

Fehlerhafte Gebäudeabdichtung als aufklärungsbedürftiger Mangel

Rechtsprechung stellt strenge Anforderungen an die Aufklärung des Käufers

1. Fall

Eheleute V haben mit Kaufvertrag vom 15.11.2008 eine Doppelhaushälfte erworben. Der Besitzwechsel hat am 01.06.2009 stattgefunden. Zur Frage der Gewährleistung/Haftung des Verkäufers führt § 4 Ziff. 1 der Kaufvertragsurkunde aus:

„Der Verkauf des Grundbesitzes erfolgt wie er steht und liegt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sachmängel. Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt. Verkäufer erklärt, dass ihm das Vorhandensein wesentlicher unsichtbarer Mängel nicht be-

kannt ist, dies gilt auch für eventuelle Altlasten.“

Die Käufer übernehmen das im Jahr 2001 errichtete Haus vereinbarungsgemäß per 01.06.2009. Alles scheint in Ordnung. Das Haus war sauber, der Keller neu gestrichen. Im darauf folgenden Winter dringt in einer Phase mit Tauwetter und hoher Bodenfeuchte Wasser aus dem Bereich einer Fußbodenleiste in den Keller. Es treten „Überschwemmungen“ in einer Höhe von einigen cm ein, die hinzugerufene Feuerwehr und Nachbarn berichten den Käufern, dass es

ähnliche Vorfälle am Objekt bereits 2006 und 2008 gab. Damals habe im Anschluss sogar der Keller entrümpelt werden müssen.

Die Käufer K ziehen einen Sachverständigen hinzu. Dieser teilt mit, dass für eine dauerhafte Sanierung umfangreiche Untersuchungen notwendig werden. U.a. müsse die Gebäudekonstruktion örtlich freigelegt werden, um zu klären, in welchem Umfang Abdichtung gegen Feuchtigkeit und Wasser fehlt.

2. Rechtslage

Nach der vertraglichen Regelung haftet der Verkäufer für Fehler, wenn diese wesentlich und unsichtbar sind. Die Regelung entspricht im Ergebnis den gesetzlichen Anforderungen an einen wirksamen Ausschluss der Gewährleistung. Hier gelten die Grenzen des § 444 BGB. Der Verkäufer kann sich auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt sind, nur dann nicht berufen, wenn der Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie übernommen wurde. Das Bestehen von Durchfeuchtungen bei Kellerwänden begründet bei einer Immobilie ganz regelmäßig die Mangelhaftigkeit. Sie hat dann eine (negative) Beschaffenheit, wegen derer der vertraglich vorausgesetzte Gebrauch nicht uneingeschränkt möglich ist. Sie hat Defizite, die hinter der Beschaffenheit von Bauwerken gleicher Art und gleichen Baualters zurückbleiben (Palandt, BGB, 70. Aufl., § 434 Rdn. 63 m.w.N.).

In diesem Sinne wird unterstellt werden können, dass die durch Eheleute K erworbene Immobilie technisch mangelhaft ist und dies auch im Zeitpunkt des Kaufabschlusses und der Übernahme bereits war. Im Alltag wurden Durchfeuchtungen lediglich durch eine beschränkt funktionsfähige Drainage im Außenbereich abgehalten, eine Absicherung gegen drückendes Wasser konnte hierdurch nicht erreicht werden.

3. Arglist

Nach Lage der Dinge konnte davon ausgegangen werden, dass den Verkäufern Arglist vorzuhalten war. Eine Täuschung kann auch durch Verschweigen von Tatsachen begangen werden (Palandt, a.a.O., § 123 Rdn. 5). Dies ist der Fall, wenn der Handelnde zur Aufklärung verpflichtet ist/wäre (Palandt, a.a.O., § 123 Rdn. 5 a). Zu Letzterem ist anerkannt, dass der Verkäufer bei Grundstückskaufverträgen verpflichtet ist, auf wesentliche Mängel, insbesondere Feuchtigkeitsschäden, Feuchtigkeit in Kellerwänden und das Fehlen notwendiger Absicherung gegen Hochwasser und Mängel im Wasserabfluss hinzuweisen (Palandt, a.a.O., § 123 Rdn. 8 mit Verweis auf OLG Koblenz VersR 04, 1057 (Feuchtigkeit in Kellerwänden); BGH NJW-RR 92, 334 (Fehlen einer notwendigen Absicherung gegen Hochwasser); OLG Koblenz NJW-RR 90, 149 (Mängel im Wasserabfluss). Die Arglist setzt voraus, dass der Verkäufer Kenntnis von den maßgeblichen Umständen hat-

