



Privater Hausverkauf: das ist Pflicht

Der Immobilienboom in Deutschland hält nachhaltig an. Auch viele in die Jahre gekommene Eigenheime wechseln den Besitzer und gelten als lukratives Objekt für die Eigennutzung oder um große Grundstücke neu zu bebauen. Allerdings wissen Hausverkäufer häufig nicht, welche Informationspflicht bei einem Verkauf zu erfüllen ist. Wer ein Wohnhaus verkauft, muss den Kaufinteressenten rechtzeitig darüber aufklären, dass zum Beispiel bei Regen der Keller überschwemmt wird.

Zum Sachverhalt

Bei privaten Hauskaufverträgen schließt der Verkäufer in der Regel die Gewährleistung für Mängel am Haus aus und haftet somit nicht für mögliche Schäden. Das bedeutet jedoch nicht, dass Hauskäufer in keinem Fall Ansprüche geltend machen können. Hat der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen, können die Folgen teuer werden. Ein Kaufinteressent hatte ein Einfamilienhaus besichtigt und sich dabei besonders dafür interessiert und auch erkundigt, ob der Keller trocken sei. Die Eigentümerin hatte geantwortet, der Keller sei "nicht so toll", aber trocken.

Nach dem Kauf in Höhe von 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 und 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, da das breitflächige Eindringen von Wasser in den Keller einen eindeutigen Sachmangel bedeutet. 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

Bild: © Marco2811 / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4943660/privater-hausverkauf-das-ist-pflicht/>