

Versicherungsschutz und unsichtbare Mängel

Neue Entscheidungen zum Immobilienkauf

von IVD-Syndikus Nico Bergerhoff

Mit Urteil vom 20. März 2020, Az. V ZR 61/19 hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage zu befassen, ob der Verkäufer eines bebauten Grundstücks den Käufer darüber aufklären muss, dass ihm nach Abschluss des Kaufvertrags durch die Gebäudeversicherung gekündigt wurde.

Dem Fall lag folgendes zugrunde: Der Verkäufer verkaufte ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück unter Ausschluss der Gewährleistung. Besitz, Nutzen und Lasten sollten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen am Tag der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergehen. Vor diesem Übergang kündigte der Versicherer die vom Verkäufer unterhaltene Wohngebäudeversicherung. Hierüber informierte der Verkäufer den Käufer nicht. Es kommt wie es kommen musste: Nach Beendigung der Versicherung entstand am Objekt ein Schaden, den die Versicherung hätte bezahlen müssen, wäre der Versicherungsvertrag nicht gekündigt worden. Der Käufer verlangt nunmehr vom Verkäufer Ersatz.

Einen solchen Anspruch hat der Bundesgerichtshof jedoch nicht erkennen können. Gewährleistungsansprüche waren in diesem Fall nicht einschlägig, da Besitz, Nutzen und Lasten (und damit auch Gefahren) noch nicht auf den Käufer übergegangen waren. Denkbar wäre hier allenfalls eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten, welche gemäß § 280 Abs. 1 BGB zu einem Schadensersatzanspruch des Verkäufers führen würde.

Allerdings kann der Bundesgerichtshof eine vertragliche Verpflichtung des Grundstücksverkäufers gegenüber dem Käufer eine Versicherung für die Kaufsache aufrechtzuerhalten nicht erkennen. Zwar sei es durchaus denkbar, dass die Parteien des Kaufvertrages Abweichendes vereinbaren, also z.B. die Pflicht des Verkäufers bestehende Gebäudeversicherungen aufrechtzuerhalten. Liegt eine solche Vereinbarung im Kaufvertrag jedoch nicht vor, wie vorliegend, dann bestehe keine Verpflichtung des Verkäufers eine im Zeitpunkt des Abschluss des Kaufvertrages

noch bestehende Gebäudeversicherung aufrechtzuerhalten oder wie vorliegend nach der Kündigung durch eine solche Versicherung eine neue Versicherung abzuschließen oder gar den Käufer hierüber zu informieren.

Da eine solche Verpflichtung nicht bestanden hatte schuldeten der Verkäufer insofern auch keinen Schadensersatz für den entstandenen Schaden.

Aus Sicht des Käufers kann aus diesem Urteil daher nur zwingend folgen, dass entsprechende Regelungen zum Bestehen einer Gebäudeversicherung und zur Aufrechterhaltung dieser Gebäudeversicherung durch den Verkäufer bis zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zwingend in den Kaufvertrag mit aufgenommen werden müssen.

Mit einem weiteren Aspekt der Haftung beim Immobilienkauf hatte sich der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 6. März 2020, Az. V ZR 2/19 zu befassen. In dieser Entscheidung ging es um unsichtbare Mängel.

Im dortigen Verfahren hat der Käufer ein Grundstück erworben das mit einem Wochenendhaus und einer Motorradgarage (faktisch genutzt als Wohnraum) bebaut war. Der Kaufvertrag sah einen Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel vor. Unter anderem war in diesem Zusammenhang vereinbart, dass der Grundbesitz in demjenigen Zustand verkauft werde, in welchem er sich bei der letzten Besichtigung befunden habe. Der Verkäufer erklärte darüber hinaus im Kaufvertrag, dass ihm keine „unsichtbaren Mängel“ bekannt sind.

Ein unsichtbarer Mangel war dann allerdings doch gegeben: Nachdem der Käufer Eigentümer geworden war teilte die zuständige Bauaufsichtsbehörde mit, dass die Motorradgarage ohne Genehmigung zu Wohnzwecken genutzt werde und untersagte die entsprechende Nutzung. Der Käufer hat daraufhin den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten



RA Nico Bergerhoff

und die Rückzahlung des Kaufpreises nebst Schadensersatz für frustrierte Aufwendungen verlangt.

Wer einen Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechtet hat die volle Beweislast dafür, dass der Verkäufer relevante Eigenschaften der Kaufsache verschwiegen hat. Dies sollte

hier die fehlende Baugenehmigung für die tatsächliche Wohnnutzung der Motorradgarage sein. Der Käufer vertrat in diesem Fall die Auffassung, dass er diesen Beweis nicht führen müsse, weil der Verkäufer im Kaufvertrag zugesichert habe, dass keine unsichtbaren Mängel bekannt seien. In diesem Falle müsste dann der Verkäufer beweisen, dass er den tatsächlich vorhandenen Mangel nicht gekannt habe.

Wäre diese Auffassung korrekt, so würde dies erhebliche Herausforderungen an die zukünftige Vertragsgestaltung stellen, da vergleichbare Erklärungen recht häufig von Verkäufern abgegeben werden.

Der Bundesgerichtshof allerdings ist nicht der Auffassung, dass eine solche Erklärung dazu führe, dass nunmehr der Verkäufer beweisen müsse, dass ein tatsächlich vorhandener Mangel ihm unbekannt gewesen war. Die Beweislast bleibt weiterhin beim Käufer, dieser muss darlegen und beweisen, dass ein aufgetretener Mangel vom Verkäufer verschwiegen wurde, also insbesondere der Verkäufer Kenntnis von dem entsprechenden Mangel gehabt hatte.

Insoweit entspannt dies dann doch wieder die Situation bei Abschluss des Vertrages, dennoch verbleibt die wichtige Grundlage: Vertragliche Erklärungen müssen genau überdacht werden. Die Beschreibung der Kaufsache durch den Verkäufer kann schnell als Beschaffenheitsvereinbarung verstanden werden, welche trotz Ausschluss der Gewährleistung zu einer Haftung führen würde. Entsprechende Darstellungen der Kaufsache im Kaufvertrag sind daher aus Sicht des Verkäufers mit größter Vorsicht zu betrachten. ■