

Titel:

Arglistiges Verschweigen von Schimmel und Durchfeuchtungen beim Verkauf eines Hauses

Normenkette:

BGB § 323, § 346, § 434, § 446

Leitsatz:

Wird bei einem Hausverkauf durch den Verkäufer auf die Vorbelastungen in Bezug auf Schimmel und Durchfeuchtungen nicht angemessen hingewiesen, hat dies zur Folge, dass hierin ein arglistiges Verschweigen gesehen werden kann. Dies führt unter Annahme der Unwirksamkeit des Haftungsausschlusses gemäß § 446 BGB zur Anwendbarkeit der Vorschriften über die Sachmängelhaftung nach §§ 434 ff. BGB. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

arglistiges Verschweigen, Schimmel, Durchfeuchtungen, Hausverkauf, Haftungsausschluss

Fundstellen:

ZMR 2021, 529

BeckRS 2020, 41469

LSK 2020, 41469

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 170.000,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 17.02.2018 zu zahlen Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch des Amtsgerichts Kelheim, Grundbuch von T... Blatt ...stück-Nr. 2... eingetragenen Grundbesitzes zu 1.277 m².
2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin einen weiteren, derzeit nicht bezifferbaren Schaden aus den von dem Notar Dr. Jo... in Kelheim beurkundeten Kaufvertrag vom 09.10.2013, URNr. 1... aus dem Rechtsgrund des Schadensersatzes statt der Leistung zu ersetzen hat.
3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 15.210,74 € zu bezahlen.
4. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Beschluss

Der Streitwert wird auf 170.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über Forderungen aus einem notariellen Grundstückskaufvertrag bezüglich eines Mehrfamilienhauses.

2

Die Klägerin kaufte am 09.10.2013 mit notariellem Kaufvertrag URNr. 1...3 des Notars Dr. Jo..., Kelheim, von der Beklagten den Grundbesitz L... T...n, zu einem Kaufpreis von 170.000 €, den die Klägerin vollständig bezahlte. Inhalt des Kaufvertrages war auch ein Haftungsausschluss der Beklagten, der jedoch nicht für vorsätzlich zu vertretende oder arglistig verschwiegene Mängel gelten sollte. Dem Kauf gingen zwei Besichtigungstermine mit dem von der Beklagten zum Verkauf des in Rede stehenden Objekts beauftragten Immobilienmakler Herrn Z., der Klägerin und weiteren Personen, darunter auch die Kinder der Klägerin, voraus. Hierbei wird auf die Anlagen K2a sowie K2b hinsichtlich der Objektsbeschreibung durch Herrn Zi... verwiesen. Bei Abschluss des Vertrages vor hiesigem Notar lies dieser eine, dem Vertrag entsprechende Passage verbunden mit der Frage an die Beklagte und den Makler Herrn Zi... vor, ob es zutreffend sei, dass Feuchtigkeitsschäden und Schimmel im Objekt nicht bekannt seien, worauf die beiden

Parteien zustimmend antworteten. (Anlage K1, Schriftsatz der Klägervertreterin vom 28.02.2020.). Zudem kam es zu einer individualvertraglichen Ergänzung des notariellen Kaufvertrages, dass sich im Keller des Anwesens ein defekter Absperrhahn befand. (Anlage K1).

3

Die Klägerin erklärte die Anfechtung des Kaufvertrages sowie hilfsweise Rücktritt hiervon gegenüber der Beklagten. (Schriftsatz der Klägervertreterin vom 18.12.2017)

