

15. Artikel

Sachmangel und Gewährleistungsausschluss

Nicht immer ist der Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen wirksam

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich habe ein Reihenhaus (Baujahr 1930) als Wohnungseigentum gekauft, in dem ich zuvor Mieter war. Im Kaufvertrag hat sich die Verkäuferin nur zu kleinen Baumaßnahmen verpflichtet. Ärgerlich ist, dass sich oft zwei Häuser ein Abflussrohr teilen. In der Teilungserklärung, die Bestandteil des Kaufvertrages war, wurde vereinbart, dass sich die Käufer dieser Häuser über die Nutzung des Rohres einigen müssen. Kann die Verkäuferin mir bzw. gutwilligen Käufern verschweigen, dass sich das Rohr für das Bad im Nachbarhaus befindet? Liegt ein versteckter Mangel vor? (560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

In Notarverträgen über Immobilien kann die Haftung für Sachmängel bei gebrauchten Immobilien unproblematisch ausgeschlossen werden. Bei Neubauten ist dies bei Vereinbarungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam und in Individualverträgen nur unter schwierigen Voraussetzungen möglich. In Ihrem Fall dürfte der Ausschluss des Gewährleistungsmangels unproblematisch wirksam sein. Dieser an sich wirksame Ausschluss würde aber dann nicht greifen, wenn der Verkäufer einen Sachmangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). In § 434 BGB ist umfangreich geregelt, wann ein Sachmangel vorliegt. Ich würde hier einen Sachmangel verneinen, da sich die Sache zur „gewöhnlichen Verwendung eignet“. Bei vergleichbaren Häusern dieses Baujahres dürfte diese Bauweise zum damaligen Standard gehört haben. Auch die Erwartung eines Durchschnittskäufers wird zu keinem anderen Ergebnis führen. Im vorliegenden Fall dürfte aber ohnehin kein arglistiges Verschweigen des Mangels zu sehen sein. In der Teilungserklärung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mehrere Eigentümer gemeinsame Entsorgungsleitungen unterhalten müssen. Sie und ein argloser Käufer wussten also bei Abschluss des Kaufvertrages, dass auch der Nachbar „Ihr“ Abflussrohr mitbenutzt. Sofern Sie bzw. ein argloser Käufer also bei Vertragsschluss diesen „Mangel“ kannten, können Sie ihn ohnehin nicht als Gewährleistungsanspruch geltend machen (§ 442 BGB). (1.419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren eine Reihe von Urteilen zur Frage des wirksamen Ausschlusses von Gewährleistungsansprüchen bei Neubauten oder so zu behandelnder Immobilien (Altbauten mit umfassender Sanierungspflicht) gefällt. Hierbei hat der BGH entschieden (Urteil vom 08.03.2007 – VII ZR 130/05), dass ein formelhafter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel beim Erwerb neu errichteter oder so zu behandelnder Immobilien auch in einem notariellem Individualvertrag gem. § 242 BGB unwirksam ist, wenn die Freizeichnung nicht mit dem Erwerber unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert worden ist. Oft können die Käufer Gewährleistungsansprüche geltend machen, weil der Ausschluss unwirksam war oder die Anforderungen nicht eingehalten wurden. (810 Zeichen)