

**Ihr Ansprechpartner:**

Carolin Schneider  
Telefon 0791/46-2360  
carolin.schneider@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Presse und Information  
74520 Schwäbisch Hall

14. November 2016

## **Reden ist Silber, Schweigen ist Arglist**

### **Immobilienverkäufer müssen alle möglichen Mängel offenlegen**

**Wer eine Immobilie verkauft, sollte schonungslos ehrlich sein und Interessenten auf mögliche Mängel hinweisen. Andernfalls macht er sich der arglistigen Täuschung schuldig und ist dem Käufer zu Schadenersatz verpflichtet. „Man könnte sagen: Reden ist Silber, Schweigen ist Arglist“, kommentiert Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt ein aktuelles Urteil des OLG Koblenz (Az. 10 U 755/14).**

In dem Fall war es um ein vermietetes Einfamilienhaus gegangen, um dessen Verkauf sich ein Insolvenzverwalter zu kümmern hatte. Weil die Mieter wegen Schimmelbefall an den Wänden und im Dach des Hauses die Miete gekürzt hatten, beauftragte der Insolvenzverwalter eine Firma mit der Beseitigung der Mängel. Die Handwerker arbeiteten aber offenbar wenig sachgerecht. Die Mieter teilten bald mit, dass der Schimmel an vielen Stellen immer noch oder wieder zu sehen sei und kürzten weiterhin die Miete.

Von der misslungenen Sanierungsaktion sagte der Insolvenzverwalter wohlweislich nichts, als er einen Käufer für das Haus gefunden hatte. Schon bald nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags stellte der neue Eigentümer die Mängel selbst fest und verklagte den Verkäufer auf Schadenersatz für die Kosten weiterer Sanierungsmaßnahmen.

Die Koblenzer Richter entschieden, dass sich der Verkäufer nicht auf den im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss für Mängel berufen könne. Durch die Beschwerden der Mieter wie auch durch ein Gutachten eines Bauexperten habe der Verkäufer gewusst, dass das Dach des Hauses

# Medieninformation

---

nach wie vor undicht sei und Wärmebrücken zu neuer Schimmelbildung geführt hätten. Den Käufer nicht über die fehlgeschlagene Schimmelbekämpfung zu informieren, sei daher eine arglistige Täuschung.

„Der Tatbestand der Arglist bezieht sich übrigens nicht nur auf eine eindeutig betrügerische Absicht“, erläutert Bernhardt die Leitsätze des Urteils, „sondern auch auf den bedingten Vorsatz eines ‚Fürmöglichhaltens‘ oder ‚Inkaufnehmens‘. Im Klartext: Jedes Detail, dass der Verkäufer eines Hauses oder einer Wohnung unter den Tisch fallen lässt, weil er fürchtet, bei Offenlegung könnte ein potenzieller Käufer einen Rückzieher machen, kann ihm als arglistiges Verschweigen ausgelegt werden – mit teuren Folgen.“