Zum Beweis der Wahrnehmbarkeit eines von einer Immobilie ausgehenden Geruchs

Zur prozessualen Behandlung des Zeugen- und Sachverständigenbeweises bei Geruchsmängeln im Immobilienrecht

Dr. Elmar Liese, Rechtsanwalt - Baubiologe

1. Einleitung: Zwei Zeitpunkte, ein Beweisproblem

Geruchsimmissionen zählen zu den in der Praxis am schwersten zu beweisenden Mängeln des Immobilienrechts. Anders als sichtbare Bauschäden hinterlassen sie keine dauerhaft objektivierbare Spur; ist der Sachverständige erst geraume Zeit nach der Übergabe vor Ort, steigen die Anforderungen an die Analyse. Ergänzend kommen Zeugen ins Spiel - ein Beweismittel, dessen Tauglichkeit dieser Beitrag kritisch untersucht.

Im Kaufrecht ist die Problematik noch etwas komplexer. Dort ist das Problem an zwei Zeitpunkte gebunden. Für die Frage des **Sachmangels** (§ 434 BGB) kommt es auf den Zustand bei Gefahrübergang, bei Grundstücken mithin auf die Übergabe an (§ 446 BGB). Für die Frage der **Arglist** (§ 444 BGB) ist demgegenüber der Kenntnisstand des Verkäufers im Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich. Während für den ersten Zeitpunkt mit dem AGÖF-Geruchsleitfaden ein methodisch fundiertes sachverständiges Instrumentarium zur Verfügung steht, bleibt der zweite Zeitpunkt beweisrechtlich schwierig: Die Kenntnis einer Person von einem Geruch ist eine innere Tatsache. Wie lässt sich darüber Beweis führen?

In der forensischen Praxis stellt sich die Beweislage regelmäßig wie folgt dar: Der Käufer benennt Zeugen - meist aus dem familiären und freundschaftlichen Umfeld sowie Nachbarn -, die eine punktuelle Wahrnehmung eines unangenehmen, die Aufenthaltsqualität störenden, Geruchs bekunden sollen. Der Verkäufer benennt seinerseits Zeugen, ebenfalls überwiegend aus dem persönlichen Umfeld, die bestätigen sollen, zu keinem Zeitpunkt einen solchen Geruch wahrgenommen zu haben. Dieser Beitrag untersucht, wie beide Beweisangebote dogmatisch und naturwissenschaftlich zu bewerten sind und veranschaulicht die entwickelte Systematik anhand eines authentischen Beweisbeschlusses.

Liese, Elmar (2026): Zum Beweis der Wahrnehmbarkeit eines von einer Immobilie ausgehenden Geruchs. Zur prozessualen Behandlung des Zeugen- und Sachverständigenbeweises bei Geruchsmängeln im Immobilienrecht. Beitrag zum 14. Fachkongress 2026, Bremen, 24.09.2026. Hrsg. AGÖF. https://www.agoef.de/veranstaltungen/fachkongresse/14-fachkongress-2026/zum-beweis-der-wahrnehmbarkeit-eines-von-einer-immobilie-ausgehenden-geruchs
Beitrag zum 14. AGÖF-Fachkongress am 24. und 25. September 2026 *in Bremen*
„Umwelt, Gebäude & Gesundheit: Gerüche, Asbest, PCB und weitere SVOC“

2. Der Geruch als Sachmangel

2.1 Substantiierungsanforderungen

Die Darlegungslast für das Vorliegen eines Geruchsmangels ist nach der Rechtsprechung moderat ausgestaltet. Für einen vergleichbaren mietrechtlichen Sachverhalt hat der VIII. Zivilsenat entschieden, dass der Beklagte mit der Beschreibung von Mangelsymptomen mehr als diese, ihm allein mögliche Beschreibung der Geruchsbelästigung, die er durch die Angabe der von ihm vermuteten Ursache zudem der Art nach näher eingegrenzt hat, nicht vortragen musste.i Dem Gericht obliegt es bereits bei einer solchen Symptombeschreibung, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise - dort Augenschein und Einholung eines Sachverständigengutachtens - zu erheben und dem Sachverständigen die beweiserheblichen Fragen zu unterbreiten.ii Die Substantiierungslast liegt damit deutlich unterhalb dessen, was mancher Prozessgegner voraussetzt.

2.2 Erheblichkeitsschwelle

Nicht jede Geruchsentwicklung begründet einen Mangel. Der XII. Zivilsenat hat für die Gewerberaummiete klargestellt: Weil nicht schlechthin jede Geruchsentwicklung in gemieteten Räumen zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führt, muss der Mieter darlegen und im Bestreitensfall beweisen, dass mit der Geruchsentwicklung eine spürbare und das Wohlbefinden der Nutzer erheblich beeinträchtigende Belastung des Geruchsempfindens einhergeht. Ist diese Erheblichkeitsschwelle überschritten, sind die Anforderungen an den Sachvortrag wiederum gering: das unter Zeugenbeweis gestellte Vorbringen, etwa in einem Raum sei dauerhaft ein beißender und ätzender Geruch vorhanden gewesen, der Schleimhäute und Augen gereizt habe, genügt den Anforderungen an einen substantiierten Vortrag.iii

2.3 Übertragung auf den Immobilienkauf

Für den Immobilienkauf hat der V. Zivilsenat anerkannt, dass ein muffiger bzw. modrig-feuchter Geruch, der nach Regenfällen im Haus wahrnehmbar ist, einen erheblichen, unter Zeugenbeweis zu stellender Umstand darstellt, dessen Nichterhebung eine Gehörsverletzung begründen kann. Zur Bestimmung der Sollbeschaffenheit ist zudem zu berücksichtigen, dass hierzu auch Eigenschaften gehören, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf, wozu auch Angaben in einem Exposé zählen; wird ein Objekt etwa als vollständig renoviert beworben, kann ein Käufer aus objektiver Sicht erwarten, dass die Räumlichkeiten keine Feuchtigkeit aufweisen, soweit sie zu Wohnzwecken dienen.iv

3. Kenntnis als innere Tatsache

Arglist im Sinne des § 444 BGB setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel kannte oder zumindest für möglich hielt. Diese Kenntnis ist eine innere Tatsache. Derartige Tatsachen sind einem unmittelbaren Beweis von vornherein nicht zugänglich. Innere Tatsachen können daher nur durch Indizien bewiesen werden. Und hier können sich Rückschlüsse auf die subjektive Vorstellung des Handelnden auch auf Äußerungen ergeben, die dieser Dritten gegenüber gemacht hat.v

Für den Beweis innerer Tatsachen hat der Bundesgerichtshof dementsprechend bereits 1992 grundlegende Maßstäbe formuliert: Der beweisbelasteten Partei steht es frei, nicht die betroffene Person selbst, sondern Dritte zu benennen, die aus deren Verhalten Rückschlüsse auf die innere Tatsache ziehen konnten.vi Innere Tatsachen sind mithin reiner Indizienbeweis; ein unmittelbarer Nachweis scheidet aus.

Für die Frage, welche Indizien im Einzelfall herangezogen werden können, bietet sich ein Blick auf ein strukturell verwandtes Rechtsprechungsfeld an: Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Kenntnis eines Grundstückseigentümers von einer verborgenen Altlast.vii Auch dort geht es um den Nachweis einer inneren Tatsache anhand äußerer, objektivierbarer Umstände, etwa die Kenntnis von Dokumentationen, erkennbarer Sanierungsbedarf sowie Art und Intensität der Nutzung. Übertragen auf Geruchsfälle lässt sich hieraus ein Indizienkatalog ableiten, der über die bloße Behauptung der Wohndauer hinausgeht: Baujahr und Bauart der Immobilie, die Dauer des Aufenthalts, die Art der Nutzung, vorgenommene Substanzeingriffe und ein erkennbarer Sanierungsrückstand können in ihrer Gesamtschau die Kenntnis eines langjährigen Nutzers indizieren.

