

Schriftliche Gesamtprüfung aus Bürgerlichem Recht am 4. März 2024

I) **Valerie** war Alleineigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf im Jahr 1960 errichteten Einfamilienhaus. Sie veräußerte diese Liegenschaft 2022 „privat“ an die Käuferin **Klara** um € 650.000, woraufhin **Klara** im Grundbuch eingetragen wurde. Der Kaufpreis ergab sich aus dem von **Valerie** bei Gutachter **Georg** in Auftrag gegebenen Schätzwertgutachten, wobei **Georg** jedoch eine Besichtigung der Liegenschaft unterlassen und das Gutachten bloß auf Basis eines Grundbuchsatzes sowie eines alten schwarz-weiß Fotos des Hauses verfasst hatte. Für die Erstellung des Gutachtens hatte **Georg** € 4.000 von **Valerie** erhalten.

Im individuell zwischen den beiden Vertragsparteien ausverhandelten Kaufvertrag fand sich folgende Bestimmung: „*Die Käuferin hat den Vertragsgegenstand vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt und kennt daher dessen Art, Lage und äußere Beschaffenheit. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt im bestehenden tatsächlichen Zustand desselben, ohne Haftung der Verkäuferin für einen bestimmten Bau- oder Erhaltungszustand des Objektes.*“

Im Zuge der Verkaufsgespräche sowie bei der gemeinsamen Besichtigung hatte die Verkäuferin **Valerie** den „sehr guten Zustand“ der Bausubstanz sowie die Energieeffizienzklasse A des Hauses ausdrücklich betont, was für **Klara** bei der Kaufentscheidung ein ausschlaggebender Umstand war. Fünf Monate nach Übergabe stellte sich jedoch heraus, dass das Haus lediglich die geringere Energieeffizienzklasse C aufwies. Überdies war eine Seite des Hauses bei der Errichtung zu gering gedämmt worden, weswegen ein massiver Schimmelbefall des Mauerwerks hinter sämtlichen Einbaumöbeln vorlag. Dieser Schimmelbefall der Mauern sowie die zu geringe Dämmung waren bei der Besichtigung weder für **Klara** erkennbar, noch wusste **Valerie** davon. Bei Kenntnis des Mangels bzw. inhaltlich richtigem Gutachten hätten die Parteien einen Kaufpreis von € 500.000 vereinbart. Durch eine Fassadensanierung (Kosten € 150.000) wäre es möglich, die vertraglich vereinbarte Energieeffizienzklasse A sowie die Schimmelfreiheit herzustellen.

Wie ist die Rechtslage? Prüfen Sie alle möglichen Ansprüche!

II) Durch den Schimmel wurde auch das in der Nähe zum schimmelbefallenen Mauerwerk abgestellte Klavier beschädigt, welches **Klara** von der **M-Music GmbH** um € 12.000 gekauft hatte. Im Kaufvertrag über das Klavier war monatliche Ratenzahlung (zzgl Zinsen) über einen Zeitraum von 10 Jahren samt Termsverlust nach § 14 Abs 3 VKrG sowie ein Eigentumsvorbehalt vereinbart worden. **Klara** geriet jedoch mit zwei Monatsraten in Verzug. Aufgrund des Schimmelbefalls war das Klavier nur mehr € 8.000 wert.

Prüfen Sie die Ansprüche der M-Music GmbH gegen **Klara!**