

30. JUNI 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Feuchtigkeit im Keller der neuerworbenen Immobilie: Schadenersatzanspruch aufgrund eines Sachmangels?

- *Ein Sachmangel liegt vor, wenn eine Sache nicht zur vertraglich vereinbarten oder zur gewöhnlichen Verwendung geeignet ist*
- *Nicht jede Feuchtigkeit im Keller ist gleich ein Sachmangel, es kommt auf den Einzelfall an*
- *Bei Ausschluss der Gewährleistung entsteht nur durch Arglist des Verkäufers ein Schadenersatzanspruch*

Berlin, 30. JUNI 2020 – Endlich ist es soweit: Das Traumhaus ist gefunden, der Kaufvertrag unterschrieben. Doch dann der große Schock: Das zunächst makellos erscheinende Haus, welches als vollständig renoviert und saniert vermarktet wurde, weist unerwartete Feuchtigkeitsschäden im Keller auf. Doch ist Feuchtigkeit im Keller auch gleich ein Sachmangel? Der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) erklärt, ob die neuen Hauseigentümer Schadenersatz aufgrund eines Sachmangels fordern können, wenn infolge von Feuchtigkeit im Keller ein muffiger Geruch im ganzen Haus entsteht.

In vielen Immobilien-Kaufverträgen sollen durch die sinngemäße Vereinbarung „gekauft wie gesehen“ Gewährleistungsansprüche wegen bekannter Mängel ausgeschlossen werden. Beim Immobilienkauf wird zwischen Sachmangel und Rechtsmangel unterschieden. Sachmangel entstehen, wenn eine Sache nicht zur vertraglich vereinbarten oder zur gewöhnlichen Verwendung geeignet ist. Doch nicht immer sind alle Mängel gleich auf den ersten Blick erkennbar. Aufgepasst: Der Verkäufer haftet nur für Mängel, die er dem Käufer arglistig verschweigt. Der Verkäufer handelt arglistig, wenn er Angaben macht, deren Unrichtigkeit er kennt oder zumindest für möglich hält. Hier reicht also nicht das bloße objektive Vorliegen eines Mangels, vielmehr muss der Käufer auch noch Kenntnis und Vorsatz des Verkäufers darlegen und im Bestreitensfall auch beweisen können.

„Nicht jede Feuchtigkeit im Keller bedeutet gleich einen Sachmangel. Das gilt vor allem bei Häusern, die zu einer Zeit gebaut wurden, in der Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren. Ob ein Sachmangel vorliegt oder nicht, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei kommt es darauf an, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller zu Wohnzwecken dient, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen im Keller sind“, erklärt Philipp Takjas, Syndikusrechtsanwalt bei McMakler.

Im vorliegenden Fall (Az: V ZR 4/19) hatten die neuen Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks die Verkäuferin der Immobilie verklagt. Die Kläger hatten das Haus, welches im Exposé des beauftragten Maklers als „aufwendig saniertes Einfamilienhaus“ und als „vollständig renoviert“ beschrieben wurde, vor dem Kauf besichtigt. Dabei waren keine offensichtlichen Feuchtigkeitsschäden im Keller zu erkennen. Erst nach ihrem Einzug stellten die neuen Eigentümer Feuchtigkeit an den Kellerwänden fest. Außerdem klagten sie über eine daraus folgende Geruchsbelastung im gesamten Haus. Vor allem nach Regenfällen sei im Haus ein muffiger beziehungsweise modrig feuchter Geruch wahrnehmbar gewesen.

„Das Landgericht entschied zunächst zu Gunsten der Kläger, da mit der Feuchtigkeit ein Mangel vorliege, den die Beklagte arglistig verschwiegen habe. Die Nutzbarkeit des Kellers war aufgrund der Feuchtigkeit eingeschränkt. Die Beklagte wurde in der ersten Instanz verurteilt, den Klägern Schadensersatz für die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und deren Ursachen zu zahlen“, erklärt Takjas von McMakler und führt weiter aus: „Die Beklagte legte jedoch Berufung ein, woraufhin das Oberlandesgericht die Klage auf Schadensersatz vollständig abgewiesen hatte. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass der Keller sowohl zur vertraglich vorausgesetzten Verwendung als auch zur gewöhnlichen Verwendung geeignet sei. Zudem entspreche das Haus einem für das Baujahr typischen Zustand.“

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat aber wiederum das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Die BGH-Richter begründeten ihr Urteil damit, dass aufgrund der Geruchsbelästigung infolge der Feuchtigkeit im Keller ein Sachmangel im Allgemeinen vorliegt. Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass die daraus entstehende Beeinträchtigung auch weiterhin besteht.

Fazit

Philipp Takjas von McMakler resümiert: „Wenn eine Immobilie in einem Exposé etwa als „grundlegend saniert und renoviert“ ausgeschrieben wird, kann ein Käufer aus objektiver Sicht durchaus erwarten, dass alle Räumlichkeiten, die zu Wohnzwecken dienen, keine Feuchtigkeit aufweisen. Ob es sich bei Feuchtigkeit im Keller jedoch um einen Sachmangel handelt, hängt von der einzelnen Immobilie und dessen Eigenschaften ab. Wenn – wie so oft – im Kaufvertrag die Gewährleistung ausgeschlossen wurde, kann der Käufer nur noch bei Arglist des Verkäufers einen Schadensersatzanspruch erfolgreich geltend machen.“

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.