

Achtung bei Zusicherungen im Kaufvertrag – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Düren (AG Düren) vom 29.05.2019, 47 C 464/17

I.

Auch wenn Grundstückskaufverträge in Deutschland alltäglich sind muss immer noch Sorgfalt aufgewendet werden. Dies verdeutlicht noch einmal die Entscheidung des AG Düren:

I.

Die Klägerin erwarb von den Beklagten ein Grundstück, auf welchem ein Wohnhaus errichtet war. In dem notariellen Kaufvertrag war vereinbart, dass das Objekt zum 30.06.2017 geräumt übergeben werden sollte und keine Mietverhältnisse bestünden. In dem notariellen Kaufvertrag war nur ein Haftungsausschluss für Sachmängel enthalten. Erst am 30.6.2017 erfuhr die Klägerin von einem Mietvertrag mit einem der Beklagten. Am 10.7.2017 kündigte die Klägerin dieses Mietverhältnis und erhob unter demselben Tag Räumungsklage. Anfang August 2017 wurde das Objekt geräumt und die Räumungsklage zurückgenommen. Die Klägerin macht nunmehr außergerichtliche Anwaltskosten geltend, die Kosten für das Räumungsverfahren, Nutzungsersatz und Kosten für die Räumung.

Das AG Düren hat nur die Kosten für die außergerichtliche Vertretung zugesprochen. Die Beklagten hätten nicht ins Blaue hinein zusichern dürfen, dass keine Mietverhältnisse bestünden. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses sei diese Pflicht verletzt worden. Der Haftungsausschluss für Sachmängel erstrecke sich nicht auf den durch das Mietverhältnis vorliegenden Rechtsmangel. Bezüglich der Kosten für das Räumungsverfahren bemängelte das AG Düren, dass die Räumungsklage zeitgleich mit der Kündigung erfolgt sei. Es hätte eine angemessene Zeit abgewartet werden müssen, wie der Mieter reagiere. Bezüglich der geforderten Nutzungsentschädigung fehle es an einer Substantiierung der geforderten Schadenshöhe. Auch bezüglich der geltend gemachten Kosten für die Räumung fehle es an einer hinreichenden Substantiierung dieser Kosten.

III.

1.

Die Entscheidung des AG Düren unterstreicht zunächst, dass keine Angaben ins Blaue hinein gemacht werden dürfen. Erweisen sich diese Angaben später als unrichtig, besteht praktisch keine Möglichkeit sich eine Haftung dem Erwerber gegenüber zu entziehen. So auch im vorliegenden Fall: die Beklagten konnten sich weder mit gesundheitlichen Argumenten vor der Haftung retten, noch damit, dass sie keine Untersuchungspflicht hatten. Das AG Düren war der Auffassung, wenn sie aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage waren der Notarvertrag ordnungsgemäß zu prüfen hätten sie dies anmerken müssen und den Vertrag nicht unterschreiben dürfen. Da sie selber die Versicherung abgegeben hätten zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen hätten Sie die Verpflichtung gehabt, sich zu vergewissern, dass dies auch möglich sei.

2.

Die Entscheidung AG Düren unterstreicht ebenfalls, dass streng zwischen Sach- und Rechtsmängeln zu unterscheiden ist. Sachmängel sind solche Mängel, die dem Objekt selber anhaften (beispielsweise ein Wasserrohrbruch oder Pilzbefall). Ein Rechtsmangel ist dagegen gegeben, wenn Dritte in Bezug auf das Kaufobjekt Rechte geltend machen können. Hierzu gehören auch Mietverhältnisse, da der Mieter aufgrund des Mietvertrages den Erwerber von der Nutzung des Objektes ausschließen kann, soweit vermietete Fläche betroffen ist.

In praktisch allen Grundstückskaufverträgen sind Haftungsausschluss wegen Sachmängeln zu finden. Diese können nicht ohne besondere Anhaltspunkte auch auf Rechtsmängel ausgedehnt werden. Daher konnten sich die Beklagten im vorliegenden Fall nicht auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen.

3.

Die Entscheidung des AG Düren unterstreicht aber auch, dass Schadensersatzansprüche substantiiert vorgetragen werden müssen. Ein Großteil der Klage scheiterte daran, dass die Klägerin dem Gericht keine ausreichende Tatsachengrundlage lieferte. Weder hat sie dem Gericht mitgeteilt, wie sich der geltend gemachte Nutzungsausfall berechnen sollte, noch hat sie zu den einzelnen vorgetragenen Kostenpositionen der Räumung vorgetragen, wie diese sich genau ergeben sollten. Sie hat es trotz Rügen der Beklagten bei einer pauschalen Darstellung belassen.

4.

Schließlich unterstreicht die Entscheidung des AG Düren, dass nach einer Kündigung die Räumungsklage nicht sofort erhoben werden darf. Wer nach einer Kündigung die Räumungsklage erhebt, ohne dem Mieter angemessene Zeit einzuräumen, die Räumungsverpflichtung zu erfüllen, riskiert wie im vorliegenden Fall trotz Obsiegens in der Hauptsache mit seiner Räumungsklage die Kosten des Räumungsverfahrens zu tragen.

IV.

Pauschale Zusicherungen sollten in notariellen Kaufverträgen nicht gemacht werden. Vielmehr sollten sich Veräußerer genau darüber im Klaren sein, ob ihre Zusicherung auch richtig ist. Weiterhin sollte gegebenenfalls darauf geachtet werden, dass sich nicht nur ein Haftungsausschluss für Sachmängel im Kaufvertrag befindet, sondern auch für Rechtsmängel. Umgekehrt sollten Erwerber bei nachträglicher Feststellung eines Mangels nicht sofort die Flinte ins Korn werfen, sondern genau prüfen, ob der Haftungsausschluss tatsächlich greift. Bei der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen müssen Erwerber ihrerseits genauestens darlegen wie sich ihr Schaden zusammensetzt. Bei diesen Problemen keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.