelhaft war oder sie dies aufgrund während ihrer Besitzzeit aufgetretener Feuchtigkeit im Kellerbereich zumindest für möglich gehalten haben.

aa) Entgegen der Auffassung der Kläger kann eine Kenntnis der Beklagten oder zumindest ein Für-Möglichhalten von Feuchtigkeitsproblemen nicht bereits daraus hergeleitet werden, dass die Sohlplatte nach der Behauptung der Kläger nicht in WU-Beton Qualität (Betongüte B 25 mit entsprechender Bewehrung) errichtet worden sein soll.

Dies gilt selbst dann, wenn man diese beklagenseits bestrittene Behauptung, zu der der Sachverständige Dr. F... keine Feststellungen getroffen hat, zu Gunsten der Kläger als wahr unterstellt.

Auch wenn die Kläger als Auftraggeber der zur Errichtung des Hauses beauftragten Leistungen gewusst haben sollten, dass - dies unterstellt - die Sohlplatte, die die N... GmbH verbaut hatte, nicht in WU-Beton-Qualität ausgeführt worden war, durften sie nach der im Jahr 1994 durchgeführten Sanierung davon ausgehen, dass die dabei ergriffenen Maßnahmen ausreichen, um das Haus nachhaltig auch gegen von unten, d.h. insbesondere durch Grundwasser, in die Sohlplatte eindringende Feuchtigkeit geschützt war. Wie bereits unter a) ausgeführt, war bei der Sanierung gerade auch auf der Sohlplatte von innen vollflächig eine Abdichtung aufgebracht worden. Die Beklagte hatten - dies stellen die Kläger nicht in Abrede - insbesondere auch in Bezug auf die Sanierungsmaßnahmen Sachverständige des Verbandes P... e.V. als Berater hinzugezogen, die die Sanierung begleitet und - dies ergibt sich aus dem Schreiben des Sachverständigen Q... vom 22.03.2006 (K 15; Bl. 51 d.A.) - nach Abschluss der Maßnahme die ordnungsgemäße Durchführung bestätigt haben. Auf die Sachkunde der Sachverständigen T... und Q... durften die Beklagten vertrauen. Eigene, bessere als diejenige der eingeschalteten Bauherrnberater, Sachkunde kann den Beklagten auch nicht etwa deshalb unterstellt werden, weil die Beklagte zu 2. als Immobilienmaklerin tätig ist. Die Mangelhaftigkeit der Sanierungsmaßnahmen war auch nicht etwa deshalb für jedermann offensichtlich, weil sie, soweit sie das Eindringen von unten drückenden Wassers über die Sohlplatte betrafen, lediglich durch eine Innenabdichtung erfolgt waren. Eine derartige Maßnahme mag einen Schutz vor von unten drückendem Wasser nicht mit derselben Sicherheit gewährleisten wie die Herstellung einer WU-Wanne, wie sie der von den Klägern beauftragte Sachverständige Sch... in seinem Gutachten vom 28.09.2007 als notwendig erachtet hat. Wie der Sachverständige Dr. F... in seinem Gutachten vom 31.01.2013 (dort S. 83 ff.) überzeugend ausgeführt hat, ist es (bei sorgfältiger Ausführung) jedoch durchaus möglich, eine mangelhafte Bauwerksabdichtung auch für den Lastfall drückendes Wasser durch Maßnahmen von innen so zu ertüchtigen, dass sie ihre Funktion, das Gebäude dauerhaft gegen angreifendes Wasser zu schützen, erfüllt.

Dies bedeutet, dass den Beklagten jedenfalls nicht bereits deshalb ein arglistiges Verschweigen der in den Jahren 1993/1994 aufgetretenen Feuchtigkeitsprobleme zur Last gelegt werden kann, weil sie Kenntnis davon hatten, dass - dies unterstellt - die Sohlplatte nicht in WU-Beton-Qualität hergestellt worden war und sich daran durch die Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1993 und 1994 nichts geändert hatte.

Zwar kann eine Aufklärungspflicht in Bezug auf vormals aufgetretene Feuchtigkeitschäden auch nach einem Sanierungsversuch bestehen (vgl. nur: BGH Urteil vom 05.03.1993 - **V ZR 140/91**). Eine solche Aufklärungspflicht besteht jedoch nur, wenn nach der Sanierung Umstände aufgetreten sind, die es zumindest als möglich erscheinen lassen, dass die

Sanierung nicht fachgerecht ausgeführt worden ist (BGH, a.a.O., Rn. 16). Solche Umstände lassen sich - wie im Folgenden noch auszuführen sein wird - jedoch nicht feststellen.