4. Der AGÖF-Geruchsleitfaden: Reichweite und Grenzen

4.1 Leistungsfähigkeit

Der Geruchsleitfadenviii stellt für die sensorische Bewertung ein standardisiertes Vokabular zur Verfügung. Das sogenannte „Geruchsrad“ gliedert Gerüche in acht Grundkategorien; das Geruchsrad besteht aus drei Ringen. Man beginnt im inneren Ring mit einer sehr allgemeinen Beschreibung des Geruchs anhand von acht Kategorien, darunter beispielsweise muffig-modrig, biologisch (braun).ix Für die abschließende Bewertung gilt: Die Zumutbarkeit ergibt sich aus der Berücksichtigung der Akzeptanz des Geruchs, seiner Intensität, seiner Hedonik sowie seiner Geruchscharakteristik. Darüber hinaus werden die Nutzung bzw. Widmung des

betreffenden Raumes, der Zeitraum, der seit der Ausstattung eines Raumes vergangen ist, sowie eine Bewertung der Geruchsquelle selbst einbezogen.x

4.2 Grenzen der Methode

Der Leitfaden benennt seine methodischen Grenzen selbstxi: Zu den wesentlichen Grenzen der sensorischen Geruchsprüfung gehören interindividuelle Unterschiede der Geruchswahrnehmung, mögliche Kontext- und Erwartungseffekte, Adaptation, Sensitivierung, begrenzte Reproduzierbarkeit bei intermittierenden Geruchsereignissen sowie die eingeschränkte Übertragbarkeit von Panelurteilen auf alle Raumnutzenden. Zudem gilt: Die sensorische Geruchsprüfung beschreibt grundsätzlich die zum Untersuchungszeitpunkt vorherrschende Geruchssituation. Bei zeitlich stark schwankenden oder selten auftretenden Geruchsereignissen kann eine Wiederholung der Untersuchung erforderlich sein. Dies bestätigt aus der Methodik selbst das zeitliche Auseinanderfallen von Übergabe und Begutachtung, das ggf. den Rückgriff auf den Zeugenbeweis erforderlich macht.

Für gesundheitliche Bewertungen ist die sensorische Prüfung ohnehin ungeeignet: Es gibt auch Verunreinigungen in der Innenraumluft, die auch in hohen, gesundheitsschädlichen Konzentrationen völlig geruchlos sind. Wenn es um eine gesundheitliche Bewertung der Innenraumluft im Hinblick auf Luftverunreinigungen geht, sind ausschließlich chemisch-analytische Untersuchungsmethoden mit entsprechender Beurteilung zielführend.

5. Physiologische Grundlagen: Adaptation, Habituation, Sensitivierung

5.1 Der Grundmechanismus

Der Geruchssinn passt sich fortdauernder Reizung an. Kurzfristig spricht man von Adaptation, bei anhaltender Exposition von Habituation. Beide Mechanismen führen dazu, dass ein dauerhaft in einer Umgebung vorhandener Geruchsreiz von der exponierten Person zunehmend schwächer wahrgenommen wird, während ein unbelasteter Besucher denselben Reiz unverändert deutlich registriert. Entscheidend ist jedoch: Habituation setzt kontinuierliche Reizexposition voraus. Da Bewohner/Nutzer einer Immobilie - wie jede sozialisiert Person - regelmäßig abwesend sind (berufsbedingt, im Urlaub, bei Verwandtenbesuchen), wird dieser Anpassungsprozess durch jede mehrtägige Unterbrechung zurückgesetzt. Bei Rückkehr ist eine der Erstwahrnehmung vergleichbare, weitgehend ungeminderte Wahrnehmungsintensität zu erwarten, bevor sich im weiteren Verlauf des Aufenthalts erneut eine Anpassung einstellt. Über eine mehrjährige Wohndauer ergeben sich damit zahlreiche Zeitfenster unverstellter Wahrnehmung.

