



Urteilsbesprechung

Recht zum Rücktritt wegen arglistiger Täuschung erlischt nach Fristsetzung zur Mängelbeseitigung

Ein etwaiges sofortiges Rücktrittsrecht des Käufers wegen arglistiger Täuschung erlischt, wenn er dem Verkäufer eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat

Urteil des Bundesgerichtshofes vom 12.3.2010 – V ZR 147/09

90. Ausgabe, August 2010

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachinstitut Gebäude-Klima e.V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachinstitutes Gebäude-Klima e.V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachinstitutes Gebäude-Klima e.V. archiviert.

Fachinstitut Gebäude-Klima e.V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 07142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der Käufer erwarb im Dezember 2006 eine gebrauchte Eigentumswohnung für 279.000 Euro unter dem üblichen Ausschluss von Sachmängeln. Dabei verschwieg der Verkäufer erhebliche Feuchtigkeitsmängel am Haus. Der Käufer setzte dem Verkäufer eine Frist zur Mängelbeseitigung, innerhalb der die Eigentümergeinschaft die Mängelbeseitigung beschloss und der Verkäufer zusagte, die anteiligen Kosten des Käufers zu tragen. Nachdem sich die Mängelbeseitigung hinzog und der Käufer Wertverlust befürchtete, trat er doch noch vom Vertrag wegen arglistiger Täuschung zurück und verlangte Schadenersatz.

2. Entscheidung des Gerichts

Der Bundesgerichtshof bestätigte die klageabweisenden Entscheidungen der Vorinstanzen. Durch die Fristsetzung habe der Käufer dokumentiert, dass der Vertrauensverlust wegen der Täuschung nicht so gravierend gewesen sei, dass ein Festhalten am Vertrag ihm nicht mehr zuzumuten sei. Durch die Beschlussfassung der Gemeinschaft und die Zusage des Verkäufers, ihn von Kosten freizuhalten, sei auch dem Erfüllungsinteresse des Käufers genüge getan.

3. Hinweis für die Praxis

Erweist sich ein Kaufobjekt als mangelhaft, entsteht häufig der Verdacht arglistiger Täuschung. Deren Nachweis ist meist schwierig. Kannte der Verkäufer den Mangel und hätte er ihn offenbaren müssen? Wer sich in dieser Situation für eine vom Verkäufer zugesagte Mängelbeseitigung entscheidet, muss wissen, dass er dann regelmäßig nicht mehr auf das Argument der arglistigen Täuschung zurückgreifen kann. Umgekehrt läßt sich unberechtigten Täuschungsvorwürfen entgegenhalten, dass sich der angeblich Getäuschte auf eine Mängelbeseitigung eingelassen hat.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Naab Partnerschaft, Berlin