

## **Hausverkauf: „Behauptung ins Blaue hinein“ stellt Arglist dar**

Wohnen in den eigenen vier Wänden - das ist der Traum vieler junger Familien. Wenn der Geldbeutel für ein Neubaugebäude nicht reicht, sind gebrauchte Immobilien eine Alternative. Doch was, wenn beim Verkauf wichtige Informationen über das Haus verschwiegen werden?

So erging es einer dreiköpfigen Familie aus der Eifel. Sie kaufte ein kleines in die Jahre gekommenes Haus. Das Gebäude machte bei der Besichtigung einen guten Eindruck. An den leichten Gebrauchsspuren störten sich die Käufer nicht. Wichtig war ihnen vor allem, dass die Haustechnik funktioniert und die Substanz des Gebäudes in Ordnung ist. Auf die Frage nach möglichen Schäden versicherte die Verkäuferin, dass ihr keine bekannt seien. Die Familie ergriff also die Gelegenheit und kaufte das Haus für 50000 Euro.

Nach geringfügigen Schönheitsreparaturen zogen die neuen Besitzer ein. Doch die Freude an den eigenen vier Wänden hielt nicht lange an: Schon nach wenigen Monaten stellten die Käufer einen unangenehmen Geruch in Küche und Wohnzimmer fest. Zudem machte sich an der Wohnzimmerdecke ein grauer Fleck bemerkbar. Ein hinzugezogener Fachmann stellte fest: Ein erheblicher Feuchtigkeitsschaden war die Ursache für Geruch und Fleck. Der Schaden war infolge einer unsachgemäßen Renovierung aufgetreten. Der Vater der Vorbesitzerin, ein fachlicher Laie, hatte kurz vor dem Verkauf die Zulaufrohre zum Badezimmer ausgebessert und dabei fehlerhaft gearbeitet. Die neuen Eigentümer verlangten von der Verkäuferin ihr Geld zurück. Diese beteuerte, nichts von dem Schaden gewusst zu haben. Alles sei dem Anschein nach in Ordnung gewesen.

Als die Käufer vor Gericht Klage einreichten, wähnte sich die Verkäuferin immer noch auf der sicheren Seite. Schließlich war im Kaufvertrag ein Gewährleistungsausschluss bei Sachmängeln festgelegt worden. Beim Gespräch mit ihrem Anwalt war sie vollkommen überrascht, als dieser sie über die aktuelle Rechtsprechung informierte: In einem vergleichbaren Fall hat das Oberlandesgericht Frankfurt (Urteil vom 10.02.2006 – 21 U 57/05) nämlich zugunsten der Käufer entschieden. Auch in diesem Fall hatte der Verkäufer ohne Sachkenntnis behauptet, mit dem zu veräußernden Haus sei alles in Ordnung. Vorangegangene Sanierungsmaßnahmen hatte er beim Verkauf allerdings nicht erwähnt. Er ging stillschweigend davon aus, dass die Schäden mit der Instandsetzung beseitigt worden seien. Das Gericht wertete sein Verhalten als Arglist und entschied nach § 444 BGB. Danach wird ein im Kaufvertrag vereinbarter Gewährleistungsausschluss wegen Mängeln unwirksam, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschweigt. Ihrem Urteil legten die Richter einen erweiterten Begriff von Arglist zugrunde: Arglistig handelt demzufolge beim Hausverkauf nicht nur derjenige, der bewusst bestehende Mängel verschweigt. Auch wer "ins Blaue hinein" Aussagen über den Zustand der Immobilie trifft oder wesentliche Informationen zurückhält, muss mit Konsequenzen rechnen.

„Es handelt sich bei einer Erklärung über den Zustand des Hauses zwar um eine gängige notarielle Klausel“, erklärt Fachanwalt Thomas Stritter. „Aber eine solche Erklärung sollte man als technischer Laie besser nicht uneingeschränkt abgeben“. Eindringlich warnt er Verkäufer davor, sich auf einen im Notarvertrag aufgenommenen Gewährleistungsausschluss zu verlassen. Die einschlägige Rechtsprechung zeige deutlich, wie schnell eine solche Klausel ihre Wirksamkeit verlieren könne. So gelte beim Hausverkauf: Besondere Vorkommnisse am Haus, von denen der Verkäufer weiß, muss dieser offen ansprechen. Dies gelte auch auf für Schäden am Haus, die vermeintlich bereits behoben

sein. Im Zweifel empfiehlt der Fachanwalt, einen Sachverständigen hinzuzuziehen, der das Haus vor dem Verkauf begutachtet.

„Die beste Grundlage für einen wirksamen Kaufvertrag ist es, in Bezug auf den Zustand der Immobilie mit offenen Karten zu spielen - so sind sowohl Käufer als auch Verkäufer auf der sicheren Seite!“ empfiehlt RA Stritter.