

Aufklärungspflicht des Verkäufers und arglistiges Verschweigen beim Immobilienkauf

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

In Kaufverträgen über Immobilien wird in der Regel die Haftung für Mängel weitestgehend ausgeschlossen, so dass dem Käufer nur bei arglistigem Verhalten des Verkäufers oder bei Übernahme einer Garantie Mängelrechte verbleiben. Allerdings können dem Käufer im Einzelfall trotz Haftungsausschluss im Kaufvertrag Schadensersatzansprüche zustehen.

Der BGH (Urt. v. 11.11.2011 - Az. V ZR 245/10) hat entschieden, dass ein Schadensersatzanspruch des Käufers gegen den Verkäufer auch unter dem Gesichtspunkt des **Verschuldens bei Vertragsverhandlungen** gegeben sein kann, bei welchem es auf ein arglistiges Handeln des Verkäufers gar nicht ankommt.

Im entschiedenen Fall wurde ein Grundstück verkauft, welches mit einem massiven Holzzaun eingefriedet war und dabei - was die Käufer nicht wussten - im Vorgartenbereich einen größeren Grundstücksteil des Nachbargrundstücks einbezogen hat. Bei den Vertragsverhandlungen hat der Verkäufer dem Käufer ohne besonderen Hinweis einen Ordner mit "Finanzierungsunterlagen" übergeben, welcher unter anderem einen Lageplan enthielt, anhand dessen der Käufer die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse am Vorgarten hätte ersehen können.

Der BGH hat entschieden, dass den Verkäufer eine Aufklärungspflicht über die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse getroffen hat, welcher er mit der kommentarlosen Aushändigung von "Finanzierungsunterlagen" nicht nachgekommen sei. Diese Aufklärungspflicht betrifft den Kaufgegenstand selbst und nicht lediglich dessen Beschaffenheit, denn zur Beschaffenheit des verkauften Grundstücks gehöre es nicht, dass es sich auch auf Teile des Nachbargrundstücks bezieht. Der vertragliche Ausschluss der Mängelrechte greife damit nicht durch. Der Verkäufer ist damit dem Käufer zum Schadensersatz verpflichtet, ohne dass es auf ein arglistiges Verhalten des Verkäufers ankomme.

Im Übrigen bejaht der BGH auch das Vorliegen von Arglist, da ein Verkäufer mit der kommentarlosen Aushändigung von "Finanzierungsunterlagen" einem Käufer nicht die erforderliche Kenntnis von den abweichenden Grundstücksgrenzen verschafft hat. Der Verkäufer konnte nicht die berechnete Erwartung haben, dass der Käufer die ihm zur allgemeinen Information übergebenden Unterlagen unter dem Gesichtspunkt der Überprüfung der Grundstücksgrenzen gezielt durchsehen würde.

Zur Höhe des Schadens weist der BGH darauf hin, dass dieser nicht in der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks mit und ohne Vorgarten anzusetzen ist. Vielmehr ist neben den Kosten für einen Rückbau des Gartenzauns der Betrag maßgeblich, um den das Grundstück aufgrund der unterlassenen Aufklärung zu teuer erworben wurde. Der Käufer ist also so behandeln, als wäre es ihm bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Kaufvertrag zu einem günstigeren - objektiv angemessenen - Kaufpreis abzuschließen.