4

Die Klägerin trägt vor, sie habe im Februar 2017 Schimmelbefall sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss des Anwesens bemerkt. Dieser sei insbesondere auf die Feuchtigkeit im Kellerraum als auch in der Kellerdecke zurückzuführen. Der Schimmelbefall sei auch massiv gesundheitsgefährdend, da bereits ihr Sohn S... aufgrund dessen im Haus erkrankt sei. Des Weiteren trägt die Klägerin vor, dass aufgrund einer, durch den Zeugen F...h als Privatsachverständigen im Keller festgestellten lilafarbenen Wand - und Deckenfarbe bereits eine vorherige Behandlung des Schimmelbefalls durch die Beklagte stattgefunden haben müsse, da solch eine Farbe schon seit den 80er Jahren als herkömmliches Schimmel Bekämpfungsmittel benutzt werde. Die Klägerin sei im Rahmen der Besichtigung des Objekts durch den Zeugen Zi... nicht ausreichend über die bestehenden Schimmelschäden und Feuchtigkeit aufgeklärt worden. Die Klägerin trägt vor, dass sowohl die Beklagte als auch Herr Z... als Makler Kenntnis vom Zustand des Anwesens gehabt hätten. Die Klägerin meint, dass der notarielle Kaufvertrag wirksam angefochten wurde. Außerdem ist die Klägerin der Ansicht, dass die Beklagte eine Offenbarungspflicht bezüglich des Schimmelbefalls treffe, ebenso treffe die Beklagte auch eine Offenbarungspflicht bezüglich der Tatsache, dass das Haus vor dem Ankauf leer gestanden habe, da dies für die Kaufentscheidung einen wesentlichen Unterschied mache. Des Weiteren meint die Klägerin, dass die Beklagte auch bezüglich des Suizids ihres Verwandten eine Aufklärungspflicht treffe, da sie bei Kenntnis dieses Umstandes einem Kauf nie zugestimmt hätte. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beklagte auf Grund des Verschweigens der eben genannten Umstände aufgrund der zugrundeliegenden Offenbarungspflichten arglistig im Sinne des § 123 BGB handle. Der vertraglich vereinbarte Haftungsausschluss greife daher nicht, weil die Beklagte den Mangel arglistig verschwiegen habe.

5

Die Klägerin beantragt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 170.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % Punkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klage zu bezahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des im Grundbuch des Amtsgerichts Kelheim, Grundbuch von Teugn, Blatt 1133, Flurstück-Nr. 218/1 eingetragenen Grundbesitzes zu 1.277 m².
2. Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin einen weiteren, derzeit nicht bezifferbaren Schaden aus den von dem Notar Dr. J. B1., in K. beurkundeten Kaufvertrag vom 09.10.2013 URNr. 1966/2013 aus dem Rechtsgrund des Schadensersatzes statt der Leistung zu ersetzen
3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin € 6.069,00 (bezahlte Maklerkosten) zu ersetzen.
4. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere Kosten (Notar) in Höhe von € 2.167,94 zu bezahlen.
5. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere Kosten (Grundbuchamt) In Höhe von €581,50 gem. Kostenrechnung der LJK Bamberg vom 24.10.2013 sowie €530,30 gem. Kostenrechnung der LJK Bamberg vom 07.01.2014 zu bezahlen.
6. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere € 5.862,00 (Grunderwerbssteuer) zu ersetzen.

