

Arglistiger Hausbock kann teuer werden

Die Eheleute Natura waren es leid, in einem Hochhaus in der Stadt zu wohnen. Bei dem Anblick der unzähligen Fenster und Balkone des in den Himmel ragenden Gebäudes konnten sie sich nicht des Gefühls erwehren, Mitbewohner eines Ameisenbaus zu sein. Das naturliebende Ehepaar kaufte sich daher ein kleines, älteres Haus auf dem Land. Nachdem sie die ersten Monate in ihrem neuen Heim genossen hatten, mussten sie entsetzt feststellen, dass erneut „Mitbewohner“ unter ihrem Dach lebten. Diesmal handelte es sich um ganze Kolonien der Spezies „Hylotrupes bajulus“, besser bekannt unter dem Namen „Hausbock“; Käfer, die Tag für Tag nur eine Mahlzeit auf ihrem Speiseplan hatten: das Holzwerk des Dachstuhls.

Ein Sachverständiger teilte den Naturas mit, dass der Hausbockbefall dringend beseitigt und das Holzwerk erneuert werden müsse, da ansonsten die statische Sicherheit des Dachstuhls nicht mehr garantiert werden könne. Nach dieser ernüchternden Bilanz des Gutachters fühlten sich die Eheleute Natura von dem Verkäufer über den Tisch gezogen, da er diesen erheblichen Mangel verschwiegen hatte. Sie ließen sich dies nicht gefallen und forderten den Verkäufer auf, ihren beträchtlichen Schaden zu bezahlen. Der Verkäufer lehnte diesen Anspruch jedoch ab und verwies die Naturas auf den Inhalt des notariellen Vertrages, in dem ausdrücklich geregelt ist, dass Ansprüche für sichtbare und unsichtbare Sachmängel ausgeschlossen sind.

Dieser geradezu typische Gewährleistungsausschluss beim Kauf gebrauchter Immobilien greift jedoch nicht zugunsten des Verkäufers ein, falls die Eheleute Natura darlegen und beweisen können, dass ihnen der Schädlingsbefall arglistig verschwiegen wurde. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Naturas jedoch hohe juristische Hürden bewältigen. Denn arglistiges Verschweigen setzt zunächst voraus, dass der Verkäufer seine Aufklärungspflichten beim Verkauf des Hauses verletzt hat. Grundsätzlich liegt es alleine im Verantwortungsbereich des Käufers, sich über die negativen Qualitätsmerkmale und Eigenarten des Kaufobjektes zu unterrichten. Deshalb hat der Verkäufer nur eine Offenbarungspflicht in Bezug auf erhebliche Mängel, die für den Käufer bei der Besichtigung des Hauses nicht oder nur schwer erkennbar sind. Beim Hauskauf sind der Schwamm- und Ungezieferbefall, die Durchfeuchtung des Mauerwerks, eine mangelhafte Wärmeisolierung des Gebäudes oder Bodenverunreinigungen des Grundstücks klassische Beispiele, in denen dieses besondere Informationsbedürfnis des Käufers angenommen wurde. Arglistig handelt der Verkäufer nur dann, wenn er den erheblichen Mangel des Hauses zumindest für möglich hält, er ihn dem unwissenden Käufer jedoch nicht offenbart, weil er befürchtet, dass er dann den erhofften Kaufpreis nicht mehr erzielen kann.

In der Praxis liegt das größte Problem des Käufers darin, zu beweisen, dass der Verkäufer tatsächlich dieses Wissen und auch diese verwerfliche Gesinnung



beim Abschluss des Vertrages hatte. Denn der Verkäufer wird bei nicht erkennbaren Mängeln vortragen, dass diese auch ihm nicht bekannt gewesen seien. Diese Verteidigungslinie lässt sich beim Kauf einer gebrauchten Wohnung häufig dadurch erschüttern, dass man ältere Protokolle von Eigentümerversammlungen dem Gericht vorlegt, aus denen hervorgeht, dass die Mängel in Anwesenheit des Verkäufers diskutiert wurden. Den Eheleuten Natura, die ein freistehendes Haus gekauft haben, stehen selbstverständlich derartige Protokolle nicht zur Verfügung. Ihnen hilft daher nur ein vom Gericht in Auftrag gegebenes Gutachten, in dem ein Sachverständiger feststellt, dass der Verkäufer aufgrund des Umfangs der Schäden und deren Entstehungszeitpunkt Kenntnis von dem Schädlingsbefall haben musste. Bei lediglich schwer erkennbaren Schäden, deren Kenntnis der Verkäufer nicht glaubhaft abstreiten kann, wird er einwenden, er sei davon ausgegangen, dass sich der Käufer über diese Schäden bewusst gewesen sei, da er schließlich die Immobilie eingehend besichtigt habe.

Die beschriebene Rechtslage muss auch für den Verkäufer einer Immobilie als Warnung verstanden werden. Denn er kann sich nicht auf einem weitgehenden vertraglichen Gewährleistungsausschluss ausruhen. Vielmehr ist es ihm dringend zu empfehlen, den Käufer über schwer sichtbare Mängel aufzuklären und dies auch in dem notariellen Vertrag zu dokumentieren, um empfindlichen Ansprüchen aus dem Weg zu gehen. Denn der Käufer hat bei einem arglistigen Handeln des Verkäufers sogar das Recht, den bereits geleisteten Kaufpreis gegen Rückgabe der Immobilie zurück zu verlangen und weitergehende Ansprüche, wie zum Beispiel seinen Finanzierungsschaden und seine Rechtsanwalts- und Notarkosten geltend zu machen.

Übrigens gelang es den Eheleuten Natura in dem geschilderten Fall, ihre Schadensersatzansprüche vor Gericht durchzusetzen. Letztlich war für diesen Erfolg ein Gutachten ausschlaggebend, in dem der Sachverständige das Gericht unter anderem über die Flug- und Paarungszeiten des Hausbocks, deren großen Appetit auf Fichtenholz und die daraus resultierenden Rieselstellen und Bohrmehlhäufchen aufklärte. Seitdem leben die Naturas wieder in Harmonie mit Ameisen und Käfern.

