

## **Pressemitteilung**

Stuttgart, den 7. März 2007

### **Rückabwicklung eines Immobilienkaufvertrages auch bei geringfügigen Mängeln möglich**

**Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. März 2006 kann ein Immobilienkäufer im Falle einer arglistigen Täuschung nun auch wegen geringfügigen Mängeln vom Kaufvertrag zurücktreten. Grundsätzlich kommt ein Rücktritt vom Kaufvertrag wegen Mängeln der Immobilie nur dann in Betracht, wenn der Mangel nicht unerheblich ist. Nach der Entscheidung des BGH ist der Rücktritt nunmehr auch bei einem unerheblichen Mangel möglich. „Nämlich dann, wenn der Verkäufer über diesen Mangel arglistig getäuscht hat“, klärt die Rechtsanwältin Simone Scholz aus Stuttgart auf.**

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Käufer eine Immobilie zum Preis von rund 85.000 Euro gekauft, unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel. Nach Übergabe der Wohnung stellte der Käufer einen Feuchtigkeitsschaden fest, dessen Beseitigung 2.500 Euro gekostet hätte. Dem Verkäufer war dieser Feuchteschaden bereits vor Kaufvertragsabschluss bekannt. Der Käufer forderte den Verkäufer zur Mangelbeseitigung auf. Nachdem der Verkäufer ablehnte, trat der Käufer vom Kaufvertrag zurück.

Landgericht und Oberlandesgericht Oldenburg wiesen die Klage auf Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises ab. Zur Begründung führten die Gerichte an, dass es sich im Hinblick auf die geringen Mangelbeseitigungskosten von 2.500 Euro lediglich um einen unerheblichen Mangel handele und die Interessen des Verkäufers am Fortbestand des Vertrages überwiegen; schließlich müsse der

Verkäufer im Falle einer Rückabwicklung nicht nur den Kaufpreis, sondern zudem die Notarkosten, Grundbuchkosten und Darlehenskosten erstatten.

Der BGH hingegen vertritt die Auffassung, dass es ausschlaggebend darauf ankomme, dass dem Verkäufer der Schaden vor Abschluss des Kaufvertrages bekannt war und er dies dem Käufer arglistig verschwiegen habe. Bei einer arglistigen Täuschung durch den Verkäufer müsse er auch für unerhebliche Mängel einstehen und die Rückabwicklung des Vertrages mit seinen schwerwiegenden Folgen hinnehmen. Der BGH begründet seine Rechtsansicht damit, dass das Vertrauen des Verkäufers in den Bestand des Kaufvertrages keinen Schutz verdiene, wenn er durch eine arglistige Täuschung zustande gekommen sei.

„Diese Entscheidung ist zugunsten der Immobilienkäufer sehr zu begrüßen. Denn der Immobilienkäufer hat in einem solchen Rückabwicklungsprozess schon die hohe Hürde des Beweises der arglistigen Täuschung zu nehmen. Vielfach scheitern Rückabwicklungsprozesse für den Käufer daran“, argumentiert Scholz, „dass er schlichtweg nicht nachweisen kann, dass dem Verkäufer der Mangel bereits vor Kaufvertragsabschluss bekannt war. Und es ist in der Tat nicht einzusehen, weshalb ein arglistig täuschender Verkäufer vor einer Rückabwicklung geschützt werden sollte!“

### **Pressekontakt**

Birgit Krause . jd&p kommunikationsagentur .

Tel: (06131) 90622-44 . E-Mail: krause@jd-p.de . www.jd-p.de