6

Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

7

Die Beklagte behauptet, dass es unglaubwürdig sei, dass die Klägerin den Schimmelbefall erst ab Februar 2017 bemerkt habe, wenn gleichzeitig behauptet wird, dass dieser sowohl schon Erdgeschoss und Obergeschoss betroffen habe. Vielmehr sei es wahrscheinlich, dass der Klägerin der Schimmelbefall von Anfang an bekannt war, diese jedoch nichts dagegen unternommen habe und sich den Schimmelbefall jetzt daher selbst zurechnen müsse. Die Beklagte trägt vor, dass der Makler Herr Z. bei den Besichtigungsterminen mit der Klägerin explizit auf den Schimmelbefall hingewiesen habe, da auch der Schimmel bei der Besichtigung deutlich sichtbar gewesen sei. Herr Zi... habe nicht mit dem Schlüssel an der dunklen Stelle der Wand gekratzt um eine Verfärbung festzustellen, sondern habe ausdrücklich auf das Vorhandensein von Schimmel hingewiesen und habe daher an der Wand gekratzt um zu überprüfen, wie weit der Schimmel schon vorgedrungen war. Die Beklagte ist der Ansicht, dass eine arglistige Täuschung ihrerseits nicht vorliege, da sowohl sie, als auch der Makler Herr Zi... wiederholt auf den Schimmelbefall hingewiesen hätten. Die Beklagte meint auch, dass eine Aufklärungspflicht bezüglich des Suizids ihres Angehörigen gerade nicht bestanden habe, da dies innerhalb der Familie eine dramatische Belastung darstelle und außerdem aus dem Jahre 1974 stamme, so dass sich dieser Umstand nicht mehr wertmindernd auf das Anwesen auswirken könne. Darüber hinaus liege insgesamt schon gar keine Täuschungsabsicht der Beklagten vor, so dass der Haftungsausschluss gem. § 444 BGB greifen würde.

8

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 15.01.2019 wurde Beweis erhoben durch die Einvernahme der Zeugen Frau Ha..., Herrn Ha...n, Frau ...er Bi... Herrn Ho...z und Herrn Zi...z. Diesbezüglich wird auf das Sitzungsprotokoll vom 15.01.2019 verwiesen und Bezug genommen.

9

Das Gericht hat ein Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. F. erholt. Es wird auf deren schriftliches Gutachten vom 20.03.2020 und das Ergänzungsgutachten vom 28.09.2020 Bezug genommen.

10

Die Parteien haben sich zuletzt mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt. Mit Beschluss vom 10.11.2020 wurde der Zeitpunkt, bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können und der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht, auf den 27.11.2020 bestimmt.

11

Im Übrigen wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

12

Die Klage ist zulässig.

13

Das Landgericht Regensburg ist sachlich und örtlich zuständig.

14

Ein Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO) der Klägerin erkennt das Gericht an. Denkbar sind weitere, derzeit noch nicht abschließend bezifferbare Schäden aufgrund des Vertragsschlusses, insbesondere in Bezug auf Spätfolgen in Bezug auf mögliche Erkrankungen durch die Schimmelbildung in dem von der Klägerin seit Jahren bewohnten Haus. Es wird hierzu insbesondere auf die mit Schriftsatz vom 12.11.2020 vorgelegten ärztlichen Bescheinigungen verwiesen.

II.

15

Die Klage ist auch begründet.

1. Zur Haftung dem Grunde nach:

16

Die Klägerin kann von der Beklagten die Rückabwicklung des Kaufvertrags verlangen sowie Erstattung der im Zuge des Kaufvertrags angefallenen Nebenkosten als Schadensersatz. Die Klägerin kann diese

Ansprüche auf die Vorschriften der Sachmängelhaftung nach §§ 434 ff. BGB stützen. Diese Vorschriften finden vorliegend Anwendung. Der im notariellen Kaufvertrag vorgesehene Haftungsausschluss ist gemäß § 444 BGB unwirksam, weil den Beklagten arglistig das Ausmaß der Feuchtigkeitsschäden vor Abschluss des Kaufvertrages nicht offenbart worden ist. Der Umfang der in den Gutachten der gerichtlichen Sachverständigen Dipl.-Ing. F. dokumentierten Schimmelvorbelastrungen übersteigt die im Rahmen der Verkaufsgespräche und Besichtigungen besprochenen Mängel und Vorbelastrungen erheblich.

