

Rechtsanwaltskammer des Saarlandes

Gericht annulliert Immobilienkaufvertrag wegen falscher Baujahrangabe

Wird ein Haus in einem notariellen Kaufvertrag jünger ausgewiesen als es tatsächlich ist, berechtigt das den Erwerber zur Rückabwicklung des Geschäfts. Das geht aus einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm hervor. In dem Fall hatte die Tochter von ihren Eltern das Familienhaus im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erworben und fünf Jahre später an den Käufer für zunächst 650.000 Euro verkauft. Wegen diverser Mängel war der Kaufpreis später um 50.000 Euro reduziert worden. „Dann erfuhren die Käufer eines Tages, dass das Haus nicht – wie im notariellen Kaufvertrag ausgewiesen – 1997, sondern bereits Anfang 1995 gebaut wurde. Deshalb verlangten sie von der Verkäuferin im Wege des Schadensersatzes die Rückabwicklung des Kaufvertrages“, erläutert Rechtsanwalt Dr. Martin Gessner von der Rechtsanwaltskammer des Saarlandes.

Weil die Verkäuferin auf stur schaltete, erhob der Käufer Klage. Das Oberlandesgericht Hamm gab ihm recht: Das verkaufte Grundstück habe einen Sachmangel, weil das Haus nicht erst 1997 errichtet worden sei, sondern bereits im ersten Quartal des Jahres 1995. Die Angabe des Baujahrs im Kaufvertrag stelle eine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Nach ihr hätte sich der Käufer darauf verlassen dürfen, dass das Haus dem technischen Standard des vereinbarten Baujahrs 1997 entsprach. Für diesen Mangel müsse die Verkäuferin auch gerade stehen, obwohl der Kaufvertrag eine Haftungsausschlussklausel für Sachmängel enthielt. Diese gelte jedoch nicht für eine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache wie im vorliegenden Fall das Baujahr der Immobilie, betonte das Gericht.

„Zwei Jahre jünger oder älter, das kann doch nicht die Welt sein, wird der eine oder andere Verkäufer denken. Aber dem Baujahr kommt beim Immobilienerwerb eine ähnlich wichtige Rolle zu wie beim Autokauf. Denn das Baujahr gibt auch wieder, welchen technischen Standard das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung hatte. Noch viel wichtiger aber ist, dass sich das Baujahr auch im Wert der Immobilie niederschlägt“, sagt Rechtsanwalt Dr. Martin Gessner. Von daher sei es alles andere als eine Bagatelle, eine Immobilie mal eben zwei Jahre jünger zu machen als sie tatsächlich ist.

In der derzeitigen Niedrigzinsphase sind Immobilien extrem begehrt. Entsprechend hoch ist auch das Streitpotenzial. Versierte Anwälte aus diesem Rechtsgebiet benennt die Rechtsanwaltskammer des Saarlandes gern auf telefonische Anfrage.

Kurzfassung:

Rechtsanwaltskammer des Saarlandes

Verjüngungskur einer Immobilie hat fatale Folgen

Das Oberlandesgericht Hamm hat einen notariellen Kaufvertrag über ein 600.000 Euro teures Einfamilienhaus platzen lassen, weil die Verkäuferin in den notariellen Kaufvertrag 1997 als Baujahr hatte hineinschreiben lassen. Tatsächlich war das Haus schon zwei Jahre früher gebaut worden. Das sei keine Bagatelle, mahnte das Gericht etwaige Nachahmer.

Quelle: Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 02.03.2017, Az.: 22 U 82/16