

IMMOBILIENKAUF – ZUGESICHERTE EIGENSCHAFT UND FEHLERBEGRIFF

OLG Hamm, Urteil vom 15.9.2003 – Aktenzeichen: 22 U 107/03

Zum Sachverhalt

Die Kläger machten Schadensersatzansprüche aus einem notariellen Kaufvertrag geltend. Gegenstand des Kaufvertrags war ein Hausgrundstück mit einem im Jahre 1894 errichteten Wohnhaus. Das Gebäude wies im Kellerbereich keinen geschlossenen Fußboden auf, vertikale oder horizontale Isolierungen der Kellerwände gab es nicht. Die Beklagten – so die Kläger – hätten wider besseres Wissen die Feuchtigkeit verschwiegen.

Die Kläger sind sowohl in erster Instanz als auch in zweiter Instanz vor dem 22. Zivilsenat erfolglos geblieben.

Zur Begründung

Das OLG hat ausgeführt, dass eine zugesicherte Eigenschaft nicht vorliege. Für die Annahme der Zusicherung einer Eigenschaft sei es erforderlich, dass der Verkäufer die Gewähr für das Vorhandensein einer Eigenschaft übernommen und in vertragsgemäß bindender Weise zu erkennen gegeben habe, er wolle für alle Folgen des Fehlens einschließlich Schadensersatz verschuldensunabhängig einstehen. Diese Zusicherung müsse zudem Niederschlag im Kaufvertrag gefunden haben. Ein solcher Niederschlag im Kaufvertrag sei nicht darin zu sehen, dass die Beklagten (= Verkäufer) im notariellen Kaufvertrag versichert hätten, dass ihnen versteckte Mängel am Vertragsobjekt nicht bekannt seien. Bei dieser Erklärung handele es sich lediglich um die Verneinung einer Frage nach der Kenntnis der Beklagten. Eine Zusicherung mit einer garantieähnlichen Haftung sei in einer solchen Erklärung nicht zu sehen. Ansatzpunkte für das arglistige Verschweigen der Feuchtigkeitsmängel seien nicht gegeben. Der Senat hat klargestellt, dass die Feuchtigkeitsdurchlässigkeit von Kellerwänden bei um 1900 errichteten Gebäuden bereits für sich genommen keinen Fehler darstelle, weil derartige Häuser üblicherweise keine Vertikalisolierung und Horizontalisolierung aufweisen. Derartige Isolierungen seien um 1900 unbekannt gewesen. Folgerichtig könne ein offenbarungspflichtiger Fehler nur dann vorliegen, wenn die Feuchtigkeitsbelastung die auch für Häuser aus dieser Bauzeit üblichen Feuchtigkeitserscheinungen deutlich übersteigen würde.