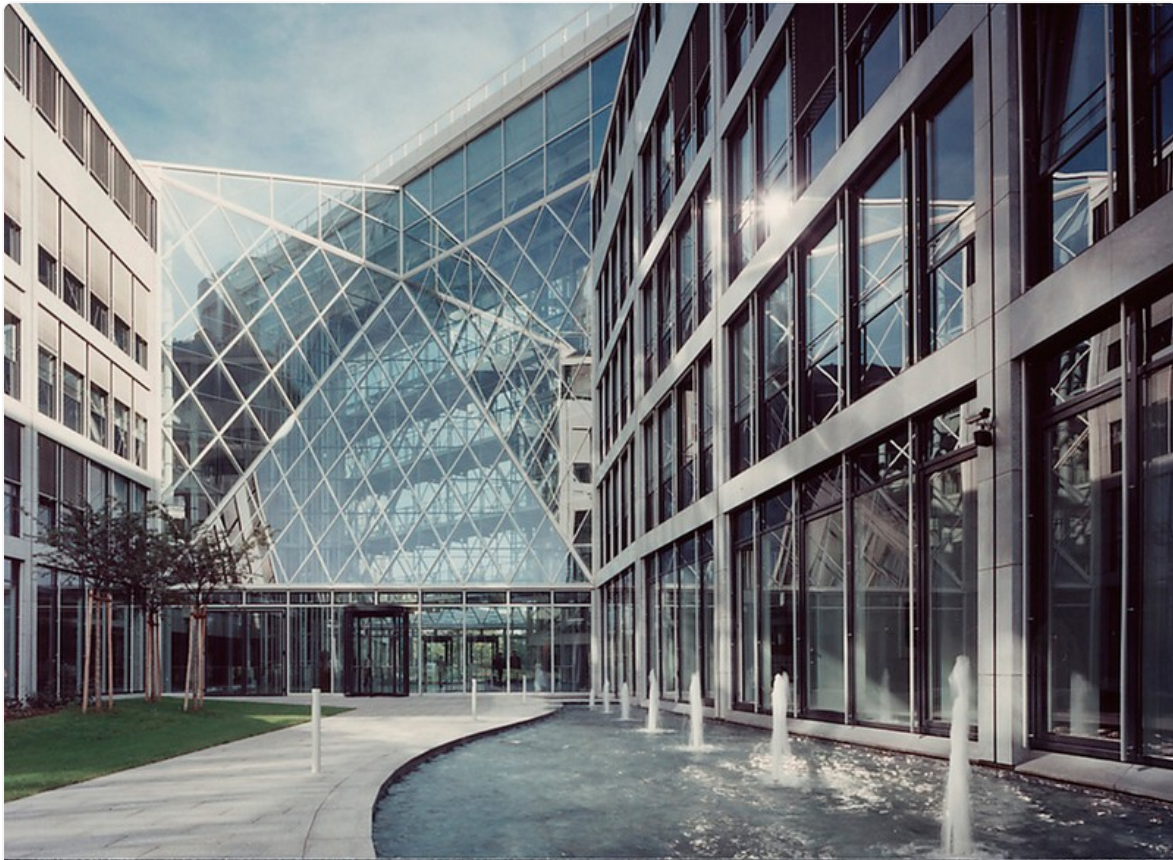


Aufklärungspflichten von privaten Hausverkäufern - Zivilrecht



ERGO und D.A.S. in München

© ERGO Group AG

Wer ein Wohnhaus verkauft, muss den Kaufinteressenten rechtzeitig darüber aufklären, dass bei Regen der Keller überschwemmt wird. Verschweigt der Verkäufer so etwas bewusst, nützt auch ein Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag nichts. Dies entschied laut D.A.S. Rechtsschutz Leistungs-GmbH (D.A.S. Leistungsservice) das Oberlandesgericht Hamm. OLG Hamm, Az. 22 U 161/15

Hintergrundinformation:

Bei privaten Hauskaufverträgen schließt der Verkäufer in der Regel die Gewährleistung für Mängel am Haus aus. So haftet er nicht für mögliche Schäden. Das bedeutet aber nicht, dass Hauskäufer in keinem Fall Ansprüche geltend machen können. Hat der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen, kann dies für ihn teure Folgen haben. **Der Fall:** Ein Kaufinteressent hatte ein Einfamilienhaus besichtigt. Er hatte sich besonders danach erkundigt, ob der Keller trocken sei. Die Eigentümerin hatte geantwortet, der Keller sei "nicht so toll", aber trocken. Nach dem Kauf für 390.000 Euro stellte sich jedoch heraus, dass bei stärkerem Regen Wasser in den Keller eindrang. Der Käufer machte zunächst Schadensersatzansprüche geltend, die er mit dem Kaufpreis verrechnen wollte. Er überwies 30.000 Euro weniger als vereinbart. Schließlich erklärte er den Rücktritt vom Kaufvertrag. Die Verkäuferin akzeptierte dies nicht und forderte die Restsumme. Es kam zum Prozess. **Das Urteil:** Das Oberlandesgericht Hamm sah den Rücktritt als wirksam an. Nach Informationen des D.A.S. Leistungsservice erkannte das Gericht im breitflächigen Eindringen von Wasser in den Keller einen eindeutigen Sachmangel. Auch bei einer älteren Immobilie – hier war zumindest der Keller Baujahr 1938 – könne der Käufer erwarten, dass er nicht nach jedem Regen den Keller trocken legen müsse. Der im Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluss sei unwirksam, da die Verkäuferin die Frage nach der Dichtheit des Kellers bewusst falsch beantwortet habe. Angaben, die für den Kaufentschluss des anderen

entscheidend sein könnten, müssten zutreffend sein. Das Gericht meinte sogar, dass die Verkäuferin hier den Käufer ungefragt über den möglichen Wassereinbruch hätte aufklären müssen. Mehrere Zeugen wie der beteiligte Makler sagten aus, dass der Käufer wiederholt nach der Trockenheit des Kellers gefragt habe. Das Gericht ging nach den Äußerungen der Verkäuferin im Verfahren davon aus, dass diese das Feuchtigkeitsproblem kannte. Es kam zu dem Ergebnis, dass sie den Mangel arglistig verschwiegen habe. Damit war der Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 18. Juli 2016, Az. 22 U 161/15

Pressekontakt:

Dr. Claudia Wagner
Telefon: 0211 477-2980
Fax: 0211 / 477 - 1511
E-Mail: claudia.wagner@ergo.de

Unternehmen

D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Thomas - Dehler - Straße 2
81737 München

Internet: www.das.de

Über D.A.S. Rechtsschutz-Versicherungs-AG

Seit 1928 steht die Marke D.A.S. für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Mit dem D.A.S. Rechtsschutz bieten wir mit vielfältigen Produktvarianten und Dienstleistungen weit mehr als nur Kostenerstattung. Er ist ein Angebot der ERGO Versicherung AG, die mit Beitragseinnahmen von 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2015 zu den führenden Schaden-/Unfallversicherern am deutschen Markt zählt. Die Gesellschaft bietet ein umfangreiches Portfolio für den privaten, gewerblichen und industriellen Bedarf an und verfügt über mehr als 160 Jahre Erfahrung. Sie gehört zu ERGO und damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger.

Pressekontakt:

Laura Wolf
Telefon: 089 998 461-18
Fax: 089 998 461-20
E-Mail: das@hartzkom.de

Unternehmen

Hartzkom GmbH
Hansastraße 17
80686 München

Internet: www.hartzkom.de