Feuchtigkeit im Keller eines Altbaus nicht immer ein Sachmangel

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt nicht jede Feuchtigkeit im Keller eines Altbaus einen Sachmangel dar. Dies gilt insbesondere für Häuser, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, wie beispielsweise im Jahr 1935.

Auch wenn wegen Feuchtigkeit im Keller bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, haftet der Verkäufer eines Altbaus nicht für einen Sachmangel, wenn diese Maßnahmen weder auf eine dauerhafte Beseitigung der Feuchtigkeit ausgerichtet noch dafür geeignet waren und die Käufer auch nicht davon ausgehen konnten, dass der Keller grundsätzlich trocken ist.

Sind insbesondere Feuchtigkeitsschäden bei genauer Besichtigung ohne weiteres erkennbar, so besteht schon deshalb keine Aufklärungspflicht des Verkäufers, wenn angesichts des Alters des Gebäudes Kaufinteressenten ohnehin mit einem gewissen Maß an Feuchtigkeit rechnen müssen, was im eigenen Interesse eine gründliche Inaugenscheinnahme nahelegt.

Eine Aufklärungspflicht des Verkäufers kommt jedoch insoweit in Betracht, als ihm Feuchtigkeitsprobleme in größerem Umfang bekannt gewesen sind, als der Käufer sie bei der Besichtigung erkennen konnte. Fragen des Käufers muss der Verkäufer richtig und vollständig beantworten. Aber selbst die Falschbeantwortung etwa einer Frage nach der Ursache von Feuchtigkeitsflecken kann ohne Arglist erfolgen, wenn die Angabe gutgläubig erfolgt.