5.2 Sensitivierung als Gegenmechanismus

Von besonderer Bedeutung ist ein im Leitfaden ausdrücklich benannter Gegenmechanismus zur Habituation: Gerüche werden mit Erinnerungen verknüpft und können ein Gefühl von Wohlbefinden oder Unwohlsein auslösen, ohne dass dabei die Verbindung zu früheren Ereignissen bewusst ist.xii Ob ein Geruch als unangenehm und belästigend wahrgenommen wird, hängt daher nicht nur von dem Geruch selbst ab, sondern auch von den individuellen Erfahrungen und Erinnerungen der Raumnutzenden. Der Leitfaden differenziert weiter: Wird der Geruch als ungefährlich eingestuft, gewöhnt man sich schnell und nimmt ihn nach relativ kurzer Zeit nicht mehr wahr. Wenn der Geruch jedoch mit Sorgen über ein mögliches Gesundheitsrisiko verbunden ist, kann er zum Stressfaktor werden und die Gewöhnung bleibt aus. Stattdessen findet ein Prozess der Sensitivierung statt. Sensitivierung bewirkt eine gesteigerte, nicht abnehmende Wahrnehmungsempfindlichkeit. Sobald mithin Anlass zur Sorge um ein Gesundheitsrisiko bestand - etwa durch sichtbare Feuchtigkeitsspuren oder einem Verdacht auf Schadstoffe -, tritt an die Stelle der Gewöhnung eine gesteigerte Empfindlichkeit.

5.3 Geruchsschwellen ausgewählter Substanzen

Für die Beurteilung der Plausibilität einer dauerhaften Nichtwahrnehmung ist schließlich die stoffspezifische Geruchsschwelle relevant. Der Leitfaden weist für chlorierte Anisole - typische Verursacher muffig-modriger Innenraumgerüche infolge von Holzschutzmitteln oder Schimmelbefall - außerordentlich niedrige Werte aus: Für 2,4,6-Trichloranisol beträgt die Geruchsschwelle (ODT_{50}) 0,002 µg/m³ bei einer Unzumutbarkeitsschwelle von ebenfalls im untersten Bereich liegenden Werten, während etwa Toluol erst ab 300 µg/m³ wahrgenommen wird.xiii Bei derart niedrigen Schwellenwerten erscheint die dauerhafte Nichtwahrnehmung über einen mehrjährigen Zeitraum naturwissenschaftlich wenig plausibel.

5.4 Zwischenergebnis

Die drei Mechanismen - periodische Unterbrechung der Habituation durch Abwesenheit, Sensitivierung anstelle von Gewöhnung bei bestehenden Gesundheitssorgen und die extreme Geruchsschwelle bestimmter Substanzen - begründen zusammen keine Beweisvermutung, wohl aber ein gewichtiges Indiz gegen die pauschale Behauptung dauerhafter Nichtwahrnehmung eines langjährigen Nutzers.

6. Der Zeugenbeweis im Einzelnen

6.1 Käuferseitige Zeugen

Käuferseitige Zeugen bekunden regelmäßig eine punktuelle, unmittelbare Wahrnehmung - eine äußere, dem Zeugenbeweis ohne Weiteres zugängliche Tatsache. Der Bundesgerichtshof hat die Nichterhebung eines entsprechend angebotenen Zeugenbeweises als Gehörsverletzung beanstandetxiv, wenn die Kläger beispielsweise vorgetragen hatten, dass der Geruch durch das Treppenhaus ziehe, ihn Besucher beim Öffnen der Tür sofort wahrgenommen hätten, und zwar schon Tage nach dem Einzug, und hierzu Beweis durch Vernehmung von Zeugen angetreten wurde. Zu berücksichtigen ist zugleich, dass eine solche Wahrnehmung durch gezielte Maßnahmen des Verkäufers manipuliert werden kann: Im entschiedenen Fall hatten die Kläger den Geruch bei der Besichtigung nicht feststellen können, da die Beklagte vor dem Besichtigungstermin das komplette Haus kräftig durchlüftet hatte. Wer Gebäude systematisch vor Besichtigungsterminen „präpariert“, generiert damit ein Indiz für seine Kenntnis der Ursache.

6.2 Verkäuferseitige Zeugen

Der pauschale Beweisantrag, ein Zeuge habe zu keinem Zeitpunkt einen unangenehmen Geruch wahrgenommen, ist formal zulässig, aber angreifbar: Hier ist zunächst zu beachten, dass der Zeuge zu inneren Tatsachen in der Person eines anderen (Verkäufer, Vermieter usw.) benannt werden müsste.xv Hier wird oft übersehen, dass die Aussage eines solchen Zeugen, *er* habe Gerüche im Objekt nicht wahrnehmen können, nutzlos ist. Zum anderen fehlt es regelmäßig an der gebotenen zeitlichen Konkretisierung des Beweisantrags. Schließlich ist der Beweiswert angesichts der unter Abschnitt V dargestellten physiologischen Erkenntnisse erheblich zu relativieren - unabhängig von der subjektiven Aufrichtigkeit des Zeugen. Dies gilt umso mehr, wenn ein Näheverhältnis zur beweisbelasteten Partei besteht; allerdings ist insoweit Zurückhaltung geboten, denn nach ständiger Rechtsprechung hat eine solche Aussage nicht per se einen geringeren Beweiswert. Entscheidend ist vielmehr die inhaltliche Konsistenz der Aussage mit den unter Abschnitt V dargestellten naturwissenschaftlichen Erkenntnissen: Die Bekundung eigener Wahrnehmungen und die pauschale, zeitlich unbestimmte Negativbekundung, die weder Abwesenheitsphasen noch etwaige Anlässe zur Besorgnis berücksichtigt, ist entsprechend kritisch zu sehen.

6.3 Der Sachverständigenbeweis und das Zeitproblem

Auch der Sachverständigenbeweis ist kein Allheilmittel gegen den zeitlichen Abstand zwischen Übergabe und Begutachtung, dennoch das Beweismittel erster Wahl. Der VIII.

Zivilsenat hat einen Fall beanstandet, in dem die gerichtliche Sachverständige erklärt hatte, sie könne aus gutachterlicher Sicht, insbesondere aufgrund des großen zeitlichen Abstandes der Untersuchungen zum Einzugsdatum, keine Rückschlüsse auf die Raumluftkonzentrationen zum Zeitpunkt des Einzugs ziehen. Das Berufungsgericht hatte diese Einschätzung ungeprüft übernommen; der *Senat* sah hierin eine Gehörsverletzung, da die pauschale, nicht begründete Beurteilung der Sachverständigen, dass die Beweisfrage aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr beantwortet werden könne, unkritisch übernommen wurde, obwohl das Sachverständigengutachten für eine solche Feststellung keine Grundlage lieferte.xvi Der zeitliche Abstand entbindet den Gutachter mithin nicht automatisch von seiner Aufgabe; er bedarf einer eigenständigen fachlichen Begründung.

7. Praxisbeispiel: Beweisbeschluss des LG Wiesbaden vom 20.05.2026 - Az. 3 O 34/26

7.1 Wortlaut

Zur Veranschaulichung der vorstehenden Systematik dient exemplarisch ein Beweisbeschluss aus einem vom Verfasser geführten, noch nicht rechtskräftig abgeschlossenen Prozess. Das Landgericht Wiesbaden hat mit Beschluss vom 20.05.2026xvii die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu folgenden Fragen angeordnet, der hier zur Diskussion gestellt wird:

1. Der Immobilie - Fertighaus in Holzständerbauweise aus den 1970er-Jahren, mit Holzschutzmitteln behandelt - haftet ein spezifischer intensiver (schimmlig-modriger) Geruch an.

2. Dieser Geruch muss dem Verkäufer, da dieser selbst in der Immobilie gewohnt hat, im Zeitpunkt des Verkaufes bekannt gewesen sein.

3. Auch der Beklagten [*hier: Maklerin*] muss der Geruch bekannt gewesen sein, soweit diese gewusst habe, dass es sich um ein Fertighaus aus den 1970er-Jahren handelt.

4. Dem Kläger musste der Geruch bei den durchgeführten Besichtigungen nicht notwendigerweise auffallen.

5. Der Geruch lässt sich durch Lüften nicht beseitigen.

6. Durch den Geruch ist eine Wertminderung der Immobilie eingetreten.

7. Es sollen die gesundheitlichen Belastungen der Bewohner festgestellt werden.

Bemerkenswert ist, dass der Beschluss ausschließlich Sachverständigenbeweis anordnet, ohne einen einzigen Zeugen zu benennen - obgleich, möglicherweise, gerade die Beweisfragen 2 bis 4 ihrer Natur nach Tatsachenkomplexe betreffen, für deren Klärung der Zeugenbeweis das eigentlich sachnähere Mittel wäre.

