

Haftungsfalle Schimmel: Weitreichende Aufklärungspflicht für Verkäufer

Wer eine gebrauchte Immobilie verkauft, möchte für den Zustand nicht grenzenlos haften. Erst recht nicht für versteckte Mängel. Deshalb findet sich in notariellen Kaufverträgen über die Veräußerung gebrauchter Immobilien eigentlich immer ein umfassender Ausschluss der Haftung des Verkäufers für Sachmängel. Die Anforderungen an die Aufklärung, die ein Verkäufer über vorhandene Mängel leisten muss, werden aber zunehmend strenger. Das gilt vor allem für solche Mängel, die ein Käufer bei einer Besichtigung nicht erkennen kann: Denken Sie an eine Asbestverkleidung, fehlende baurechtliche Genehmigungen, Nutzungsbeschränkungen, ein nicht genehmigter Überbau oder ein Ungezieferbefall.

Sind dem Verkäufer solche „unsichtbaren“ Mängel bekannt, verlangt die Rechtsprechung zwar nicht, dass er den Käufer über die Ursache belehrt, er muss aber die Symptome so klar und deutlich offen legen, dass der Käufer erkennen kann, worum es

geht und ggf. einen Experten für weitere Untersuchungen hinzuziehen kann. Natürlich dürfen Mängel auch nicht verharmlost werden. Wo aber liegt die Grenze zwischen einem ausreichenden Hinweis und einer ungenügenden Aufklärung? Diese Grenze ist nicht immer eindeutig, aber doch sehr wichtig, weil eine ungenügende Aufklärung den Vorwurf rechtfertigen kann, der Verkäufer habe arglistig gehandelt. Das wiederum führt dazu, dass der im Kaufvertrag enthaltene Haftungsausschluss für Sachmängel nicht greift und der Käufer doch Ansprüche geltend machen kann, die eigentlich durch die Vertragsklausel ausgeschlossen werden sollten.

Immer wieder sind Feuchtigkeitsprobleme und Schimmelbefall Gegenstand solcher Konflikte. Eindrucksvoll ist dazu eine Entscheidung des Landgerichts Regensburg vom 8. Dezember 2020 (42 O 2327/17). Die Parteien hatten sich über Ansprüche aus einem Kaufvertrag aus dem Jahr 2013 über ein Mehrfamilienhaus

gestritten. Im Vertrag war ein Haftungsausschluss enthalten, der nicht für vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel gelten sollte. Das ist die allgemein übliche Formulierung. Vor dem Kauf hatte die Käuferin das Objekt mehrfach besichtigt. Ganz ausdrücklich wurde bei Abschluss des Vertrages vor dem Notar die Frage gestellt, ob es zutreffend sei, dass Feuchtigkeitschäden und Schimmel im Objekt nicht bekannt seien. Das haben sowohl der Verkäufer als auch der beauftragte Makler bestätigt. Jahre später stellte die Käuferin dann aber doch einen Schimmelbefall fest, sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss. Dieser war, wie sich herausstellte, auf Feuchtigkeit im Keller und in der Kellerdecke zurückzuführen. Der im Haus lebende Sohn der Käuferin war bereits erkrankt, was auf den Schimmelbefall zurückgeführt wurde. Anhand der Wandfarbe im Keller vermutete die Käuferin, dass der Verkäufer bereits eigene Versuche unternommen haben müsse, um den Schimmel zu bekämpfen. Sie sei

folglich nicht ausreichend über Schimmelschäden und Feuchtigkeit aufgeklärt worden.

Die Käuferin hat wegen der aus ihrer Sicht verletzen Offenbarungspflichten den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und den Verkäufer auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums verklagt. Darüber hinaus hat sie weitergehende Schadensersatzansprüche geltend gemacht. Der Verkäufer hat alles bestritten und behauptet, der Makler habe explizit bei der Besichtigung auf Schimmel hingewiesen. Auch er selbst habe die Käuferin wiederholt auf den Schimmelbefall aufmerksam gemacht.

