

## **Anfechtung des Kaufvertrages wegen verschwiegener Mängel**

Verkäufer von Wohnungen und Häusern dürfen Mängel nicht verschweigen. Sonst riskieren sie Schadensersatzansprüche. Beweist der Käufer, dass er arglistig getäuscht worden ist, kann er sogar das Geschäft rückgängig machen. Allerdings muss der Käufer darauf achten, dass er – sobald er den Mangel erkannt hat – den Vertragspartner darauf hinweist. Sind mehr als 10 Jahre seit der Täuschung vergangen, ist eine Anfechtung des Vertrages nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ohnehin nicht mehr möglich.

In einem erst kürzlich vom Berliner Landgericht entschiedenen Fall (Az.5 0 169/05) hatte ein Ehepaar zum Preis von 150.000,00 € eine Eigentumswohnung in Buxtehude erworben. Das besondere an diesen Fall war, dass die Käufer die Wohnung nicht besichtigen konnten und sich ausschließlich auf die Angaben im Verkaufsprospekt verlassen mussten. Tatsächlich war die Immobilie jedoch in einem katastrophalen Zustand und der von den Eheleuten eingeschaltete Gutachter stellte schwerste Mängel fest.

Daraufhin klagten die Eheleute auf Rückgängigmachung des Kaufvertrages und bekamen Recht. Der Verkäufer einer Wohnung, so die Richter, habe auf diejenigen Umstände hinzuweisen, die für den Käufer bei Vertragsschluss von ausschlaggebender seien. Baumängel, die eine umfangreiche Sanierung des Gebäudes erforderlichen machten, seien dabei von kaufentscheidender Bedeutung. Verschweigt ein Verkäufer derartige Mängel, könne der getäuschte Käufer die Wohnung zurückgeben und sein Geld zurückverlangen.

Auch in anderen Fällen haben Gerichte zugunsten der Käufer geurteilt. Ein Verkäufer hatte beispielsweise verschwiegen, dass ein Nachbar im Haus ständig randaliert und andere Bewohner beschimpft. Er hatte nur erklärt, es sei „schon einmal laut“. Auch hierin sah das

Oberlandesgericht Frankfurt eine Täuschung und gestattete, das Geschäft rückgängig zu machen (Az.4 U 84/01). Ebenso haben andere Gerichte und vor allen der Bundesgerichtshof (BGH) in einer Vielzahl von Fällen entschieden, dass der Vorbesitzer die Karten auf den Tisch legen muss, wenn die Statik eines Hauses bekanntermaßen unsicher ist (Az.III ZR 3/00); der Verdacht einer Ölverseuchung des Grundstückes besteht, da dort einmal eine Tankstelle stand (Az. V ZR 113/01); im Gemeinschaftseigentum einer Wohnanlage kostspielige Sanierungsmaßnahmen anstehen (Landgericht Köln, Az. 3 0 321/01); er von Altlasten auf dem Grundstück weiß. Es reicht dann nicht, von einem „Altlastenverdacht“ zu sprechen (Az. V ZR 285/99).

In einem aktuellen Urteil hat der BGH (Az.V ZR 173/05) den Schutz getäuschter Käufer sogar noch deutlich erhöht. Nach diesem Grundsatzurteil kann nunmehr auch beim Verschweigen verhältnismäßig geringer Mängel die Immobilie wieder zurückgegeben werden. Nach der Übergabe der Wohnung stellten die Käufer einen Feuchtigkeitsschaden fest, dessen Beseitigung ca. 2.500 Euro gekostet hätte. Als der Verkäufer die Nachbesserung verweigerte, erklärten die Käufer ihren Rücktritt und verlangten die Rückabwicklung des gesamten Kaufs. Anders als die Instanzgerichte erklärten die Bundesrichter erstmals, dass eine arglistige Täuschung auch über unerhebliche Mängel zum Rücktrittsrecht und Schadensersatzansprüchen führt. Wenn ein Verkäufer den Abschluss eines Vertrages durch arglistige Täuschung herbeiführe, verdiene sein „Vertrauen in den Bestand des Rechtsgeschäfts keinen Schutz“, heißt es in der Urteilsbegründung.

*VON DR. THOMAS STORCH*

*Der Autor ist Rechtsanwalt und auf Immobilien- und Kapitalanlagerecht spezialisiert.*