

Der Verkäufer muss keine Schäden angeben, die repariert sind

Grundstücksrecht. Wird ein Immobilienverkäufer nach gegenwärtigen Schäden an dem Haus gefragt, muss er Schäden, die Jahre zurückliegen und nach seiner Ansicht behoben wurden, nicht erwähnen.

*OLG Düsseldorf, Urteil vom 12. März 2018,
Az. 9 U 38/17*

*Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW*



Quelle: GTW

DER FALL

Die Klägerin erwarb im Jahr 2014 ein mit einem Haus bebautes Grundstück. Der Kaufvertrag enthielt einen Gewährleistungsausschluss. Die Käuferin fragte den Verkäufer, ob es in den Wänden Risse gebe. Er verneinte das. Zwar waren nach einem Erdbeben im Jahr 1992 Risse in den Hauswänden entstanden. Diese wurden jedoch sach- und fachgerecht repariert und waren seither nicht wieder in Erscheinung getreten. Der Verkäufer konnte sich

daher an die Risse nicht mehr erinnern. Nach dem Eigentumsübergang entdeckte die Erwerberin hinter der Tapete einen erneut aufgetretenen Riss, den der Verkäufer nicht kannte. Die Käuferin focht daraufhin den Kaufvertrag an und begründete dies damit, dass der Verkäufer sie arglistig getäuscht habe. Sie verlangte die Rückzahlung des Kaufpreises, Zug um Zug gegen die Rückübertragung des Grundstücks.

DIE FOLGEN

Das Landgericht gab der Klage auf Rückzahlung statt. Der Verkäufer hätte die Klägerin arglistig getäuscht, indem er sie, als sie nach Rissen fragte, nicht über die damals entstandenen Schäden in der Wohnzimmerwand aufklärte. Er hätte vielmehr sagen müssen, dass er sich nicht erinnere. Das OLG Düsseldorf kam hingegen zu einem anderen Ergebnis: Die Käuferin hat keinen Anspruch auf Rückzahlung. Denn sie hat nur nach bestehenden Rissen gefragt und nicht nach früher vorhandenen Rissen. Aufgrund dieser Frage-

stellung traf den Verkäufer keine Pflicht, Risse zu offenbaren, die vor mehr als 25 Jahren entstanden und sach- und fachgerecht verschlossen wurden. Zumal diese seither nicht – zumindest nicht erkennbar – wieder auftraten. Da der Verkäufer geglaubt hat, dass seine Angaben richtig sind, liegt auch kein Vorsatz vor, der die Voraussetzung für eine arglistige Täuschung wäre. Der Verkäufer war auch nicht dazu verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass er sich möglicherweise nicht mehr erinnert.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil macht deutlich, dass Mängel, die vor langer Zeit entstanden sind und sach- und fachgerecht behoben wurden, beim Immobilienkauf nur dann offenbart werden müssen, wenn explizit nach ihnen gefragt wird. Der Verkäufer darf darauf vertrauen, dass nach der Reparatur kein Schaden mehr besteht. Ein solcher – vermeintlich nicht mehr bestehender – Schaden ist nur dann zu offenbaren, wenn der

Käufer ausdrücklich nach früher aufgetretenen Schäden fragt. Den Verkäufer trifft diesbezüglich keine Aufklärungspflicht – jedenfalls sofern der Mangel nicht merklich erneut aufgetreten ist. Käufer sollten deshalb bei einem Immobilienkauf den Verkäufer ausdrücklich nach früheren Mängeln und Schäden fragen. **ahl**