

Feuchtigkeit ist auch im Altbau ein Mangel

Grundstücksrecht. Eine Eigentumswohnung muss zum Wohnen geeignet und deshalb trocken sein. Ansonsten erfüllt sie die beim Verkauf vertraglich vereinbarte Verwendung nicht. Sie ist mangelhaft.

BGH, Urteil vom 21. Juni 2024,
Az. V ZR 79/23

Rechtsanwalt
Roger Wintzer von WIR
Wanderer und Partner



Urheber: Dennis Greinert, Welcome Monday GmbH

DER FALL

Die Käufer erwarben zwei Wohnungen im Souterrain eines Anfang des 20. Jahrhunderts gebauten Hauses. Die Verkäufer wiesen im Vertrag auf eine im selben Jahr ausgeführte Kernsanierung und einen noch bestehenden Feuchtigkeitsschaden einer Außenwand der Wohnungen hin. Die Gewährleistung wurde vertraglich ausgeschlossen. Es stellte sich heraus, dass weder eine Verbindung zwischen der Bodenabdichtung und den Wänden noch eine Horizontalabdichtung bestand. Die

erforderliche Sanierung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums, die von der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt wurde, zog sich fast eineinhalb Jahre hin. Die Käufer klagten gegen die Verkäufer auf Schadenersatz für die ihnen in dieser Zeit entstandenen Miet- und Nebenkosten für die Weiternutzung der bisherigen Wohnung in Höhe von 33.000 Euro.

DIE FOLGEN

Die Klage wurde in den ersten beiden Instanzen abgewiesen. Das Oberlandesgericht Köln stützte seine Entscheidung auf die lediglich geschuldete übliche und zu erwartende Altbaubeschaffenheit, die erfüllt sei, den vertraglichen Hinweis auf den Feuchtigkeitsschaden sowie auf den Gewährleistungsausschluss. Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidungen auf und verwies die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das OLG zurück. Denn selbst eine Altbau-Souterrainwohnung, die 1904 errichtet wurde, als Abdichtungen noch unüblich waren, ist für die vertraglich vorausgesetzte und gewöhnliche Verwendung nach § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 u. 2 BGB (a.F.), nämlich Wohnen, nicht ge-

eignet, wenn sie aufgrund erheblicher Wandfeuchte unbewohnbar ist. Der BGH erkannte darin einen Sachmangel – auch dann, wenn die Altbauwohnungen, wie im entschiedenen Fall, in unmittelbarer Nähe eines Flusses liegen. Auf den vertraglichen Haftungsausschluss können sich die Verkäufer möglicherweise aufgrund von Arglist nicht berufen. Denn nach dem bisherigen Prozessvortrag der Parteien war nicht auszuschließen, dass die Verkäufer zum Bestehen, zum Ausmaß und zur Ursache der Feuchtigkeit falsche Angaben machten, um die Käufer zu täuschen. Dies wird nun vom OLG Köln zu klären sein.

WAS IST ZU TUN?

Grundsätzlich kann auch der Käufer einer Altbauwohnung erwarten, dass diese bewohnbar ist. Entgegenstehende Haftungsausschlüsse sind auf ihre Wirksamkeit und ihren Umfang sorgfältig zu

prüfen. Bagatellisierungen und Schönfärberei können nach hinten losgehen. Bekannte erhebliche Mängel sollten zutreffend und vollständig offengelegt werden. (redigiert von Monika Hillemacher)