Diese Unaufklärbarkeit geht zu Lasten der - wie oben ausgeführt - darlegungs- und beweispflichtigen Kläger. Entgegen deren Auffassung hat der Umstand, dass den Klägern die in den Jahren 1993 und 1994 aufgetretenen Feuchtigkeitsprobleme bekannt waren, keine Beweislastumkehr zur Folge. Anders als hinsichtlich des Fortbestandes einmal entstandener Rechte besteht keine Vermutung für die Fortdauer eines einmal eingetretenen tatsächlichen Zustandes mit der Wirkung einer Umkehr der Beweislast (vgl. dazu nur: BGH Urteil vom 10.07.1987 - **V ZR 152/86** - Rn. 10).

bb) Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagten in dem Zeitraum zwischen 1994 und dem 11.11.2005 Kenntnis davon gehabt haben, dass trotz der im Jahr 1994 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen weiterhin Feuchtigkeit in den Kellerbereich eingedrungen war oder dass sie dies zumindest für möglich hielten.

aaa) Dies ergibt sich nicht bereits daraus, dass die im Herbst 1993 und Frühjahr 1994 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nach den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen Dr. F... weder den anerkannten Regeln der Technik entsprachen, noch fachgerecht ausgeführt worden sind und die Abdichtung damit "ganz und gar ungeeignet war" (so der Sachverständige Dr. F..., Gutachten vom 31.01.2013, S. 62). Auch in Bezug auf die Sanierungsmethode und die dabei verwendeten Materialien sowie die Ausführung durften die Beklagten aus den bereits erläuterten Gründen auf die Sachkunde der von ihnen eingeschalteten Bauherrenberater vertrauen.

bbb) Es steht auch nicht fest, dass im Zeitraum zwischen 1994 und dem 11.11.2005 Feuchtigkeit in einer Weise und/oder einem Umfang in den Kellerbereich des Hauses eingedrungen ist, dass ohne ernsthafte Zweifel festgestellt werden kann, dass die Beklagten dies bemerkt haben.

Auch wenn - würdigt man die Feststellungen der Sachverständigen Prof. Dr. B... und Dr. F... in ihrem Zusammenhang - festgestellt werden kann, dass der Kellerbereich des streitgegenständlichen Hauses in dem Zeitraum zwischen der Fertigstellung der Mangelbeseitigungsmaßnahmen im Frühjahr 1994 und dem Abschluss des Kaufvertrages mit den Klägern am 11.11.2005 jedenfalls in den Jahren 1995, 1999, 2000, 2002 und 2003 mit zumindest hoher Wahrscheinlichkeit drückendem Grundwasser und damit einem Lastfall ausgesetzt war, gegen das die Kellersohle und die Kelleraußenwände nur unzureichend abgedichtet waren, reicht dies nicht aus, um einen hinreichend sicheren Schluss darauf ziehen zu können, dass tatsächlich für die Beklagten sicht- oder spürbar Feuchtigkeit eingedrungen ist.

(1) Dass die mangelhafte Abdichtung des Hauses bereits im Zeitraum von 1994 bis zum 11.11.2005 zu Feuchtigkeitsschäden geführt hat, die die Beklagten bemerkt haben müssen,

ergibt sich nicht schon allein daraus, dass es - dies stellen die Beklagte als solches nicht in Abrede - im Jahr 2007 zu einem Wassereinbruch in den Kellerbereich des Hauses gekommen ist und der Sachverständige Dr. F... im Jahr 2012 sichtbare Feuchtigkeitsschäden festgestellt hat.