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135-137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 - 20



te. Es reicht auch „bedingter“ Vorsatz aus. Der Handelnde muss nur wissen oder in Kauf nehmen, dass der andere Vertragsteil durch die Täuschung zum Abschluss eines Vertrages mit einem Inhalt bestimmt wurde, der bei wahrheitsgemäßer Erklärung nicht oder nur unter anderen Bedingungen zustande gekommen wäre (Palandt, a.a.O., § 123 Rdn. 11). Im vorliegenden Fall war die Kenntnis der Verkäufer V nachweisbar. Eheleute V wussten, dass die an K verkaufte Immobilie bei kritischen Wetterlagen und steigendem Wasserdruck undicht ist, weil die um das Gebäude herum befindliche Drainage den Wasserzufluss/Wasserdruck als solchen nicht (allein) abhalten kann.

4. Folgen

Zu der Frage, welche Ansprüche gestellt werden können, gilt grundsätzlich § 437 BGB. Der Käufer ist nach dieser Bestimmung berechtigt, beim Vorliegen haftungsbegründender Mängel Nacherfüllung zu ver-

langen, vom Vertrag zurückzutreten oder den Kaufpreis zu mindern.

Vorrang hat der Anspruch auf Nacherfüllung. Bevor Minderung oder Rückabwicklung durch Rücktritt beansprucht werden kann, muss grundsätzlich zunächst unter Frist zur Nacherfüllung aufgefordert worden sein (Palandt, a.a.O., § 437 Rdn. 4 mit Verweis auf BGH NJW 05, 1348). Entbehrlich kann das vorliegende Verlangen zur Nacherfüllung nur dann sein, wenn Merkmale besonderer Unzumutbarkeit erfüllt sein sollten (BGH NJW 07, 835).

Richtig ist es hierbei i.d.R., zunächst das Verlangen auf Nacherfüllung zu stellen. Gerichtet auf Vornahme aller baulichen Maßnahmen, die die Abdichtung des Gebäudes unter Wahrung der Regeln der Baukunst und den hierfür geltenden Normen und DIN-Vorschriften sicherstellen.

Gesetzte Fristen müssen hierbei angemessen sein. Es kann im Einzelfall Sinn haben, auch Fristerstreckungen einzuräu-


men, sofern die Eintrittspflicht zum genannten Schadenssachverhalt innerhalb einer Erstfrist anerkannt wird, nachvollziehbare Vorschläge zur Feststellung der notwendigen Maßnahmen zur Sanierung unterbreitet und eine angemessene Zeitplanung zur Sanierung dargelegt/nachgewiesen wird.

5. Worst Case

Reagiert der Verkäufer nicht, bleibt oft nur der Weg, den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären und die Rückzahlung des Kaufpreises und den Ersatz aller Kaufnebenkosten, etwaig fehlgeschlagener Aufwendungen in diesem Zusammenhang und den Ersatz etwaig sonstiger Schäden zu beanspruchen. Die Rückauflassung des Grundbesitzes, die Rückschreibung des Grundbuches und die Rückgabe des Besitzes muss dann Zug um Zug gegen vorgenannte Zahlung angeboten werden.

6. Vermeidung

Allen an einem Grundstücksgeschäft Beteiligten ist dringend zu empfehlen, die Gefahr des Entstehens von Streitigkeiten der vorliegenden Art zu vermeiden. Der Verkäufer durch transparente Offenlegung etwaiger Risikofaktoren, der Käufer durch Nachfrage oder in einzelnen Beziehungen auch durch Prüfung.

Ist das Kind aber in den Brunnen gefallen, darf es nicht mit dem Bade ausgeschüttet werden. Wird alles streitig ausgetragen, dauert das Prozessverfahren oftmals Jahre, die entstehende Kostenlast kann extrem werden. Erfahrene Berater gehen daher an solche Sachverhalte durchaus auch mit Augenmaß heran. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de



 **Druckhaus Wüst**
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

 **0 47 46 / 94 64-0**

Weißberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!