Nach umfangreicher Beweisaufnahme durch Zeugenvernehmung und Einholung eines Sachverständigengutachtens hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Der im Kaufvertrag vorgesehene Haftungsausschluss war nach Auffassung des Landgerichts unwirksam, weil der Verkäufer arglistig über das Ausmaß der Feuch-

KANZLEI IM ZENTRUM

NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE
Dr. Manfred Ernst Lutz Franke Stefanie Bressel

„Für Sie mache ich mich stark. Versprochen.“

Stefanie Bressel

Rechtsanwältin

Mediatorin

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Fachanwältin für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon 0471 391 99 - 0
mail@kanzlei-im-zentrum.de
www.kanzlei-im-zentrum.de






tigkeitsschäden nicht aufgeklärt hat. Die vom Sachverständigen festgestellten Schimmelbelastungen hätten die im Rahmen der Verkaufsgespräche und Besichtigungen besprochenen Mängel erheblich überschritten. Konkret hatten fehlende Abdichtungen zu einer massiven Durchfeuchtung geführt. Als Ursache wurde eine Wärmebrücke festgestellt, die für Häuser mit diesem Alter durchaus bauartbedingt typisch sei. Im Obergeschoss waren zusätzlich nicht geeignete Baumaterialien verwendet worden. Ein falsches Heizverhalten konnte jedenfalls als alleinige Ursache für die Schimmelbelastung ausgeschlossen werden, ebenso die Positionierung von Möbeln vor den betroffenen Wänden. Von all diesen „unsichtbaren“ Umständen konnte die Käuferin bei der Besichtigung keine ausreichende Kenntnis erlangen. Deshalb hätte der Verkäufer die Käuferin darüber genauer aufklären müssen, als er es getan hat.

Wenn der Verkäufer – wie in diesem Fall – auf die ihm bekannten Probleme mit Schimmel und Durchfeuchtungen nicht deutlich genug hinweist, liegt darin rechtlich ein arglistiges Verschweigen. Konsequenz: Der im Kaufvertrag enthaltene Haftungsausschluss ist unwirksam und die Vorschriften über die Sachmängelhaftung sind anwendbar. Der Kaufvertrag wurde hier im Ergebnis rückabgewickelt, der Kaufpreis musste zurückgezahlt werden Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums. Und

der Verkäufer musste sämtliche Kaufnebenkosten erstatten, also insbesondere die Maklercourtage, die Grunderwerbsteuer, die Kosten für das Grundbuchamt sowie die Notarkosten. Darüber hinaus wurde er zum Ersatz künftiger Schäden verurteilt, die sich aus möglichen gesundheitlichen Schäden ergeben können; ein kaum kalkulierbares Risiko.

Die Haftungsfolgen sind also sehr weitreichend. Das führt – wieder einmal – zu der Empfehlung, die Aufklärungspflichten bei Mängeln sorgfältig zu erfüllen. Die Dokumentation der Aufklärung ernst zu nehmen ist wichtig, weil der Faktor Zeit nicht unterschätzt werden darf: In dem Fall, von dem ich hier berichte, war der Kaufvertrag im Oktober 2013 beurkundet worden. Erst im Februar 2017 hatte die Käuferin den Schimmelbefall festgestellt und Klage erhoben. Das Gericht hat erst im Januar 2019 Beweis erhoben durch Zeugenvernehmung. Wie gut mag die Erinnerung von Zeugen nach so vielen Jahren sein? Das gerichtliche Sachverständigengutachten wurde erst im März 2020 erstellt und im September 2020 ergänzt. Zwischen der Beurkundung des Kaufvertrages und dem Urteil des Gerichts im Dezember 2020 lagen somit mehr als 7 Jahre – eine lange Zeit der Ungewissheit für Käufer und Verkäufer. 

Stefanie Bressel, Rechtsanwältin und Mediatorin, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven www.kanzlei-im-zentrum.de

BODENBELÄGE

BLOCH

MEISTERBETRIEB

Teppichboden, Linoleum,
Parkett, Laminat, Kork,
Designbeläge u.v.m.

BAUTROCKNUNG

BEUTHENER STR. 4 · TEL. 0471-52269

bodenbelaege-bloch.de

BURMEISTER GmbH

Grabmal- & Natursteinfachbetrieb 



Manfred Burmeister
Geschäftsführer

- ▲ Grabmale
- ▲ Nachbeschriftungen
- ▲ Einfassungen
- ▲ auf allen Friedhöfen
- ▲ Außeneingänge
- ▲ Treppen
- ▲ Küchenarbeitsplatten
- ▲ Fensterbänke u.v.m.

Spadener Straße 126 · 27578 Bremerhaven · ☎ 80 61 65 0

Weserstraße 173 · 27572 Bremerhaven · Telefon 04 71 / 95 84 90 34

Loxstedt: Ausstellung direkt am Friedhof

www.natursteine-burmeister.de

Wir lösen Ihre Heizungs- und Sanitärprobleme!



27576 Bremerhaven · Wilhelm-Busch-Straße 2

Telefon (04 71) 41 13 52 · Fax (04 71) 41 13 99