

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

„Behauptung ins Blaue hinein“ stellt Arglist dar!

1. Arglistiges Verhalten liegt vor, wenn der Verkäufer Erklärungen „ins Blaue hinein“ abgibt.

2. Dabei ist zur Arglist nicht unbedingt das Wissen erforderlich, dass die angegebene Tatsache nicht der Wahrheit entspricht. Arglistig handelt vielmehr auch derjenige, der tatsächliche Behauptungen ohne jede sachliche Grundlage abgibt, wobei die Arglist gerade darin liegt, dass dem Erklärenden, was ihm auch bewusst war, jegliche zur sachgemäßen Beantwortung erforderliche Kenntnis fehlt und er gleichwohl diesen Umstand, d.h. die fehlende Sachkenntnis dem anderen verschweigt.

3. Nach § 444 BGB kann sich der Verkäufer nicht auf einen vereinbarten Gewährleistungsausschluss wegen Mängel berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

**OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 10.02.2006 – 21 U 57/05 -
BGB § 444**

Problem/Sachverhalt

Der Vater wollte seiner Tochter „etwas Gutes tun“ und übertrug ihr ein kleines, vermietetes Haus, das er für sie auch renovieren ließ, zum Teil in Eigenarbeit. Seine Tochter, die technischer Laie ist, verkaufte das Haus schließlich im Jahre 2000 zu einem Kaufpreis von ca. EUR 50.000,-. Der Notarvertrag regelt u.a.: *„Jegliche Gewährleistung der Verkäuferin für Größe, Güte und Beschaffenheit ... sowie für offene und versteckte Mängel wird ausgeschlossen. Die Verkäuferin versichert jedoch, dass ihr keine Mängel bekannt sind.“*

Das Haus war vor Vertragsabschluss mängelfrei; danach traten plötzlich erhebliche Feuchtigkeitsschäden zu Tage. Offenbar infolge nicht fachgerechter Renovierung. Der Käufer ließ den Kaufvertrag anfechten und verlangte sein Geld zurück; er erhob Klage zum LG. Die junge Frau verstand „die Welt nicht mehr“, wies darauf hin, dass ihr keine Feuchtigkeitsschäden bekannt waren, diese u.a. auf die Renovierung zurückzuführen seien und berief sich auf den vertraglich vereinbarten um vom Notare empfohlenen Gewährleistungsausschluss wegen Sachmängel.

Entscheidung

Sowohl das LG als auch das OLG, zu dem Berufung erhoben wurde, verurteilten die Frau, den Kaufpreis zurückzuzahlen und zu Schadensersatz, Zug-um-Zug gegen Rückgabe des

Hauses. Sie habe arglistig gehandelt, jedenfalls als sie im Notarvertrag eine Erklärung ins Blaue hinein abgegeben hatte, die sich als falsch erwiesen habe. Arglistig handele auch der, der tatsächliche Behauptungen abgibt, von der er wisse, dass ihm die zur sachgemäßen Beantwortung erforderliche Kenntnis fehle und er diesen Umstand dem anderen verschweige. Auf den Haftungsausschluss im Notarvertrag könne sie sich daher nicht berufen; § 444 BGB.

Praxishinweis

Das OLG verweist zutreffend darauf, dass ein Gewährleistungsausschluss nicht hilft, wenn der Mangel arglistig verschwiegen wurde. Arglist setzt Kenntnis vom Mangel oder – ohne die Kenntnis des Mangels - eine ins Blaue hinein abgegebene Erklärung voraus, die Sache sei mangelfrei. Das Urteil trifft die junge Frau hart. Ihr Vater erreichte für seine Tochter das Gegenteil von „gut“, als er das Haus – unfachmännisch - renovieren ließ. Die ihr vorgeworfene Erklärung ist eine gängige notarielle Klausel, die man als technischer Laie aber ohne eingehende Untersuchung des Kaufobjektes besser nicht abgeben sollte. Hatte der Notar darauf hingewiesen?

**RA und FA für Bau- und Architektenrecht,
Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein**