

23. Mai 1980

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ernst Louis Franz L. [REDACTED] und dessen Ehefrau
Eva Else Rita L. [REDACTED], F. [REDACTED]weg [REDACTED], R. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

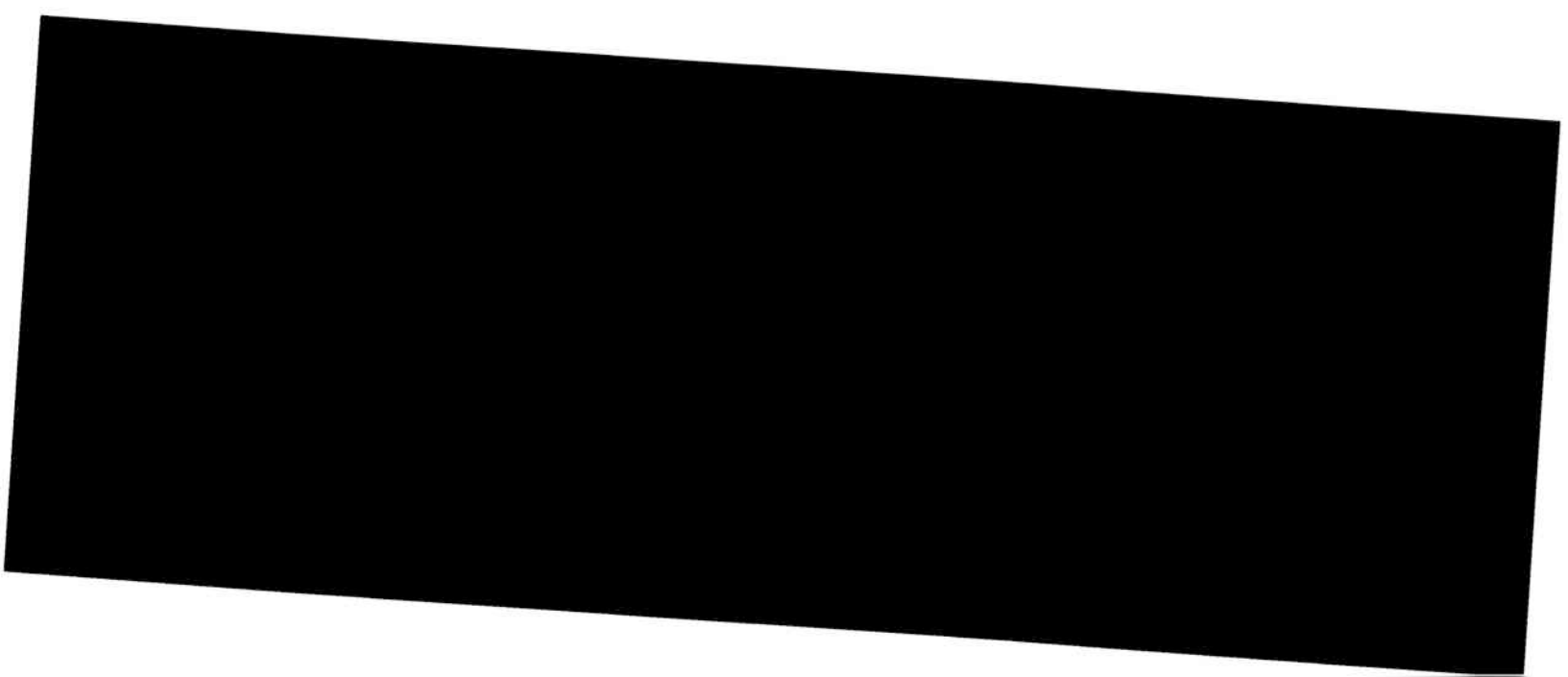
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Sebastian W. [REDACTED] und dessen Ehefrau Anna W. [REDACTED],
G. [REDACTED] Straße [REDACTED], H. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 24. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 9. März 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 22. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten verkauften den Klägern durch notariellen Vertrag vom 28. Juni 1973 ein Grundstück mit einem Wohnhausneubau zum Preise von 295 000 DM. In dem Vertrag verpflichteten sich die Beklagten, die zur Fertigstellung des Gebäudes und der Außenanlagen noch erforderlichen Arbeiten spätestens bis zum 1. September 1973 durchzuführen und den Klägern an diesem Tage das Grundstück mit dem bezugsfertigen Wohnhaus zu übergeben; danach sollte die Auflassung erklärt werden. Die Beklagten verweigerten jedoch die Be-

- 3 -

sitzübertragung, weil die Kläger ihrerseits wegen angeblicher Baumängel einen Teil des Kaufpreises (zuletzt 30 000 DM) zurückhielten. Daraufhin erhoben die Kläger im Oktober 1973 vor dem Landgericht Darmstadt Klage auf Besitzeinräumung und Auflassung. Durch gerichtlichen Vergleich vom 4. Dezember 1973 kamen die Parteien u.a. überein, durch einen Sachverständigen feststellen zu lassen, ob die in zwei früheren Privatgutachten bezeichneten Mängel noch vorhanden seien und um welchen Betrag gegebenenfalls der Wert des Hausgrundstücks gemindert sei. Der gemeinsam ausgewählte Sachverständige ging über seinen Auftrag hinaus und ermittelte zusätzliche, in den beiden Vorgutachten noch nicht erwähnte Mängel; die insgesamt erforderlichen Nachbesserungskosten einschließlich des Minderwerts veranschlagte er auf 38 130 DM. Die Beklagten erkannten dieses Gutachten nicht an. Sie hatten den Klägern aufgrund des Vergleiches zwar inzwischen den Besitz an dem Grundstück übertragen, verweigerten aber weiterhin die Auflassung.

Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger Auflassung sowie im Hinblick auf die von dem Sachverständigen festgestellten zusätzlichen Mängel Zahlung von zunächst 8 130 DM verlangt. Zur Auflassung sind die Beklagten rechtskräftig durch Teilurteil des Landgerichts vom 9. Oktober 1974 verurteilt worden.

Den sodann wegen angeblich weiterer Baumängel auf 114 868,36 DM (nebst Zinsen) erhöhten Zahlungsanspruch der Kläger haben Landgericht und Oberlandesgericht abgewiesen.



Diesen Anspruch verfolgen die Kläger mit der Revision weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

Das Berufungsgericht legt den im Vorprozeß geschlossenen Vergleich vom 4. Dezember 1973 dahin aus, daß durch die Regelung unter Ziffer 3 Ansprüche wegen solcher Baumängel, die nicht in den beiden Privatgutachten der Sachverständigen L [REDACTED] und K [REDACTED] erfaßt waren, auch dann ausgeschlossen sein sollten, wenn es sich um Mängel handelte, die erst nach Abschluß des Vergleiches festgestellt worden seien. Diese Auslegung beanstandet die Revision zu Recht.

Durch den Vergleich ist zwar der Streitstoff des Vorprozesses auf bestimmte Baumängel beschränkt worden; daraus ergibt sich jedoch noch nicht, daß die Beklagten auch von der ihnen nach dem Kaufvertrag (Nr. 2 Abs. VI ff) obliegenden Gewährleistungspflicht für spätere, erst nach Besitzübergang in Erscheinung tretende Mängel des Hauses freigestellt sein sollten. Um solche Mängel aber geht es hier nach dem Klagevorbringen. Woraus das Berufungsgericht entnimmt, daß auch sie schon Teil des Streitstoffes waren, über den sich die Parteien verglichen haben, ist nicht ersichtlich. Sind diese Mängel, wovon das Berufungsgericht ausgeht, den Klägern erst durch das nach Besitzerwerb erstattete Gutachten des Sachverständigen Kn [REDACTED] (und durch

nachfolgende eigene Ermittlungen) bekannt geworden, so konnten diesbezügliche Ansprüche noch gar nicht Streitpunkt des erst mit dem Ziele der Besitzübertragung eingeleiteten Vorprozesses gewesen sein.

Es könnte sich dann nur die Frage stellen, ob die Parteien etwa im Hinblick auf mögliche spätere Mängelansprüche die gesetzliche Gewährleistungsregelung, auf die der Kaufvertrag Bezug nimmt und die nach dem hier maßgeblichen Werkvertragsrecht (vgl. BGHZ 74, 204; 68, 372; 63, 96) gerade für die Zeit nach Abnahme des Neubaus von Bedeutung war, durch den Vergleich ausgeschlossen haben. Dafür indessen bieten der Vergleich selbst und die Feststellungen des Berufungsgerichts keinen Anhalt. Dem angefochtenen Urteil ist nicht zu entnehmen, daß bei Abschluß des Vergleiches die Frage der künftigen Gewährleistung überhaupt eine Rolle spielte. In dem Vorprozeß selbst ging es lediglich darum, ob die vertraglichen Voraussetzungen für die Besitzübertragung und die Auflassung gegeben waren. Da die Kläger Besitzeinräumung nur gegen Zahlung des Restkaufpreises verlangen konnten, die Zahlung aber erst mit Bezugsfertigkeit des Hauses fällig wurde, war im Kaufvertrag eine vorherige gemeinsame Besichtigung, also eine Abnahme im Sinne des § 640 BGB, vereinbart, bei der etwaige Mängel schriftlich festgestellt und verbindliche Abreden über die Mängelbeseitigung getroffen werden sollten. Die Besichtigung war unter Hinzuziehung eines Sachverständigen auch erfolgt; hierbei hatten sich Baumängel ergeben. Diese Ausgangslage des Vorprozesses deutet darauf hin, daß die fragliche Vergleichsregelung nur den Zweck hatte, den Streit der Parteien darüber beizulegen, ob die bei der Abnahme von dem Sachverständigen Ka[REDACTED] festgestellten

Mängel noch vorhanden waren und ob aus diesem Grunde der Restkaufpreis noch nicht fällig war. Anhaltspunkte dafür, daß der Vergleich darüber hinaus die vertragliche Gewährleistung für etwaige erst nach Abnahme und nach Besitzübergang auftretende Mängel ausschalten sollte, sind nicht erkennbar. Nur wenn dem Vergleich eine solche Tragweite beizumessen wäre, hätte für die Kläger Anlaß bestehen können, sich künftige Gewährleistungsansprüche, wie sie jetzt mit der Klage geltend gemacht werden, schon in dem Vergleich vorzubehalten. Es ist deshalb nicht folgerichtig, wenn das Berufungsgericht umgekehrt aus dem fehlenden Vorbehalt Rückschlüsse auf einen der Klageforderung entgegenstehenden Regelungsgehalt des Vergleichs zieht.

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben. Von einer abschließenden eigenen Vergleichsauslegung sieht der Senat ab, weil sie auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts jedenfalls nicht zur Klageabweisung führen könnte, eine Auslegung des Vergleiches im Sinne der Klage aber ohnehin noch tatrichterliche Feststellungen zu der dann entscheidungserheblichen Frage erfordern würde, ob der Anspruch in der eingeklagten Höhe von 114 868,36 DM begründet ist. Die Sache ist mithin

zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das
Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei hat der
Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO
Gebrauch gemacht.

Hill

Offterdinger

Hagen

Vogt

Räfle