

Rechtslage: Die Arglistenhaftung des Grundstücksverkäufers

Regelmäßig werden in Grundstückskaufverträgen die Gewährleistungsrechte des Käufers ausgeschlossen. Dieser Gewährleistungsausschluss ist jedoch unwirksam, wenn der Käufer dem Verkäufer nachweist, dass dieser den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Eine Arglist in diesem Sinne setzt voraus, dass 1. der Verkäufer einen offenbarungspflichtigen Mangel kannte oder zumindest für möglich hielt, 2. er diesen Mangel dem Käufer verschwiegen hat oder das Fehlen des Mangels aktiv vorgespiegelt hat und 3. der Verkäufer wusste oder zumindest für möglich hielt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und er den Kaufvertrag bei entsprechender Aufklärung nicht oder nur mit anderem Inhalt geschlossen hätte (so BGH, Urteil vom 12.11.2010 – V ZR 181/09).

Eine Haftung des Verkäufers setzt damit voraus, dass er bekannte Mängel ungefragt dem Käufer mitteilen musste. Für welche Mängel gilt dies? Hier existieren wichtige Urteile. So besteht die Offenbarungspflicht in folgenden Fällen:

- Feuchtigkeitsschäden (OLG Koblenz, Urteil vom 13.11.2009 – 2 U 443/09),
- Verdacht von Feuchtigkeitsschäden (OLG Koblenz, Urteil vom 13.11.2009 – 2 U 443/09),
- mangelhafte Außenabdichtung, z.B. eine mangelhafte äußere Kellerabdichtung, (OLG Brandenburg, Urteil vom 09.06.2011 – 5 U 78/06),
- Hausschwamm, auch wenn ein früher aufgetretener Befall technisch einwandfrei beseitigt wurde (KG, Urteil vom 23.02.1989 – 12 U 2500/88),
- Befall mit Hausbock, wenn er einen nicht unerheblichen Umfang erreicht hat. (KG, Urteil vom 23.02.1989 – 12 U 2500/88),
- asbesthaltige Fassadenverkleidung (BGH, Urteil vom 12.11.2010 – V ZR 181/09)
- wenn bei beabsichtigten Fassadenbohrungen krebserregender Asbeststaub austritt (BGH, Urteil vom 27.03.2009 – V ZR 30/08)
- Undichtigkeit des Daches und elementarer Mängel der Heizungsanlage BGH, Urteil vom 22.11.1996 – V ZR 196/95)
- Fehlen der erforderlichen Baugenehmigung (BGH, Urteil vom 30.04.2003 – V ZR 100/02).

Streitigkeiten über Gewährleistungsrechte im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken sind teuer. Lassen Sie sich daher rechtzeitig beraten.



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann