

Gutachten verschwiegen: Wohnungsverkäufer haftet für Schimmel

dass der Verkäufer einer Eigentumswohnung einen Erwerber über seinem Kenntnisstand bezüglich möglicher Mängel aufklären muss, entschied das Landgericht Augsburg im Januar 2013. Auf ein ihm bekanntes negatives Sachverständigengutachten muss er einen Erwerber hinweisen.

Ein vermietender Wohnungseigentümer hatte seine Eigentumswohnung verkauft. Während des Mietverhältnisses hatte der damalige Mieter Mängel, insbesondere Schimmelbildung, angezeigt und die Miete gemindert.

Ein gerichtlich bestellter Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass falsches Nutzungsverhalten des Mieters für die Schimmelbildung verantwortlich war. Ein von der Haftpflichtversicherung des Mieters erstelltes Gegengutachten kam allerdings zu dem Ergebnis, dass die Schimmelbildung auf bauliche Mängel zurückzuführen sei.

Bevor der ehemalige Eigentümer die Wohnung verkaufte, hatte er sie von einem Fachbetrieb instand setzen und den Schimmel beseitigen lassen. Im Kaufvertrag versichert er, dass nach seiner Kenntnis keine versteckten Mängel vorliegen.

Über die Gutachten klärte er den Erwerber jedoch nicht auf. Kurz nach der Eigentumsumschreibung bildete sich wieder Schimmel in den Räumen. Der Erwerber klagte nun gegen den ehemaligen Eigentümer wegen baulicher Mängel auf Minderung des Kaufpreises.

Der nun vom zuständigen Gericht beauftragte Sachverständige ermittelte eine ungenügende Isolation als Ursache der Schimmelbildung. Der ehemalige Eigentümer berief sich nun auf einen im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

Die Klage auf Minderung des Kaufpreises hatte dennoch Erfolg. Der Verkäufer einer Immobilie muss einen Erwerber über seinem Kenntnisstand aufklären. Der ehemalige Eigentümer wusste, dass die vor dem Verkauf aufgetretene Schimmelbildung in einem früheren Gutachten bereits auf Baumängel zurückgeführt worden war.

Er hätte den Erwerber diesbezüglich aufklären müssen. Es lag ein arglistiges Verschweigen von vertragswesentlichen Tatsachen vor, so dass der Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag nicht wirksam war (LG Augsburg, Urteil v. 23.01.13, Az. 11 O 1404/10).