

Presseerklärung

19. März 2015

Alufolie als Allheilmittel?

Der Verkäufer muss ein Haus mit arglistig verschwiegenem Mangel zurücknehmen.

Rechtsanwaltskammer Düsseldorf. Die meisten Notarverträge enthalten Klauseln, wonach der Verkäufer für Mängel keine Haftung übernimmt. Wer allerdings als Verkäufer einen Mangel arglistig verschweigt, kann sich auf den Haftungsausschluss nicht berufen, entschied das Oberlandesgericht Oldenburg durch Urteil vom 05.02.2015 (Az.: 1 U 129/13). In dem Urteilsfall hatte jemand ein Haus verkauft, in dem er selbst seit 1958 lebte. Nachdem der Käufer dort eingezogen war, bemerkte er im Wohnzimmer feuchte Stellen. Diese waren bei der Besichtigung des Gebäudes nicht zu erkennen gewesen. Weil der Verkäufer nicht bereit war, den Kauf rückgängig zu machen, zog der Käufer vor Gericht.

Und er obsiegte auf ganzer Linie. Das Oberlandesgericht Oldenburg verpflichtete den Verkäufer nicht nur zur Rückabwicklung des Kaufvertrags und damit zur Rückzahlung des Kaufpreises. Darüber hinaus muss er auch noch die Maklerkosten, die Grunderwerbsteuer und die Kosten für einen Privatsachverständigen erstatten. Begründung: Der Verkäufer könne sich nicht auf einen Haftungsausschluss im Kaufvertrag berufen, weil er arglistig gehandelt habe. Er habe von der Feuchtigkeit im Bereich des Wohnzimmers und eines weiteren Zimmers gewusst und hätte den Käufer darüber aufklären müssen. Der Sachverständige hatte festgestellt, dass an den Wänden dieser Zimmer hinter der Tapete Alufolie aufgebracht worden war. Durch diese Maßnahme sollte, so der Sachverständige, das Feuchtigkeitsbild vorübergehend beseitigt werden. Obwohl das Mauerwerk dauerhaft feucht blieb, zeigte die Tapete davor erst Feuchtigkeitserscheinungen, als die Folie nicht mehr dicht hielt.

Der Verkäufer hatte eingeräumt, im Bereich des Schornsteins und der Küche, aber nicht andernorts, Alufolie aufgebracht zu haben. Das Gericht glaubte ihm jedoch – aufgrund weiterer Hinweise des Sachverständigen – nicht, dass er von der sonst verwendeten Folie keine Kenntnis hatte.

„Der Fall zeigt exemplarisch, wie wichtig es ist, im Verkaufsprozess immer bei der Wahrheit zu bleiben. Verkäufer, die sich nicht sicher sind, ob und welche Tatsachen sie gegenüber dem Vertragspartner offenlegen müssen, sollten rechtzeitig einen Anwalt zu Rate ziehen“, empfiehlt der Präsident der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf, Rechtsanwalt und Notar Herbert P. Schons aus Duisburg, der noch auf einen weiteren Umstand hinweist: „Wer seinen Vertragspartner vorsätzlich täuscht und bei diesem einen Irrtum hervorruft, steht mit einem Bein wegen Betrugs im Gefängnis.“

Wer sich beim Hauskauf vom Verkäufer über's Ohr gehauen fühlt oder sich als Verkäufer über seine Aufklärungspflichten informieren will, sollte einen auf Zivilrecht spezialisierten Rechtsanwalt zu Rate ziehen.

Rechtsanwälte mit besonderen Schwerpunktgebieten aus dem Kammerbezirk Düsseldorf finden Sie im Internet unter www.rechtsanwaltskammer-duesseldorf.de, Stichwort: „Anwaltssuche“.

Düsseldorf, den 19.03.2015 – Text zu ca. 3.619 Zeichen.

Ansprechpartner für Rückfragen und nähere Informationen:
Rechtsanwältin Dr. Susanne Offermann-Burckart, Hauptgeschäftsführerin der Rechtsanwaltskammer,
Freiligrathstr. 25, 40479 Düsseldorf, Tel.: 0211/4950213, Handy: 0151/11547206, Fax: 0211/4950228,
E-Mail: info@rechtsanwaltskammer-duesseldorf.de.

Die Rechtsanwaltskammer Düsseldorf vertritt alle aktuell 12.313 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte aus dem Oberlandesgerichts-Bezirk Düsseldorf. Dieser umfasst die Landgerichts-Bezirke Düsseldorf, Duisburg, Kleve, Krefeld, Mönchengladbach und Wuppertal.