

Keine arglistige Täuschung eines Verkäufers, wenn in dem Kaufvertrag Feuchtigkeitsschäden erwähnt sind und die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden kostspieliger wird als vom Käufer angenommen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz (OLG Koblenz) vom 24.10.2019, 1 U 13/19

I.

Bei Grundstückskaufverträgen wird praktisch immer ein Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel vereinbart. Ergeben sich dann Mängel am Kaufobjekt können die Käufer keine Gewährleistungsrechte wie Minderung oder Wandlung des Kaufvertrages geltend machen. Einzige Ausnahme: wenn die Verkäufer die Mängel arglistig verschwiegen haben. Die Entscheidung des OLG Koblenz beschäftigt sich mit der Frage, ob Arglist der Verkäufer vorliegt, wenn im notariellen Kaufvertrag auf Feuchtigkeitsschäden im Keller hingewiesen und weiter geregelt wird, dass die Käufer für die Beseitigung verantwortlich sein sollen.

I.

Die Kläger haben von den Beklagten ein Einfamilienhaus nebst Grundstück gekauft. In dem notariellen Kaufvertrag ist u.a. geregelt, dass der Kauf unter Ausschluss sämtlicher Rechte des Käufers wegen eines Sach- oder Rechtsmangels erfolgt. Dem Käufer sei bekannt, dass Feuchtigkeitsschäden im Keller und damit verbundene Folgeschäden vorhanden seien. Die Schäden werden im Kaufvertrag nicht in der aufgeführt. Es wird noch geregelt, dass die Behebung des Mangels auf Kosten und Risiko des Käufers erfolge. Etwa zwei Jahre nach dem Kauf zeigten die Kläger diverse Mängel an und machen ca. EUR 20.000,00 Minderung geltend. Sie sind der Auffassung, die Beklagten hätten sie arglistig über den Umfang der Feuchtigkeitsschäden im Keller getäuscht.

Sowohl das erstinstanzlich angerufene LG Koblenz, wie auch das mit der Berufung angerufene OLG Koblenz haben die Klage abgewiesen. Durch den Hinweis in dem Kaufvertrag stehe fest, dass die Kläger auf den Feuchtigkeitsschaden hingewiesen haben. Die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, dass in den Verkaufsgesprächen ein abweichender Schadensumfang mitgeteilt worden sei. Es sei daher das Risiko der Kläger gewesen, welchen Umfang die Schadensbeseitigungsarbeiten haben würden.

III.

1.

Bei Grundstückskaufvertrag stehen den Käufern grundsätzlich dieselben Gewährleistungsrechte zu, wie bei einem Kaufvertrag über ein sonstiges Objekt, z.B. einen Pkw. Allerdings ist es bis auf zu vernachlässigende Ausnahmen üblich, dass in Grundstückskaufverträgen die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen wird. Dennoch auftretend Mängel berechtigen dann nicht zu Gewährleistungsrechten der Käufer.

2.

Gewährleistungsausschlüsse in Kaufverträgen gelten allerdings nicht, wenn der Verkäufer den in Rede stehenden Sachmangel arglistig verschwiegen hat. Die Entscheidung des OLG Koblenz unterstreicht auch noch einmal, dass arglistiges Verschweigen nicht nur Verhaltensweisen abdeckt, die in strafrechtlicher Hinsicht Betrug o.ä. gleichkommen. Ebenso wenig muss das Verhalten des Käufers moralisch verwerflich sein. Notwendig, aber auch ausreichend ist für Arglist, dass dem Verkäufer Eigenschaften des Objekts bekannt sind oder zumindest für möglich gehalten werden welche dem Käufer nicht bekannt sind und der Käufer den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte, wenn er diese gekannt hätte.

Beispiel: 1. Verkäufer V weiß, dass auf dem Nachbargrundstück in wenigen Monaten mit einem umfangreichen Bauprojekt begonnen werden soll, welches mit erheblichen Lärm- und Staubbelastigungen verbunden sein wird. Im Zeitpunkt der Besichtigung durch Käufer K ist von diesem Projekt nichts erkennbar.

