



Mängelhaftung beim Kauf von Altimmobilien

Der Kauf einer Immobilie führt oftmals zu Streitigkeiten, wobei sich die Beteiligten manchmal ihrer Rechte und Pflichten nicht bewusst sind.

Wird ein neu erstelltes Objekt gekauft, ist in der Regel eine 5 jährige Gewährleistungsfrist zugrunde zu legen. Werkvertragsrecht ist selbst dann anzuwenden, wenn „der Veräußerer das Haus zunächst für sich selbst errichtet und einige Zeit bewohnt hat.“ OLG Düsseldorf, Urt. 12.2.99, 9 U 133/98.

Diese Mängelrechte sind verhältnismäßig einfach und sollen hier nicht näher vertieft werden.

Problematisch ist vielfach der Erwerb von Altimmobilien. Dort ist i. d. R. ein Gewährleistungsausschluß vereinbart, wo es dann sinngemäß oft heißt: „gekauft wie gesehen“ oder eine „Gewährleistung für Mängel wird nicht übernommen“.

Zeigen sich dann Schäden, stellt sich die schwierige Frage der Haftung. Denn diese wird i. d. R. nur dann bestehen, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Wann aber ist das der Fall? Über welche Umstände muß ein Verkäufer von sich aus aufklären, oder kann er sich darauf beschränken, dass der Erwerber das Objekt ja besichtigt hat? Wer muß was beweisen?

Der Verkäufers haftet bei Arglist. Das kann dann vorliegen, wenn der Verkäufer schlicht falsche Angaben macht, aber auch dann, wenn er einen offenbarungspflichtigen Mangel erkannt hat und diesen nicht mitteilt. Die Arglist ist vom Erwerber zu beweisen. Es muß bewiesen werden, dass der Verkäufer den Fehler kannte, oder falsche Tatsachen behauptet hat. Das ist i. d. R. schwierig, weil in den wenigsten Fällen ein Protokoll geführt wird oder stets Zeugen dabei waren. Dabei ist der teilweise auch der Wortlaut entscheidend: Die Erklärung im Expose eines Maklers etwa, dass das Dach erneuert wurde, bedeutet keine Zusicherung und auch nur, dass es sich nicht mehr um den Ursprungszustand handelt, OLG Koblenz, Beschluss vom 13.11.2009 – 2 U 443/09. Die Formulierung „guter baulicher Zustand“ hinsichtlich des Erhaltungszustands einer Gebrauchtimmoblie in einem Grundstückskaufvertrag führt alleine noch nicht zu einer Garantiehaftung des Veräußerers. OLG Brandenburg, Urteil vom 27. 11. 2008 – 5 U 98/07.

„Eine Arglist begründende Verletzung der Offenbarungspflicht liegt auch vor, wenn der Verkäufer den Käufer weder über ein eingeholtes Bodengutachten noch über durchgeführte Sanierungsarbeiten an der Außenfassade vor Abschluss des Kaufvertrags aufklärt.“ OLG Schleswig, Urteil vom 24. 08. 2007 – 14 U 24/07

Wird ein solcher Beweis geführt, muß der Verkäufer beweisen, dass er auf bestimmte Umstände hingewiesen hat:

Das gilt die asbesthaltige Fassadenverkleidung (BGH, Urteil vom 12.11.2010 – V ZR 181/09); oder Feuchtigkeitsschäden (OLG Saarbrücken, OLGR 2004, 18 ff.; OLG Koblenz, OLGR 2006, 527). Aber: Ging der Verkäufer davon aus, dass Mängelrügen von Mietern etwa unberechtigt seien, besteht keine Offenbarungspflicht. (OLG Hamm, Urteil vom 01.02.2010 – 22 U 105/09) Dagegen besteht eine solche, wenn der Verkäufer ein Bodengutachten vorliegen hat und es zu einer Fassadensanierung gekommen ist, weil es Rißbildungen gab. OLG Schleswig, Urteil vom 24.08.2007 – 14 U 24/07. Der Umbau eines Speichers zu Wohnzwecken begründet demgegenüber dann keine Arglist, wenn dem Verkäufer nicht bekannt war, dass ein Umbau genehmigungspflichtig ist. BGH, Urteil vom 26.04.1991 – V ZR 73/90. Es kommt also auf den Einzelfall an.



Der Arglistvorwurf kann entfallen, wenn der Verkäufer darauf vertrauen durfte, dass dem Käufer der Mangel aufgrund seines offenkundigen Erscheinungsbildes vernünftigerweise nicht verborgen bleiben konnte, OLG Saarbrücken, Urteil vom 09.10.2007 – 4 U 198/07.

Wie weit aber geht auch die Untersuchungspflicht des Käufers? Dazu die Entscheidung des OLG Saarbrücken:

„Zwar müssen Kaufinteressenten bei älteren Gebäuden mit einem gewissen Maß an Feuchtigkeit rechnen, nicht aber mit einer extremen Durchfeuchtung der Kellerwände. Dies gilt erst recht dann, wenn die Kellerwände aufgrund kurz zuvor erfolgter Renovierungsarbeiten einen äußerlich trockenen Eindruck vermitteln und der Verkäufer die Durchführung der Renovierung und deren Anlaß dem Kaufinteressenten trotz entsprechenden Wissensvorsprungs nicht mitteilt.“

OLG Saarbrücken, Urteil vom 05.08.2008 – 4 U 90/08; BauR 2008, 1942;

Kann man einen Mangel beweisen, muß man für die Beseitigung keine Nachfrist setzen. BGH, Beschluss vom 28.02.2007 – V ZB 154/06.

Setzt man eine solche, hat der Verkäufer aber auch ein entsprechendes Nachbesserungsrecht, was in der Regel gar nicht gewünscht wird. Beim Verbrauchsgüterkauf, wie etwa auch beim Kauf eines Pkw, bietet sich dagegen das Verlangen einer Nacherfüllung an, auch wenn diese nur in einer Neulieferung bestehen kann. Denn dann muß man sich Gebrauchsvorteile nicht anrechnen lassen. BGH, IBR 2009, 1015