Soweit der Sachverständige Dr. F... in seinem Gutachten vom 31.01.2013 (dort S. 67) einen derartigen Rückschluss nahelegt, hat er dies in seinem Ergänzungsgutachten vom 04.11.2013 (dort S. 20) dahin relativiert, dass es auch bei hohen Grundwasserständen, die die Kelleraußenwände durch drückendes Wasser beanspruchten, lediglich "wahrscheinlich, wenn auch nicht zwingend" sei, dass sich auch Durchfeuchtungen in den Kellerwänden eingestellt haben, die in der Regel auch Spuren hinterlassen haben. Diese Feststellung stimmt überein mit derjenigen des Sachverständigen Prof. Dr. B..., der in seinem Gutachten vom 18.06.2015, seiner ergänzenden Stellungnahme vom 10.12.2015 (dort S. 6/7; Bl. 699/700 d.A.) sowie im Rahmen der Erläuterung im Termin am 06.07.2016 (Bl. 762 ff. d.A.) ausgeführt hat, die Schutzwirkung einer Kellerabdichtung und damit die Frage, ob Feuchtigkeit in den Kellerbereich eingedrungen sein und Feuchteschäden verursacht haben müsse, hänge davon ab, ob die Abdichtung Fehlstellen aufweise. Dafür reiche es - so der Sachverständige Prof. Dr. B... im Termin am 06.07.2016 (Bl. 762/763 d.A.) - nicht aus, dass nur eine geringe Abdichtung vorhanden sei, in der Abdichtung müsse sich vielmehr "richtiggehend ein Loch" befinden.

Auf der Grundlage der sorgfältigen und umfassenden Feststellungen des Sachverständigen Dr. F... lässt sich jedoch nicht einmal mit hinreichender Gewissheit feststellen, dass in der Abdichtung des streitgegenständlichen Hauses Fehlstellen in dem vorgenannten Sinne vorhanden waren, in deren Folge im Zeitraum von 1994 bis zum 11.11.2005 in Zeiten hoher Grundwasserstände Feuchtigkeit bis in das Innere des Kellerbereichs des streitgegenständlichen Hauses eingedrungen sein muss.

Zu berücksichtigen ist nämlich insbesondere, dass die Abdichtung des Kellerbereichs des streitgegenständlichen Hauses in zweifacher Weise erfolgt ist, nämlich - wie bereits ausgeführt - einerseits durch die Abdichtung von außen mittels KMB, die bis zum unteren Rand der Sohlplatte heruntergeführt war, und zum anderen von innen durch eine auf die Sohlplatte aufgetragene und an den Außenwänden ca. 20 cm an der Wand hochgeführte, bitumenhaltige Spachtelschicht (evtl. KMB), PE-Folie und eine weitere Spachtelschicht unterhalb der Wärmedämmung sowie Estrich und Oberbelag. Zwar hat der Sachverständige Dr. F... festgestellt, dass beide Abdichtungsmaßnahmen unter verschiedenen Gesichtspunkten Mängel aufweisen. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass ein Mangel der Außenabdichtung - etwa in Form der nach den Ausführungen des Sachverständigen an mehreren Stellen festgestellten nicht hinreichenden Aushärtung der von außen angebrachten KMB oder des teilweise fehlenden Verbundes der Abdichtung mit der Wandoberfläche - zumindest partiell durch die Abdichtung von innen ausgeglichen wurde. Anders lässt es sich kaum erklären, dass der Sachverständige Dr. F... etwa im Außenbereich der Schürfgrube 1, d.h. zwischen dem Treppenpodest vor dem Hauseingang

im Bereich des Kellerfensters und der Garage, zwar durchweg feuchtes oder nasses Mauerwerk feststellte (S. 20 des Gutachtens), im inneren Bereich des angrenzenden Hauswirtschaftsraums jedoch bis zur Höhe der hoch geführten Abdichtung trockene Wände (S. 32/33 des Gutachtens). Dies bestätigt die Aussage des Sachverständigen Prof. Dr. B... in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 10.12.2015 (Bl. 699/700 d.A.), durch die Nachdichtung einer nicht fachgerecht ausgeführten Kellerabdichtung könne eine Verbesserung zumindest in Teilbereichen erzielt worden sein. Soweit der Sachverständige Prof. Dr. B... im Termin am 06.07.2016 (Bl. 763, 764 d.A.) ausgeführt hat, dass bei einer unzureichend hergestellten Abdichtung das Wasser erfahrungsgemäß sofort eindringe und es allenfalls Wochen, nicht jedoch Jahre, dauere, bis dann Feuchtigkeitserscheinungen aufträten, hat er dies zum einen selbst dahin relativiert, dass es auch Fälle gebe, in denen eine Abdichtung unzureichend hergestellt sei und gleichwohl kein Wasser eindringe, zum anderen bezogen sich seine insoweit allgemeinen Ausführungen - das Gutachten des Sachverständigen Dr. F... hatte er erklärtermaßen nicht mehr genau in Erinnerung - nicht auf die im vorliegenden Fall spezielle Abdichtungssituation sowohl von außen als auch von innen.

Nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr. F... lässt sich ebenso wenig ausschließen, dass der bereits dargestellte Fußbodenaufbau dazu führte, dass die Abdichtung selbst in den Zeiten hoher Grundwasserstände in den Jahren 1995, 2002 und 2003 wegen hinreichenden Gegengewichts (Gutachten Dr. F... vom 31.01.2013 S. 54) nicht abgedrückt wurde und sich deshalb im Bodenbereich des Kellers keine Feuchtigkeitserscheinungen zeigten. Dies gilt selbst dann, wenn man davon ausgeht, dass die Bodenplatte nicht aus WU-Beton hergestellt wurde, und nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr. F... zugrunde legt, dass die KMB-Abdichtung auf der Bodenplatte mangels ausreichenden Haftverbundes zum Untergrund und unzureichender Aushärtung für sich genommen die Abdichtungsfunktion nicht wahrnehmen konnte. Immerhin bestand der Bodenaufbau oberhalb der KMB-Schicht aus mehreren weiteren Schichten, d.h. einer Folie, einer weiteren Spachtelschicht, der Wärmedämmung, dem Estrich und dem Oberbelag, die sowohl ein Gegengewicht gegen von unten drückendes Wasser bildeten als auch in gewissem Umfang Feuchtigkeit aufnehmen konnten, so dass diese nicht zwingend bis zum Oberbelag gelangte. Dagegen spricht nicht, dass es trotz unveränderter Abdichtung im Jahr 2007 zu einem Wassereinbruch gekommen ist und auch in der Folgezeit bei hohen Grundwasserständen Wasser von unten in den Keller eingedrungen ist und abgepumpt werden musste. Die Kläger haben nicht in Abrede gestellt, dass der Wassereinbruch im Jahr 2007 Folge von Starkregenereignissen war. Vor diesem Hintergrund lässt sich aber - dies ergibt sich bereits aus den allgemeinen Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr. B... im Termin am 06.07.2016 (Bl. 762 ff. d.A.) - nicht ausschließen, dass etwa infolge kurzzeitig in erheblichem Umfang aufgestauten Tag- oder Schichtenwassers - ob sich insoweit auch die von den Klägern vorgenommene Pflasterung der Auffahrt ausgewirkt hat, bedarf keiner weiteren Klärung - Wasser in erheblich größerem Umfang in den Kellerbereich eingedrungen ist als in Zeiten hoher Grundwasserstände im Zeitraum zwischen 1994 und am 11.11.2005. Allein der Umstand, dass der Sachverständige Sch... ausweislich seines Gutachtens vom

28.09.2007 bei seinen Ortbesichtigungen am 19.07.2007 und am 22.08.2007 an mehreren Stellen auf der Kellersohle stehendes Wasser sowie erhebliche Feuchtigkeit in den unteren Bereichen der Kelleraußenwände festgestellt hat, lässt deshalb ebenso wenig darauf schließen, dass sich vergleichbare Feuchtigkeiterscheinungen auch vor dem 11.11.2005 gezeigt haben, wie der Umstand, dass nach Entfernung des Bodenbelages, der Wärmedämmung und des Estrichs an einer Stelle im Hauswirtschaftsraum und an einer weiteren Stelle im sog. Werkraum durch die Kläger zum Zwecke der Installation einer Tauchpumpe nach dem Wassereintritt im Jahr 2007 jedenfalls in der Folgezeit Wasser auch von unten in den Kellerbereich eingedrungen ist.

