



Urteilsbesprechung

Haftung des Verkäufers bei Hinweis auf angeblich fehlerhafte Lüftung

OLG Saarbrücken, Urteil vom 22.06.2017 – Aktenzeichen 4 U 30/16

162. Ausgabe, August 2017

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Die Klägerin erwarb ein mit Vorder- und Hinterhaus bebautes Grundstück zum Zwecke der Wohnungsvermietung. Dem Kaufvertrag, der einen Gewährleistungsausschluss enthielt, waren als Anlage die Mieterliste und ein Kurzgutachten beigelegt, wonach Schimmel im Hinterhaus auf mangelhafte Lüftung zurückzuführen sei. Tatsächlich war das Mauerwerk im Hinterhaus mangels Isolierung so stark durchfeuchtet, dass eine Nutzung zur Wohnungsvermietung ausschied, was aber wegen der Verputzung der Wände nicht sichtbar war. Der Schadenersatzklage der Käuferin gab das Oberlandesgericht Stuttgart statt.

2. Entscheidung des Gerichts

Wird im Kaufvertrag darauf hingewiesen, dass das Objekt zu Wohnzwecken vermietet ist, erwächst daraus eine Beschaffenheitsvereinbarung über die entsprechende Nutzbarkeit, die sich auch gegenüber einem Gewährleistungsausschluss durchsetzt. Zwar haftet ein Verkäufer nicht für die Richtigkeit eines dem Käufer übergebenen Gutachtens, er muss sich aber zurechnen lassen, dass im Gutachten die Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit auf einen leicht behebbaren Umstand zurückgeführt werden und sich der Käufer deshalb nicht zu näheren Nachforschungen veranlasst sieht.

3. Praxishinweise

- Feuchtigkeit und Schimmel stellen gravierende Mängel dar, die oft zu kaufvertraglichen Streitigkeiten und der Inhaftungnahme der Verkäufer führen, auch wenn im Kaufvertrag ein Haftungsausschluss vereinbart wurde.
- Führt der Verkäufer bei der Besichtigung Feuchtigkeit auf mangelnde Belüftung zurück oder bezieht sich sogar auf ein entsprechendes Gutachten, haftet er vertraglich dafür, dass die Mängel keine andere Ursache haben.
- Um eine Haftung für Feuchtigkeitsmängel zu vermeiden, sollte der Verkäufer entweder auf jegliche Hinweise zu den Gründen verzichten oder eine Haftung für die Richtigkeit seiner Ursachenvermutung oder eines entsprechenden Gutachtens ausdrücklich ausschließen.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin