



Gewährleistungsausschluss beim Hausverkauf: Schadensersatzansprüche dennoch möglich

Gewährleistungsausschluss beim Hausverkauf: Schadensersatzansprüche dennoch möglich

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg und Stuttgart www.grprainer.com führen aus: In seinem Urteil vom 15.01.2013 (Az.: 4 U 874/12) entschied das Oberlandesgericht Koblenz zugunsten des Käufers eines Hauses mit Marderbefall im Dach. Die Verkäufer hatten beim Kauf dargelegt, dass ihnen kein versteckter Mangel des Hauses bekannt sei. Trotzdem entdeckte der Käufer einige Monate später Schäden an der Dachisolierung, welche auf Grund von Marderfraß und Marderkot verursacht worden waren.

Der Einwand der Verkäufer basierte darauf, dass diese eine Teilsanierung des Daches vorgenommen hatten, und davon ausgegangen seien, dass die Schäden damit behoben seien. Das OLG Koblenz hielt dem entgegen, dass eine ausgedehnte Verwüstung durch den Marder, der etwa ein Jahr im Dach geläutert hatte, so naheliegend gewesen sei, dass es die Verkäufer bei der Teilsanierung mindestens für möglich gehalten und in Kauf genommen hätten, dass das gesamte Dach befallen war. Die Verkäufer hätten daher der Pflicht nachkommen müssen, den Käufer über diesen Umstand in Kenntnis zu setzen, damit dieser die Möglichkeit gehabt hätte, den Kauf zu überdenken.

Zwar wurde im konkreten Fall eine Gewährleistung im Rahmen des Kaufvertrages ausgegrenzt, allerdings kann diese Regelung den Verkäufer nicht vor Schadensersatzansprüchen des Käufers bewahren. Auf einen Gewährleistungsausschluss kann sich der Verkäufer nämlich nicht berufen, wenn ein Mangel durch ihn arglistig verschwiegen wurde oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache von ihm übernommen wurde.

Das Urteil des OLG Koblenz zeigt, dass sich Käufer auch bei Gewährleistungsausschlüssen durch den Verkäufer nicht gleich abschrecken lassen sollten. Eine Haftung für Arglist kann danach schließlich nicht einfach ausgeschlossen werden. Vielmehr sollten Käufer bei Bedenken den Rat eines Rechtsanwalts heranziehen, der die individuelle Lage und etwaige Ansprüche genau überprüfen kann.

Aber auch als Verkäufer, insbesondere einer Immobilie, sollten sich stets rechtlich Absicherung verschafft werden. Stellt sich nämlich im Nachhinein heraus, dass etwa ein vereinbarter Gewährleistungsausschluss nicht wirksam ist oder aus sonstigen Gründen nicht zur Anwendung kommt, kann dies verheerende Folgen haben. Das Hinzuziehen eines Rechtsanwalts schon bei der Planung des Verkaufs kann Involvierte möglicherweise vor bösen Überraschungen bewahren.

<http://www.grprainer.com/Immobilienrecht.html>

Pressekontakt

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer
Hohenzollernring 21-23
50672 Köln

grprainer.com
presse@grprainer.com

Firmenkontakt

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer
Hohenzollernring 21-23
50672 Köln

grprainer.com
presse@grprainer.com

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater www.grprainer.com ist eine überregionale, wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Sozietät. An den Standorten Köln, Berlin, Bonn, Bremen, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Nürnberg, Stuttgart und London berät die Kanzlei im Kapitalmarktrecht, Bankrecht und Gesellschaftsrecht. Zu den Mandanten gehören Unternehmen aus Industrie und Wirtschaft, Verbände, Freiberufler und Privatpersonen.

Anlage: Bild



RAINER

RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER

w w w . g r p r a i n e r . c o m