

Immobilienverkauf: Bei arglistiger Täuschung kein Haftungsausschluss

Fast jeder notarielle Kaufvertrag über den Verkauf von Immobilien von privaten Immobilienverkäufern an private Immobilienkäufer enthält einen sogenannten **Haftungsausschluss**. Nach dieser Klausel haftet der Verkäufer nicht für Schäden oder Mängel an der Immobilie, wenn ihm diese zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht bekannt sind.

Aber ein solcher Haftungsausschluss ist bei arglistiger Täuschung nicht relevant. Das entschied das OLG Oldenburg unter dem Aktenzeichen 1 U 129/13. Im vorliegenden Fall wurden durch den Käufer nach dem Vertragsabschluss feuchte Wände festgestellt. Dies wurde durch einen vom Gericht bestellten Sachverständigen bestätigt. Damit war die Immobilie nur eingeschränkt nutzbar.

Daraufhin verklagte der Käufer den Verkäufer auf Rückabwicklung (Erstattung des Kaufpreises und Zahlung von Schadenersatz). Das Landgericht Aurich entschied zunächst zugunsten des Verkäufers.

Im Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht Oldenburg stellte sich jedoch heraus, dass dem Verkäufer der Schaden bereits vor dem Verkauf bekannt war.

Dieses wertete das Oberlandesgericht Oldenburg als arglistige Täuschung und entschied in zweiter Instanz zugunsten des Klägers.

Verschweigen Sie als Verkäufer niemals Schäden oder Mängel! – Nehmen Sie alle bekannten Schäden oder Mängel in den Kaufvertrag auf, um spätere Regressansprüche zu vermeiden.

Oberhausen, 25.01.2016

Alfred Stegmann