

Gutes Recht beim Immobilienkauf

Wann Immobilienkäufer vom Vertrag zurücktreten können

Der beim Immobilienerwerb übliche Grundsatz „gekauft wie gesehen“ bedeutet keineswegs, dass ein Käufer Pech gehabt hat, wenn ihm bei der Besichtigung seines Traumdomizils der ein oder andere Haken nicht aufgefallen ist.

„Der Verkäufer kann sich selbst dann nicht um seine Gewährleistungspflicht drücken, wenn im Kaufvertrag ein entsprechender Haftungsausschluss vereinbart wurde. Das gilt insbesondere dann, wenn ihm der für den Käufer entscheidende Mangel selbst bekannt war“, informiert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt über die Rechtslage und verweist dazu auf zwei aktuelle Gerichtsurteile.

Ohren auf beim Immobilienkauf

Die Käuferin einer Eigentumswohnung musste bald nach ihrem Einzug feststellen, dass die Lärmbelästigung durch eine im Erdgeschoss unter ihrer Wohnung liegende Senioren- gesstätte unerträglich war. Bei mehreren Besichtigungen vor der Vertragsunterzeichnung hatte



Lärmbelästigung oder ein verbauter Blick – wird aus der Traumimmobilie ein Albtraum, dürfen Käufer unter Umständen vom Vertrag zurücktreten.

Foto: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Käufer forderte Rückabwicklung des Kaufvertrags

sie davon nichts mitbekommen, ihre Frage nach eventuellen Lärmbelästigungen

hatte der Verkäufer verneint. Pech für ihn: Er hatte vertraglich zugesichert, dass

ihm keine verborgenen Mängel bekannt seien. Und das, obwohl er sich selbst zuvor mehrfach bei der Hausverwaltung über die unzumutbare Hellhörigkeit der Wohnung beschwert und erklärt hatte, angesichts des mangelhaften Schallschutzes werde er sich wohl von der Wohnung trennen müssen.

„Hier liegt eindeutig ein arglistiges Verschweigen eines bekannten Mangels vor, was die Käuferin berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten“, so Bernhardt. Das Landgericht Coburg sah das genauso und verurteilte den Verkäufer nicht nur zur Rückzahlung des Kaufpreises, sondern auch zur Erstat-

tung der Makler- und Notarkosten sowie der Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus muss der Verkäufer auch den Schaden ersetzen, der der Klägerin durch das von ihr zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommene Darlehen entstanden ist, und ihre Anwaltskosten übernehmen.

Gekauft und nichts gesehen

Nichts zu sehen gab es im doppelten Sinne in einem vom OLG Frankfurt entschiedenen Fall. Ein Käufer hatte in Frankfurt am Main von einem Bauträger eine neu zu errichtende Eigentumswohnung gekauft, die dieser in seinem Verkaufsprospekt mit einem „unverbaubaren Skyline-Blick“ beworben hatte. Schon bald nach Übergabe der fertigen Wohnung errichtete derselbe Bauträger in einem angrenzenden Park ein weiteres mehrstöckiges Haus, sodass von dem charakteristischen, als „Manhattan“ bekannten Panorama, nicht mehr viel zu sehen war. Der Wohnungskäufer forderte daraufhin die Rückabwicklung des Kaufvertrags und erhielt vom OLG Frankfurt mit der Begründung Recht, der Bauträger habe sich mit der sichtbehindernden Bebauung einer „nachvertraglichen Pflichtverletzung“ schuldig gemacht. Bernhardts Fazit: „Fälle wie diese zeigen, dass sich Immobilienkäufer keineswegs damit abfinden müssen, wenn sie das Objekt ihrer Wahl unter Bedingungen vorfinden, unter denen sie den Kaufvertrag niemals unterschrieben hätten.“

pm Bausparkasse Schwäbisch Hall