



## **Möglicher Schadenersatzanspruch trotz Gewährleistungsausschluss im Immobiliengeschäft**

*Möglicher Schadenersatzanspruch trotz Gewährleistungsausschluss im Immobiliengeschäft*

GRP Rainer Rechtsanwälte und Steuerberater, Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, München, Stuttgart, Bremen und Nürnberg [www.grprainer.com](http://www.grprainer.com) führen aus: Häufig wird in Kaufverträgen über Immobilien die Gewährleistung der Verkäufer ausgeschlossen um diese vor Schadenersatzansprüchen zu bewahren. Auf diesen Gewährleistungsausschluss kann sich jedoch wohl nur berufen, wer nicht einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

Einen hierfür aussagekräftigen Fall hatte kürzlich das Oberlandesgericht Koblenz zu entscheiden (Urteil vom 15.01.2013, Az.: 4 U 874/12): Diesem lag zugrunde, dass ein Käufer einer Immobilie einige Monate nach Kaufabschluss Schäden am Dach des Objektes entdeckte, welche durch Marderfraß und Marderkot verursacht worden waren. Bei Abschluss des Kaufvertrages hatten die Verkäufer jedoch versichert, dass Ihnen kein versteckter Mangel an dem Haus bekannt sei. Das Gericht entschied zugunsten des Käufers, dem danach wohl ein Schadenersatzanspruch gegen den Verkäufer zusteht.

Das OLG Koblenz bringt mit diesem Urteil zum Ausdruck, dass auch ein vereinbarter Gewährleistungsausschluss den Verkäufer nicht hundertprozentig vor Schadenersatzansprüchen schützt, zumindest dann nicht, wenn Arglist vorliegt. Eine Haftung für arglistiges Verhalten kann dieser Entscheidung nach nicht einfach ausgeschlossen werden. So auch im vorliegenden Fall: Die Verkäufer brachten vor, dass sie von der Einnistung eines Marders im Dachgeschoss ihres Hauses zwar wussten, jedoch glaubten, dieses Problem und auch dadurch verursachte Schäden durch eine Teilsanierung des Daches behoben zu haben.

Diesen Argumenten folgte das OLG Koblenz nicht. Nach Ansicht des Gerichtes mussten die Verkäufer davon ausgehen, dass ein Marder, welcher ungefähr ein Jahr im Dachstuhl des Hauses "gewohnt" hatte, weitaus schwerwiegendere Schäden verursacht hat. Diese könnten lediglich durch eine Teilsanierung des Daches nicht behoben werden. Somit hatten die Verkäufer nach Meinung des Gerichtes doch mit weiteren versteckten Mängeln gerechnet, diese für möglich gehalten und billigend in Kauf genommen. Das Gericht sah mithin ein arglistiges Verhalten der Verkäufer als erwiesen an und erkannte daher dem Käufer den Schadenersatzanspruch zu.

Wann Arglist vorliegt muss rechtlich geprüft und bestimmt werden; das Vorliegen eines Gewährleistungsausschlusses stellt Hauskäufer jedenfalls nicht rechtlich mittellos. Ein im Immobilienrecht erfahrener Anwalt prüft die Sachlage und kann betroffene Erwerber somit schützen.

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

### **Pressekontakt**

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer  
Hohenzollernring 21-23  
50672 Köln

[grprainer.com](http://grprainer.com)  
[presse@grprainer.com](mailto:presse@grprainer.com)

### **Firmenkontakt**

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater

Herr M Rainer  
Hohenzollernring 21-23  
50672 Köln

[grprainer.com](http://grprainer.com)  
[presse@grprainer.com](mailto:presse@grprainer.com)

GRP Rainer Rechtsanwälte Steuerberater [www.grprainer.com](http://www.grprainer.com) ist eine überregionale, wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Sozietät. An den Standorten Köln, Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Essen, Bremen, Nürnberg, Hannover Stuttgart 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

www.grprainer.com