

Verkäufer darf auf fachgerechte Sanierung vertrauen

Kaufrecht. Feuchtigkeitsschäden erlauben keinen Rücktritt oder Schadenersatz, wenn der Verkäufer sie zuvor fachgerecht beseitigen lässt. Eine Pflicht zur Prüfung des Sanierungserfolgs besteht selbst bei erneutem Auftreten nicht.

OLG Brandenburg, Urteil vom 4. Dezember 2025, Az. 5 U 23/25

*Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW*



Quelle: GTW

DER FALL

Der Käufer eines bebauten Grundstücks verlangt die Rückabwicklung des Kaufvertrags sowie Schadenersatz wegen erheblicher Feuchtigkeitsschäden, die auf mangelhafte Abdichtung und Drainage zurückzuführen seien. Er wirft dem Verkäufer vor, diese Mängel bewusst verschwiegen zu haben. Im notariellen Kauf-

vertrag ist ein umfassender Haftungsausschluss vereinbart. Der Verkäufer bewohnte das Haus bereits mehrere Jahre vor dem Verkauf nicht mehr. Zudem ließ er frühere Feuchtigkeitsprobleme durch ein Fachunternehmen beseitigen. Das Landgericht wies die Klage ab. Hiergegen legte der Käufer Berufung ein.

DIE FOLGEN

Die Berufung bleibt ohne Erfolg. Zwar kann Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel darstellen. Der Haftungsausschluss greift jedoch, solange keine Arglist nachgewiesen wird. Eine Offenbarungspflicht besteht nur hinsichtlich verborgener Mängel oder Umstände, die nach der Erfahrung auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen, sofern diese für die Kaufentscheidung erheblich sind. Für die Annahme eines arglistigen Verschweigens muss der Verkäufer den konkreten Mangel kennen oder ihn zumindest für möglich halten und billigend in Kauf nehmen. Lässt ein Verkäufer einen Mangel durch ein Fachunternehmen beseitigen, darf er auf den

Erfolg dieser Maßnahme vertrauen. Er ist nicht verpflichtet, die Sanierung nachträglich zu überprüfen. Der Verzicht auf eine Erfolgskontrolle begründet noch keinen bedingten Vorsatz und damit keine Arglist. Hinzu kommt, dass der Verkäufer unstreitig bereits vier Jahre vor dem Kaufvertragsschluss das Haus nicht mehr bewohnt hat. Der Käufer konnte weder darlegen noch beweisen, dass die Feuchtigkeit zuvor in dem behaupteten Ausmaß auftrat oder dass der Verkäufer hiervon Kenntnis hatte. Damit fehlt es an einem Nachweis für ein arglistiges Verschweigen des Mangels, sodass der Haftungsausschluss gilt und weder Rücktritts- noch Schadenersatzansprüche bestehen.

WAS IST ZU TUN?

Beruft sich der Käufer auf Arglist des Verkäufers, muss er nachweisen, dass der Verkäufer seine Aufklärungspflicht verletzt und einen Mangel verschwiegen hat. Dieser Nachweis gelingt in der Praxis nur schwer. Das gilt vor allem in Fällen, in denen der Verkäufer die Immobilie über längere Zeit nicht selbst bewohnt hat. Ohne eigene Nutzung fehlen ihm oft

Erkenntnisse über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes. Kann der Käufer keine Arglist der Verkäuferseite nachweisen, kann sich dieser auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen. Käufer sollten Immobilien daher sorgfältig prüfen, Schäden dokumentieren und bekannte Mängel ausdrücklich im Vertrag regeln.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)