7.2 Beweisfrage 1: Ursachenermittlung

Die erste Frage verknüpft den behaupteten Geruch mit der Holzschutzmittelbehandlung des Ständerwerkes und entspricht damit der im Geruchsleitfaden vorgesehenen Kategorie „muffig-modrig, biologisch“. Sie ist dem Sachverständigenbeweis sachgerecht zugewiesen. Zu berücksichtigen ist ergänzend, dass bei der Ursachenermittlung auch nicht ohne Weiteres dem Verkäufer zuzurechnende Alternativursachen auszuschließen sind, bevor eine Ursache als feststehend behandelt wird.

7.3 Beweisfragen 2 und 3: Die Kenntnisfrage

Hier zeigt sich das unter Abschnitt III beschriebene Grundproblem in aller Deutlichkeit. Beweisfrage 2 verlangt vom Sachverständigen der Sache nach der Feststellung einer inneren Tatsache - der Kenntnis Dritter. Ein Sachverständiger für Innenraumgerüche kann zunächst von seiner fachlichen Kompetenz her beurteilen, ob und mit welcher Intensität ein Geruch objektiv wahrnehmbar war. Aber wie steht es um die Frage, ob eine bestimmte Person ihn tatsächlich subjektiv zur Kenntnis genommen hat?

Die im Beschluss gewählte Begründung - „da diese selbst dort gewohnt haben“ - trägt den Schluss für sich genommen nicht. Tragfähig wird er erst durch die Verbindung mit den unter Abschnitt V entwickelten Erkenntnissen: den wiederkehrenden Wahrnehmungsfenstern nach Abwesenheitsphasen, der Sensitivierung anstelle der Habituation bei bestehenden Gesundheitssorgen sowie der außerordentlich niedrigen Geruchsschwelle chlorierter Anisole, und durch den unter Abschnitt III entwickelten, der Altlasten-Rechtsprechung entlehnten Indizienkatalog (Baujahr, Bauart, Nutzungsart, Wohndauer, Substanzeingriffe, Sanierungsrückstand). Der Beweisbeschluss verzichtet insoweit auf einen (ergänzenden) Zeugenbeweis und rekurriert etwa auf konkrete Abwesenheits- und Rückkehrsituationen der Verkäufer.

Beweisfrage 3 überträgt die Kenntnisfrage auf die Beklagte und stützt sie auf deren Fachwissen um Baujahr und Bauart. Strukturell handelt es sich um dieselbe Indizienlogik, angewandt auf einen anderen Kenntnisträger; dies verdeutlicht, dass sich der entwickelte

Kriterienkatalog auch auf Personen übertragen lässt, die nicht selbst im Objekt gewohnt haben, sondern nur über einschlägiges Fachwissen verfügen.

7.4 Beweisfrage 4: Erkennbarkeit für den Käufer

Diese Frage korrespondiert mit § 442 Abs. 1 BGB und weist eine sachliche Nähe zu der oben referierten Konstellation der gezielten Vorab-Durchlüftung, aber auch der Intensität und der Dauer der Exposition, auf. Die abstrakte Frage, wie ein Geruch unter Besichtigungsbedingungen typischerweise hervortritt, ist dem Sachverständigenbeweis zugänglich. Die konkrete Besichtigungssituation kann im Einzelfall des Zeugenbeweises bedürfen.

7.5 Beweisfragen 5 bis 7

Beweisfrage 5 ist unproblematisch technisch beantwortbar; eine strukturell vergleichbare Behauptung - die Geruchsbelästigung könne durch ständiges Lüften nicht behoben werden - hat der Bundesgerichtshof bereits als hinreichend substantiierten Mangelvortrag anerkannt.[xviii] Beweisfrage 6 betrifft die Rechtsfolgenseite und wird typischerweise im Wege eines Verkehrswertgutachtens beantwortet. Beweisfrage 7 schließlich verlangt eine genuin umweltmedizinisch-toxikologische Bewertung, die von der sensorischen Prüfung nach dem Geruchsleitfaden kategorial zu unterscheiden ist; insoweit sind, wie unter Abschnitt IV.2 dargestellt, ausschließlich chemisch-analytische Methoden zielführend.

7.6 Ergebnis des Praxisbeispiels

Der Beschluss zeigt exemplarisch, wie leicht die Grenze zwischen äußerer Tatsache (Fragen 1, 5, 6) und innerer Tatsache (Fragen 2, 3) verschwimmt, wenn beide Kategorien demselben Beweismittel zugewiesen werden. Ein Sachverständiger kann Intensität und Ursache eines Geruchs feststellen; ob eine bestimmte Person ihn gekannt hat, vermag er nur mittelbar - über die objektive Wahrnehmbarkeit - stützen. Die Schließung dieser Lücke bleibt dem Indizienbeweis vorbehalten und erfordert ggf. ergänzenden Zeugenbeweis.