Der Senat verkennt nicht, dass es auch gegenteilige Indizien gibt. So mögen etwa die Feststellung des Sachverständigen Dr. F... zur fehlenden Aushärtung der als Vertikalabdichtung von außen angebrachten KMB und zum fehlenden Haftverbund zwischen KMB und den Außenwänden sowie der mangelhafte Anschluss der KMB an die Bodenplatte, setzt man sie in Beziehung zu den in dem Gutachten des Sachverständigenbüros Sc... vom 17.01.2006 dokumentierten Feuchtigkeitsspuren in dem sog. Arbeitsraum unterhalb des Erkers sowie in dem Werkraum/Abstellraum hinter dem Wirtschaftsraum, durchaus dafür sprechen, dass die äußere Abdichtung in Zeiten hoher Grundwasserstände, etwa in den Jahren 1995, 2002 oder 2003, hinterlaufen wurde mit der Folge, dass - wie der Sachverständige Prof. Dr. B... im Termin am 06.07.2016 beschrieben hat (Bl. 764 d.A.) - Feuchtigkeit das Mauerwerk und die Innenschale durchdrungen hat und hochgestiegen ist, so dass sich oberhalb der 20 cm hochgeführten Innenabdichtung Feuchtigkeitsspuren gebildet haben. Ob es sich tatsächlich bei den auf den Fotos zu dem Gutachten Sc... (in Farbe Bl. 558 ff. d.A.) um entsprechende Feuchtigkeitsspuren handelt und ob diese im Zeitraum von 1994 bis zum 11.11.2005 oder möglicherweise bereits vor 1994 entstanden sind, vermochte jedoch auch der Sachverständige Dr. F... im Rahmen der Erläuterung seines Gutachtens im Termin am 12.12.2014 (Bl. 595 d.A.) nicht zu beantworten.

Danach lässt sich mit für eine Überzeugungsbildung des Senats hinreichender Gewissheit lediglich feststellen, dass die Abdichtung des streitgegenständlichen Hauses nicht geeignet ist, die den Anforderungen an eine fachgerechte Abdichtung gegen den Lastfall drückendes Wasser, dem das Haus auch im Zeitraum von 1994 bis zum 11.11.2005 mehrfach ausgesetzt war, entsprechende Sicherheit vor einem Eindringen von Feuchtigkeit zu gewährleisten. Dass sich die Gefahr, der durch eine fachgerechte Abdichtung hätte entgegengewirkt werden sollen, im Zeitraum zwischen 1994 und dem 11.11.2005 tatsächlich durch das Eindringen von Feuchtigkeit bis in den Innenbereich des Kellers und die Ausbildung von Feuchtigkeiterscheinungen realisiert hat, bleibt dagegen auch nach umfassender Auswertung der Feststellungen der Sachverständigen Dr. F... und Prof. Dr. B... lediglich wahrscheinlich, ohne dass vernünftige Zweifel gänzlich ausgeschlossen sind.

(3) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Erwägungen lässt sich - ohne dass es weitergehender Feststellungen etwa zur Frage von Fehlstellen bedarf - jedenfalls nicht mit

der für eine Überzeugungsbildung des Senats erforderlichen Gewissheit feststellen, dass die Beklagten etwa eingedrungene Feuchtigkeit bemerkt haben müssen.

Selbst wenn man nämlich davon ausgeht, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände insbesondere in den Jahren 1995, 1999, 2000, 2002 und 2003 infolge der mangelhaften Abdichtung Feuchtigkeit in den Keller des streitgegenständlichen Hauses eingedrungen ist, lässt sich nicht ausschließen, dass die Beklagten dies nicht bemerkt haben bzw., ohne dass ihnen insoweit gegenüber den Klägern Arglist vorzuwerfen ist, sie dies nicht auf eine fehlerhafte Abdichtung zurückgeführt haben.

So haben die Beklagten - ohne dass die für sämtliche Umstände einer arglistigen Täuschung darlegungs- und beweispflichtigen Kläger Gegenteiliges behauptet hätten - vorgetragen, dass sie in dem Zeitraum zwischen 1994 und dem 11.11.2005 weder die Bodenbeläge noch den Putz bzw. die Tapeten in den Kellerräumen erneuert haben. Es erscheint deshalb durchaus möglich, dass zu Zeiten hoher Grundwasserstände zwar Feuchtigkeit in die Kellerwände eingedrungen und etwa oberhalb der hochgezogenen Innenabdichtung bis zur Innenwand vorgedrungen ist, nicht jedoch zu für die Beklagten sichtbaren Veränderungen geführt hat. Lässt sich nämlich aus den unter (2) dargestellten Gründen jedenfalls nicht ausschließen, dass nur geringe Feuchtigkeitsmengen bis an die Oberfläche der Innenwand durchgedrungen sind, lässt sich ebenso wenig ausschließen, dass diese in Bereichen mit kunststoffbeschichteter Tapete (Vorraum/Kellerflur) nicht zu einer Verfärbung oder Ablösung der Tapete geführt haben oder in Bereichen, in denen Sanierputz angebracht war (Hobbyraum, Werkraum, Hausanschluss/Heizungsraum), von dem Sanierputz, der - wie der Sachverständige Dr. F... im Termin am 12.12.2014 erläutert hat (Bl. 596 d.A.) - gerade dazu dient, dass man Feuchtigkeit, die sich in der Wand befindet, nicht sieht, aufgenommen werden konnten.

