

Schadenersatz für Hausschwamm?

Die Möglichkeit eines Befalls ist noch kein Befall ...

Zwei Mal besichtigte der Käufer im Frühjahr 1999 die alte, ziemlich heruntergekommene Villa, bevor er sich trotz Schimmelpilzen und anderen Feuchtigkeitsschäden zum Kauf entschloss. Der Verkäufer hatte schon vor den Vertragsverhandlungen einen Bausachverständigen mit einem Gutachten beauftragt. Der bilanzierte die vorhandenen Schäden und vermerkte außerdem, dass "ein Befall durch den gefährlichen Bauholzerstörer Echter Hausschwamm ... jederzeit möglich sei". Viel Lüften müsse man, um dem vorzubeugen.

Dagegen kam ein Gutachter des Käufers im Juni 1999 zu dem Schluss, der Hausschwamm habe sich bereits eingenistet. Trotzdem zahlte der Käufer den vollen Preis und war mit der Übergabe des Hauses im September einverstanden, ohne Vorbehalte wegen Mängeln anzumelden. Später forderte er jedoch vom Verkäufer 100.000 Mark Schadenersatz, weil die Sanierung des Hauses Unsummen verschlinge. Man habe ihm den Befall mit Hausschwamm verschwiegen.

Der Bundesgerichtshof wies seine Klage ab (V ZR 25/02). Wie dem ersten Gutachten zu entnehmen sei, habe zwar vor dem Kauf bereits die Gefahr eines Befalls bestanden, weil Feuchtigkeit das Mauerwerk bereits stark geschädigt habe. Das Risiko eines Befalls sei aber noch kein Befall. Außerdem habe der in Baufragen nicht ganz unerfahrene Käufer - seines Zeichens stellvertretender Geschäftsführer einer Immobilienfirma - beide Gutachten zum Schadensbild gekannt und das Haus zwei Mal besichtigt.

Pilz an den Außenwänden, verfaulte Holzfenster und dumpfer, modriger Geruch: Die Anzeichen von Baumängeln seien hier so offenkundig, dass Informationen über Baumängel fast überflüssig erschienen. Sogar Laien hätte sich dieser Gedanke geradezu aufgedrängt - von arglistigem Verschweigen könne deshalb keine Rede sein. Der Käufer habe vielmehr in Kenntnis des Mangels, auf den er jetzt seinen Anspruch auf Schadenersatz stütze, die Kaufsache vorbehaltlos akzeptiert.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/schadenersatz-fuer-hausschwamm>