17

Der vorgerichtlich bestellte Privatsachverständige Ho... hat eine Schimmelvorbelastrung festgestellt, die laut seiner Auffassung bereits seit mehreren Jahren vorhanden gewesen seien. Diese Aussagen wurden im gerichtlich erhaltenen Sachverständigenutachten der Sachverständigen F. bestätigt. Wie die Sachverständige in ihrem Gutachten nachvollziehbar aufgrund eines Ortstermins herausgearbeitet hat, liegt im Keller und 1. OG ein starkes Durchfeuchtungsbild vor; das Bild der Durchfeuchtungen lege nahe, dass diese bereits seit mindestens 10 Jahren vorhanden seien. Als Ursache seien fehlende Abdichtungen im horizontalen und vertikalen Bereich gegeben. Als Ursache für die Durchfeuchtungen im Keller sei eine Wärmebrücke anzusehen, die sich aufgrund des Alters des Hauses bauartbedingt erklären lasse. Für das 1. Obergeschoss gelten die Ausführungen entsprechend, ergänzend sei hierzu eine Verwendung unzureichender Baumaterialien bei Aufstockung als ursächlich anzusehen. Ein falsches Heizen könne als alleinige Ursache für die vorhandene Schimmelbelastung ausgeschlossen werden, ebenso die Positionierung der Möbel. Im Gegensatz zu den Feststellungen des Zeugen H. handelte es sich bei demjenigen Teil der Wände, bei dem ein lilafarbener Anstrich festgestellt wurde, nicht um Schimmelschutzfarbe, sondern um Schimmel selbst. Es wird hierzu auf das Gutachten der Sachverständigen F. hingewiesen. Von den zugrunde liegenden Umständen konnte die Klägerin beim Kauf das Hauses jedenfalls keine hinreichende Kenntnis haben und diese auch nicht im Rahmen örtlicher Besichtigungen erlangen. Für das Gericht ergibt sich anhand der Ausführungen eine Offenbarungspflicht der Beklagten in Bezug auf die vorhandenen Vorschäden und -beeinträchtigungen. Gerade Durchfeuchtungen durch eine Wärmebrücke sind auch für Dritte im Zuge von Besichtigungen regelmäßig nicht ohne Weiteres zu erkennen und bedürfen daher einer Aufklärung des Verkäufers, dem regelmäßig die dem Mangel zugrunde liegende Symptombildung nicht verborgen bleiben kann, insbesondere wenn die Mängel - wie hier - bereits seit Längerem vorhanden sind.

18

Der Umfang der im Vorfeld des Kaufvertrags durchgeführten Aufklärung wird dem sich in Ansehung dieser Vorbelastrungen geschuldeten Maß an Aufklärung nicht mehr gerecht. Die Beklagte hat sich hierzu des Zeugen Zi... zur Vermittlung als Makler bedient und muss sich dessen Angaben nach § 166 BGB zurechnen lassen.

19

Zur Feuchtigkeit im Keller hat der Zeuge Z. angegeben:

„Im Keller waren wir auch. Der Keller war damals feucht. Ich habe die Beklagte hierzu gefragt, die mir mitgeteilt hat, dass eine Leitung vom Wasserhahn getropft hat. Dies war zum Zeitpunkt, als ich den Keller dort aber gesehen habe, bereits behoben. Man hat aber die Feuchtigkeit noch gesehen und gemerkt.“

20

Der Umfang dieser Aufklärung genügt nicht mehr den in Ansehung der Durchfeuchtungen erforderlichen Aufklärungen, zumal diese tatsächlich nicht nur auf eine tropfende Leitung vom Wasserhahn zurückzuführen waren.

21

Auch im Übrigen wurde hinsichtlich der Schäden in der Wohnung nur in Bezug auf zwei oder drei Stellen über Schimmel gesprochen. Auch insofern lässt sich eine Aufklärung über den genauen Umfang der Vorbelastrung anhand der Beweisaufnahme nicht feststellen.

22

In Bezug auf die weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.01.2019 und die Gutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. F. Bezug genommen.

