



UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

VERKÄUFER MUSS GEBÄUDEMÄNGEL VOLLSTÄNDIG OFFENBAREN!

OLG Braunschweig, Urteil vom 01.11.2018, Az. 9 U 51/17

Der V veräußerte dem K ein Fachwerkhaus, das Gebälk des Hauses war mit Holzwürmern und weiteren Schädlingen befallen. In den zurückliegenden Jahren hatte V keine nachhaltigen Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen unternommen sondern lediglich in Eigenleistung Wurm-löcher verschlossen und Balken übergestrichen. Zum Zeitpunkt des Verkaufs war der Schädlingsbefall soweit fortgeschritten, dass die Standfestigkeit des Gebäudes gefährdet war. Bei Besichtigung des Gebäudes durch K war der Holzfraß an diversen Stellen des Gebälks offen sichtbar. Im Kaufvertrag vereinbarten die Parteien den Ausschluss der Gewährleistung.

Nachdem K das tatsächliche Ausmaß des Schädlingsbefalls erkannt hatte, verlangte er die Rückabwicklung des Kaufvertrags. Das Gericht gibt ihm Recht, der die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigende Holzwurmbefall stelle einen zum Rücktritt vom Vertrag berechtigenden erheblichen Mangel dar. Diesen Mangel habe V arglistig verschwiegen, sodass der vertraglich vereinbarte Gewährleistungsausschluss nicht greife. Das Gericht sieht eine Aufklärungspflicht des V über den Holzwurmbefall: Eine solche bestehe auch dann, wenn der Käufer bei der Besichtigung zwar die Umstände für einen Mangelverdacht habe erkennen können, nicht aber den Umfang des Mangels. So liege es hier, denn der K habe zwar den Holzfraß am Gebälk erkennen können, nicht aber das Ausmaß des Befalls und dass der Befall noch anhielt und nicht bekämpft war. Der Verkäufer handele arglistig wenn er in einer solchen Situation sein konkretes Wissen über das tatsächliche Bestehen und den Umfang des Mangels zurückhalte.

Bedeutung für die Praxis

Das Gericht stellt klar: Weiß der Verkäufer von einem erheblichen Mangel seiner Immobilie, muss er diesen im Verkaufsfall ungefragt und umfassend offenbaren. Tut er dies nicht, hilft ihm eine etwaige Erkennbarkeit des Mangels durch den Käufer nur dann, wenn für diesen bei der Besichtigung des Gebäudes der Umfang des Mangels vollständig zu erkennen war. Für diese Erkennbarkeit ist der Verkäufer darlegungs- und beweispflichtig.