Für den nach den eigenen Angaben der Beklagten mit Raufasertapete tapezierten Büroraum unterhalb des Erkers mag etwas anderes gelten, da Raufasertapete nach den Ausführungen des Sachverständigen Dr. F... im Termin am 12.12.2014 besonders empfindlich ist und sich hier braune Flecken oder Ränder gezeigt haben müssten. Es mag deshalb durchaus möglich sein, dass die Feuchtigkeitserscheinungen, die sich unstreitig in diesem Raum im Jahr 2003 gezeigt haben, tatsächlich ihre Ursache in dem hohen Grundwasserstand in den Jahren 2002 und 2003 und der mangelhaften Abdichtung des Hauses hatten. Auch dies reicht jedoch nicht für einen hinreichend sicheren Schluss darauf, dass die Beklagten Abdichtungsmängel als Ursache für die im Jahr 2003 aufgetretene Feuchtigkeitsproblematik zumindest für möglich gehalten haben. Dem steht bereits entgegen, dass die Beklagten aus den bereits unter aa) ausgeführten Gründen auf die Auskunft des auch im Jahr 2003 von ihnen eingeschalteten Sachverständigen Q... vertrauen durften, es handele sich um Taufeuchte, die sich bei der im Sommer 2013 herrschenden großen Hitze durch fehlerhaftes Lüftungsverhalten gebildet habe. Dass entgegen der Auffassung der Kläger die Erklärung des Sachverständigen Q... nicht derart abwegig war, dass sich die mit Schreiben des Sachverständigen Q... vom 23.03.2006 (K 15; Bl. 51 d.A.) erfolgte Bestätigung seiner

damaligen Erklärung nur als "Gefälligkeitserklärung" verstehen lasse, ergibt sich bereits daraus, dass der von den Klägern beauftragte Sachverständige Sch... der Erklärung des Sachverständigen Q... als mögliche Ursache für oberflächliche Feuchtigkeitserscheinungen in seiner Stellungnahme vom 14.10.2011 (dort S. 15) beigepflichtet hat.

(4) Lässt sich danach aber selbst für Zeiten hoher Grundwasserstände im Zeitraum zwischen 1994 und dem 11.11.2005 weder feststellen, dass überhaupt - und erst Recht nicht in welchem Ausmaß - infolge der mangelhaften Abdichtung des streitgegenständlichen Hauses Feuchtigkeit bis in den Innenbereich des Kellers eingedrungen ist, noch dass diese auf der Oberfläche des Kellerfußbodens oder der Wände sichtbare und aus Sicht der Beklagten zwingend auf Abdichtungsmängel rückführbare Spuren hinterlassen hat, kann schließlich auch nicht daraus auf ein arglistiges Verschweigen der Feuchtigkeitsproblematik im Kellerbereich geschlossen werden, dass die Beklagten den Klägern die Bauordner mit Unterlagen und dem Schriftverkehr zur Errichtung des Hauses, aus denen u.a. die bereits vor der Abnahme gerügten Feuchtigkeitsprobleme und die Mängelrüge nach den Wassereintrich im Januar 1994 hervorging, nach eigenem Vortrag der Beklagten erst nach Abschluss des Kaufvertrages, nämlich am 15.12.2005, übergeben haben. Darauf, ob die Beklagten die Ordner tatsächlich übergeben oder - so die Kläger - lediglich "versehentlich" in dem streitgegenständlichen Haus liegen gelassen haben, kommt es danach ebenso wenig an wie darauf, ob die Beklagten - wie sie behaupten - den Klägern bereits vor Abschluss des Kaufvertrages die Möglichkeit eingeräumt haben, in die Bauordner Einsicht zu nehmen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ **97** Abs. 1, **708** Nr. 10, **711** ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung aufweist, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern (§ **543** Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO).

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis 170.000,- Euro festgesetzt.