

Dr. Dörfler, Liefländer & Rothe • Wettinerstr. 2 • 04600 Altenburg

**Dr. Gabriele Dörfler**  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Familienrecht

**Klaus-Peter Liefländer**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Michael Rothe**  
Rechtsanwalt  
Mitglied der Arbeitsgemeinschaft  
Mietrecht und Immobilien

**in Kooperation mit:**

**Ulrike Jung, geb. Dziemba**  
Rechtsanwältin • Leipzig

**Bärbel Schwalbe**  
Steuerberaterin • Zwickau

## Mängel beim Hauskauf

- Haftung trotz Gewährleistungsausschluss? –

Oft findet sich in Hauskaufverträgen die Klausel: „nach eingehender Besichtigung gekauft wie gesehen unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel“. Der Verkäufer wähnt sich auf der sicheren Seite. Aber die Rechtsprechung sieht das zumindest für den Fall anders, dass der Verkäufer gravierende Mängel arglistig verschwiegen hat. So hat der BGH entschieden, dass der Verkäufer ungefragt darauf hinzuweisen hat, wenn das Haus nur unzureichend gegen Hochwasser geschützt ist (Beschl. vom 08.12.06 Az. V ZR 249/05).

In einem von unserer Kanzlei erstrittenen Urteil vom 06.02.07 hat das Landgericht Gera den Verkäufer eines Einfamilienhauses zu Schadensersatz in Höhe von 22tsd € verurteilt, weil er dem Käufer verschwiegen hatte, dass dem Keller eine ordnungsgemäße Isolierung gegen Feuchtigkeit fehlte. Die hiergegen eingelegte Berufung hat das OLG Jena mit Beschluss vom 20.07.07 zurückgewiesen (Az. 2 U 212/07).

Auch in neueren Entscheidungen ist diese Rechtsauffassung bestätigt worden.

So hat das OLG Brandenburg in einem Beschluss am 07.09.2016 (Az. 4 U 171/10) bestätigt, dass der Immobilienverkäufer dem Käufer trotz Gewährleistungsausschluss im Vertrag haftet, wenn er nicht über Umstände aufklärt, die er kennt oder für möglich hält, wenn diese für den Käufer offensichtlich für den Kauf von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Hauskäufer, die nach Abschluss des Kaufvertrages Mängel feststellen sollten sich deshalb anwaltlich beraten lassen, ob Schadensersatz oder gar der Rücktritt vom Vertrag durchsetzbar sind. Verkäufer sollten darauf achten, dass sie etwaige Mängel ausdrücklich im Vertrag erwähnen.

Klaus-Peter Liefländer  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer

[www.doe-li.de](http://www.doe-li.de)