2. Verkäufer V lässt durch Unternehmer U einen Rohrbruch reparieren. V weiß, dass U in mehreren kürzlich ergangenen Urteilen zu Schadensersatz verurteilt worden ist, weil er Reparaturarbeiten unfachmännisch ausgeführt hat. V hält es daher für möglich, dass U auch seine Arbeiten nicht ordnungsgemäß ausgeführt hat. V ist dies egal, da er unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten bereits mit Käufer K einen notariellen Kaufvertrag abschließen kann.

In Beispiel 1 weiß V durch die bevorstehenden Arbeiten auf dem Nachbargrundstück um einen Umstand, der K – wenn er davon wüsste – dazu bringen würde, entweder den Kaufvertrag überhaupt nicht abzuschließen oder jedenfalls eine Kaufpreisminderung anzustreben. In Beispiel 2 weiß V zwar nicht, ob die reparierten Rohre tatsächlich weiter defekt sind. Er hält dies aber für möglich. In beiden Fällen besteht eine Offenbarungspflicht.

2.

Arglist ist demnach ausgeschlossen, wenn der betreffende Umstand dem Käufer offenbart wird. Hier haben die Beklagten im Kaufvertrag ausdrücklich festgehalten, dass den Klägern Informationen über einen Feuchtigkeitsschaden im Keller mitgeteilt worden sind. Damit hat das OLG Koblenz im Grundsatz zu Recht die Arglist der Beklagten ausgeschlossen. Es wäre hier Sache der Käufer und Kläger gewesen, sich vor Abschluss des Kaufvertrages gegebenenfalls über den genauen Umfang des Feuchtigkeitsschaden bzw. der Beseitigungsarbeiten zu informieren. Für Käufer zeigt dies, wie wichtig es ist sich zu informieren, insbesondere wenn im Kaufvertrag sogar ausdrücklich ein entsprechender Hinweis auf einen Mangel festgehalten wird.

Für Verkäufer zeigt die Entscheidung des OLG Koblenz aber auch, dass im Kaufvertrag nicht nur erwähnt werden sollte, dass Schäden vorhanden sind, sondern es sollte auch eine genaue Auflistung der Schäden vorgenommen werden. Wesentlicher Streitpunkt der Entscheidung war, welche Schäden in den Verkaufsgesprächen mitgeteilt worden seien. Das OLG Koblenz kam nach einer Beweisaufnahme zu dem Ergebnis, dass die Beklagten in den Verkaufsgesprächen die Schäden nicht kleingeredet hätten. Im Einzelfall mag dies aber anders ausgehen. Diesem Risiko kann entgegengewirkt werden, wenn im Kaufvertrag die mitgeteilten Schäden genau aufgeführt werden.

3.

Ein Grundstück kann aber nicht nur unter einem Sachmangel leiden, sondern auch an einem Rechtsmangel. Ein solcher kann etwa vorliegen, wenn das Grundstück entweder gar nicht oder nur mit ganz bestimmten baulichen Anlagen bebaut werden kann. Ebenso kann ein Rechtsmangel vorliegen, wenn ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück verkauft wird, ohne darauf hinzuweisen, dass die Mietwohnungen öffentlich geförderter Wohnraum sind.

Ein Haftungsausschluss für Sachmängel umfasst nicht zwingend auch Rechtsmängel. In der besprochenen Entscheidung war neben dem Ausschluss für Sachmängel ausdrücklich auch ein Ausschluss für Rechtsmängel vorhanden. Fehlt es an einer solchen ausdrücklichen Erwähnung der Rechtsmängel kann zwar durch Auslegung unter Umständen der Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel auch auf Rechtsmängel ausgedehnt werden. Da Haftungsausschlüsse aber eng auszulegen sind wird dies schwierig.

IV.

Die Gewährleistung für Sach- oder Rechtsmängel kann bei Grundstückskaufverträgen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel umfaßt nicht automatisch auch Rechtsmängel. Der Ausschluss der Gewährleistung greift nicht, wenn der Verkäufer arglistig einen Mangel verschwiegen hat. Arglist des Verkäufers kann ausgeschlossen sein, wenn im Kaufvertrag explizit auf Mängel hingewiesen wird. Ob im Einzelfall Arglist des Verkäufers vorliegt sollte in jedem Fall sorgfältig juristisch geprüft werden. Hierzu sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. 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.