

# Mangel beim Immobilienkauf: Große und kleine Tiere

von IVD Syndikus RA Nico Bergerhoff

Die Mangelhaftigkeit einer Immobilie zeigt sich in verschiedenen Formen, so sind jedem beratenden Juristen die Fälle der Schimmelbildung, des abweichenden Baujahrs oder der abweichenden Wohnflächen bekannt.



Nico Bergerhoff

Allerdings kann auch der Befall mit Tieren einen Mangel der Kaufsache begründen. Mit Tierbefall hatte sich im Jahre 2017 das Oberlandesgericht Hamm zweimal zu beschäftigen, dabei wurden auch sehr grundlegende klare Äußerungen zur Haftung beim Immobilienkauf getätigt, so dass diese Urteile Gegenstand der vorliegenden Betrachtung werden sollen:

## 1. Kleine Tiere

Das Oberlandesgericht hat mit Urteil vom 12. Juni 2017, Az. I-22 U 64/16 folgenden Sachverhalt vorliegen:

Die Käuferin erwarb mit Vertrag vom 4. Dezember 2013 von dem Verkäufer eine Eigentumswohnung. Im Kaufvertrag war festgehalten, dass die Haftung für Sachmängel des Grundstücks sowie der im Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume und Gebäudeteile ausgeschlossen sei.

Nach Einzug in die Wohnung stellte die Klägerin einen Befall mit Silberfischen fest. Diese befanden sich überall in der Wohnung, so die Käuferin. Nachdem sich solche dann auch in der Besteckschublade tummelten wurde es der Käuferin, welche sich vor den Tieren eckelte, zu viel und sie erklärte den Rücktritt vom Kaufvertrag und zugleich auch die Geltendmachung des sogenannten großen Schadensersatz (welcher ebenfalls in der Sache auf die Rückabwicklung des Kaufvertrages hinausläuft).

In der zweiten Instanz hatte hierüber das Oberlandesgericht Hamm mit dem oben genannten Urteil zu entscheiden. Dabei macht das Oberlandesgericht grundlegende Ausführungen zur Haftung beim Immobilienkauf die hier in der Übersicht

dargestellt werden: Da die Parteien keine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von „frei von Silberfischen“ getroffen hatten kam eine Haftung für Sachmängel nur über § 434 Absatz 1 S. 2 BGB in Betracht. Demnach ist eine Sache frei von Mängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Ver-

wendung eignet, sonst, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann.

Ausschlaggebend ist dabei für das Gericht zuvorderst aber die Frage, ob ein Insektenbefall einer Wohneinheit oder eines Grundstücks eine Beschaffenheit im Sinne der genannten Vorschrift darstellt.

Eine Beschaffenheit wird wie folgt definiert: Beschaffenheiten sind die der Kaufsache unmittelbar physisch anhaftenden Eigenschaften sowie die Beziehungen der Kaufsache zur Umwelt, wenn sie in irgendeiner Weise mit ihren physischen Eigenschaften zusammenhängen und soweit die nach der Verkehrsauffassung Einfluss auf die Wertschätzung der Sache haben.

Mit der ganz herrschenden Auffassung kommt das Oberlandesgericht daher zu dem Ergebnis, dass der Insektenbefall einer Wohneinheit oder eines Grundstücks ohne weiteres zu dessen Beschaffenheiten zähle. Dies unabhängig davon, ob eine Substanzbeeinträchtigung vorliegt (wie dies z.B. beim Hausbock der Fall sein kann) oder ob der Insektenbefall eine Gesundheitsgefahr (beispielsweise bei Kakerlaken) darstelle.

Damit ist allerdings noch nicht geklärt, ob ein Sachmangel vorliegt. Die vom Gericht zitierte nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung ist die Verwendung als Wohnraum. Weicht nunmehr die tatsächliche Beschaffenheit (Befall mit Silberfischen) von der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit (Eignung als Wohnraum) nachteilig ab?

Hierzu trifft das Oberlandesgericht nach einigen grundlegenden biologischen Ausführungen zum Auftreten von Silberfischen (für den Interessierten durchaus lesenswert) folgende Entscheidung: Der Erwerber einer gebrauchten zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses rund 19 Jahren alten Eigentumswohnung kann nicht erwarten, dass diese Wohnung völlig frei von Silberfischen ist!

Das Oberlandesgericht will damit zum Ausdruck bringen, dass ein geringerer Befall mit Silberfischen, einzeln auftretende Tiere, grundsätzlich keine Sachmangelhaftung auslösen. Ein umfangreicher Befall allerdings kann durchaus einen Sachmangel darstellen.

Zur Konkretisierung für das Oberlandesgericht noch einmal wörtlich aus, dass eine absolute Freiheit einer Wohnimmobilie von Silberfischen nicht zu erwarten ist. Inwieweit man diese doch sehr weitgehende Feststellung auch auf andere kleine Tierchen übertragen kann darf man vorsichtig infrage stellen.

Jedenfalls geht das Oberlandesgericht Hamm abschließend davon aus, dass ein geringfügiger Befall mit Silberfischen keinen Sachmangel darstelle.

Lediglich ergänzend weist das Oberlandesgericht dann noch darauf hin, dass selbst wenn ein Sachmangel vorliegen würde, die Käuferin ein arglistiges Verhalten des Verkäufers nicht nachweisen könne. Sie konnte nicht wissen, dass in einem Zeitpunkt in welchen der Verkäufer die Wohnung selbst nutzte dort Silberfische erkennbar waren, so dass ein arglistiges Verschweigen nicht nachweisbar war. Dann scheitern Gewährleistungsansprüche – wäre ein Sachmangel gegeben – schon am im Vertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss.

## 2. Große Tiere

Mit dem Beschluss vom 13. Februar 2017, Az. I-22 U 104/16 hatte das Oberlandesgericht Hamm sich damit etwas größeren Tieren, Mardern, auseinandersetzen.