23

Im Ergebnis gibt sich daher nach der Beweisaufnahme ein dahingehendes Bild, dass die Klägerin die Beklagte über den Umfang von vorhandenen Vorbelastungen nicht vollständig aufgeklärt hat. Die Ursachen, insbesondere in Bezug auf nicht klar erkennbare Wärmebrücken, waren auch für die Klägerin nicht erkennbar. Das Gericht gelangt daher zum rechtlichen Bewertung, dass auf die Vorbelastungen in Bezug auf Schimmel und Durchfeuchtungen nicht angemessen hingewiesen wurde mit der Folge, dass hierin ein arglistiges Verschweigen gesehen werden kann (vgl. OLG Saarbrücken, NJW-RR 2013, 1523 und OLG München, Urteil vom 31.08.2016, Az.: 3 U 4850/15, juris). Dies führt unter Annahme der Unwirksamkeit des Haftungsausschlusses gemäß § 446 BGB zur Anwendbarkeit der Vorschriften über die Sachmängelhaftung nach §§ 434 ff. BGB.

24

Das Gericht zieht hier vorrangig die Ansprüche aus §§ 434 ff. BGB heran. Auf die Frage, ob die an sich vorrangig erklärte Anfechtung somit fristgerecht binnen Jahresfrist (§ 124 BGB) ab Kenntniserlangung erklärt wurde, kommt es daher nicht mehr an. Im Ergebnis ist die dogmatische Einordnung der Anspruchsgrundlagen für den Ausgang des Rechtsstreits ohne weitere Bedeutung. Bei wirksamer Anfechtung käme für Ziffer 1.) des Tenors § 812 BGB in Betracht, für die übrigen Schäden ein Anspruch aus §§ 280, 311 BGB (Palandt, 79. Aufl. 2020, BGB, § 123 Rn. 26 ff.). Im Übrigen ist für Ziffer 1.) ein Anspruch aus §§ 437 Nr. 2, 440, 323, 346 BGB gegeben, für die übrigen Schäden § 437 Nr. 3 i.V.m. § 280 BGB. Letztere Anspruchsgrundlagen tragen für das Gericht die geltend gemachten Ansprüche umfassend.

25

Auf die Frage, inwieweit eine Offenbarungspflicht in Bezug auf einen im Haus begangenen Suizid bestanden hat, kommt es somit im Ergebnis nicht mehr an.

2. Zum Schaden:

26

Mit Ziffer 1.) des Tenors wird die beantragte Rückabwicklung des Kaufvertrags vollzogen. Der gezahlte Kaufpreis von 170.000,00 € ist Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums zurückzugewähren. Der Anspruch folgt aus §§ 437 Nr. 2, 440, 323, 346 BGB.

27

Mit Ziffer 2.) wird der Feststellungsantrag in Bezug auf künftige Schäden, die über die bezifferbaren Schäden im Rahmen des Kaufvertragsschlusses hinausgehen, für begründet erachtet. Dies bezieht sich insbesondere auf mögliche gesundheitliche Schäden, die in Anbetracht der Umstände entstehen können. Die von den behandelnden Ärzten der Klägerin vorgelegten Atteste belegen Befunde, dass bei dieser Erkrankungen gegeben sind, die mit einem Schimmelfall im Wohnanwesen vereinbar sind. Mithin besteht ein Anspruch auf Feststellung künftiger Ansprüche. Bei ordnungsgemäßer Aufklärung wäre nicht von einem Vertragsschluss auszugehen gewesen, so dass diese Umstände auch ursächlich sind für die vorgetragene medizinischen Befunde.

28

Mit Ziffer 3.) des Tenors werden die übrigen materiellen Schäden der Klägerin (Ziffern 3.) - 6.) der Klageschrift) zusammengefasst. Die geltend gemachten Beträge für Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Maklerprovision und Kosten für das Grundbuchamt stehen als Nebenkosten im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Erwerb der Immobilien. Sie wären bei Nichterwerb der Immobilie ebenfalls nicht angefallen und stellen somit einen ersatzfähigen Schaden auf Grundlage von § 437 Nr. 3 i.V.m. § 280 BGB dar. Die Höhe der Schäden ergibt sich nachvollziehbar aus den klägerseits vorgelegten Anlagen.

III.

29

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

30

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.