8. Fazit

Die Beweisbarkeit von Innenraumgerüchen lässt sich in zwei Zeitpunkte und drei Argumentationsbausteine gliedern. Für den Zeitpunkt der Übergabe liefert der AGÖF-Geruchsleitfaden ein methodisch fundiertes, wenn auch mit ausdrücklich benannten Grenzen versehenes Instrumentarium. Für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses bedarf es demgegenüber des Indizienbeweises nach den zu inneren Tatsachen entwickelten Maßstäben, ergänzt um einen der Altlasten-Rechtsprechung entlehnten Kriterienkatalog sowie um die

naturwissenschaftliche Erkenntnis, dass Gewöhnung an Gerüche weder dauerhaft noch bedingungslos eintritt: Abwesenheitsphasen setzen sie zurück, bestehende Gesundheitssorgen kehren sie in ihr Gegenteil um, und bei Substanzen mit extrem niedriger Geruchsschwelle ist eine vollständige Nichtwahrnehmung über Jahre hinweg wenig plausibel. Der pauschale verkäuferseitige Vortrag, zu keinem Zeitpunkt einen Geruch wahrgenommen zu haben, ist auf dieser Grundlage im Wege der Parteianhörung nicht per se unglaubwürdig, aber zu hinterfragen; und entsprechender Zeugenbeweis steht unter dem Vorbehalt tauglicher Beweisanträge, was deren Aussagen in ihrem Beweiswert erheblich relativiert, ggf. negiert - ein Umstand, dem die gerichtliche Praxis, wie das untersuchte Beispiel zeigt, bislang nicht durchgängig Rechnung trägt.

———————

Literatur

i BGH, Senatsbeschluss vom 25.10.2011 - VIII ZR 125/11, Rn. 16, 18; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, Rn. 11.

ii BGH, Urteil vom 21.06.2022 - VIII ZR 285/21, Rn. 27, 31.

iii BGH, Urteil vom 23.09.2020 - XII ZR 86/18, Rn. 17, 18.

iv BGH, Urteil vom 10.10.2019 - V ZR 4/19, Rn. 10, 12, 14, unter Verweis auf BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 274/16.

v Geipel, Der Beweis von Negativa, zfs 3/201, S. 124 (126).

vi BGH, Urteil vom 11.02.1992 - XI ZR 47/91, NJW 1992, 1899

vii Exempl. BGH, Urteil vom 12.04.2013 - V ZR 30/08; BGH, Urteil vom 15.06.2012 - V ZR 25/12; BGH, Urteil vom 12.06.2015 - V ZR 250/15; OLG München, Urteil vom 04.10.1995 - 32 U 2088/94.

viii AGÖF-Geruchsleitfaden, 2. überarbeitete Version 2026.

ix AGÖF-Geruchsleitfaden, 2. überarbeitete Version 2026, Anhang 3 (Geruchsrad).

x AGÖF-Geruchsleitfaden, a. a. O., Ziff. 4.1.

xi AGÖF-Geruchsleitfaden, a .a. O., Ziff. 2.1.3.

xii AGÖF-Geruchsleitfaden, a .a. O., Ziff. 2.1.3.

xiii AGÖF-Geruchsleitfaden, a .a. O., Tabelle 7-2.

xiv BGH, Urteil vom 10.10.2019 - V ZR 4/19, Rn. 10, 21 f.

xv Zum Ganzen Geipel, Handbuch der Beweiswürdigung, § 30 Rn. 215 ff.

xvi BGH, Urteil vom 14.05.2019 - VIII ZR 126/18, Rn. 15, 16.

xvii Landgericht Wiesbaden, Beschluss vom 20.05.2026 - 3 O 34/26: Klage gegen den eine mutmaßlich geruchsstoffbelastete Immobilie vermittelnden Makler.

xviii BGH, Urteil vom 21.06.2022 - VIII ZR 285/21, Rn. 27.