

### **Gewährleistung des Verkäufers auch bei Gewährleistungsausschluss**

Der BGH hat in einer aktuellen Entscheidung Klarheit zugunsten der Käufer von Immobilien geschaffen. In Immobilienkaufverträgen über Bestandsobjekte erfolgt regelmäßig zugunsten seitens des Verkäufers ein Gewährleistungsausschluss wegen aller Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstücks und des Gebäudes mit der Folge, dass bei Mängeln der Verkäufer nur dann haftet, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen hat, was regelmäßig nur sehr schwer nachgewiesen werden kann. Werden neben einem solchen Gewährleistungsausschluss noch Vereinbarungen über die Beschaffenheit der Kaufsache aufgenommen, stellt sich die Frage, ob der Verkäufer im Hinblick auf den allgemeinen Gewährleistungsausschluss haftet, wenn eine im Vertrag aufgeführte Beschaffenheit der Kaufsache nicht vorliegt.

In dem vom BGH entschiedenen Fall wurde ein Gewährleistungsausschluss vereinbart und im Vertrag zugleich weitere Angaben zum Kaufobjekt gemacht, etwa über anfallende Betriebskosten. Später hat sich herausgestellt, dass diese Angaben unzutreffend waren. Der BGH hat nun klargestellt, dass solche Beschaffenheitsvereinbarungen nicht von dem Gewährleistungsausschluss verdrängt werden, sondern vielmehr als Ausnahmen des Gewährleistungsausschlusses zu sehen sind. Dies hat zur Folge, dass bei Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit der Käufer auf die allgemeinen Gewährleistungsregeln zurückgreifen und Ansprüche geltend machen kann.

In der Praxis empfiehlt sich daher für die Käufer von Immobilien, nach Möglichkeit Beschaffenheitsmerkmale, die für die Kaufentscheidung wesentlich sind, in den notariellen Kaufvertrag mit aufzunehmen. Auf diese Weise bleiben Gewährleistungsansprüche im Falle des Nichtvorliegens der vereinbarten Beschaffenheit trotz eines weiter vereinbarten Gewährleistungsausschlusses möglich.

Der BGH hat in seiner Entscheidung nicht dazu Stellung genommen, ob in der Beschaffenheitsvereinbarung bereits eine Garantieerklärung im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 1 zu sehen ist. Übernimmt der Verkäufer eine Garantie für eine Beschaffenheit, haftet er verschuldensunabhängig auf Schadensersatz. Dies führt zu einer erheblichen Erleichterung gegenüber den sonstigen Gewährleistungsansprüchen.

BGH Urteil vom 05.11.2010, 5 ZR 228/09

Blog abonnieren (RSS)  
jetzt auch auf Twitter  
Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2600>

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **Related Posts** [4-Tage Wartefrist trotz freiem Rücktrittsrecht](#)

- [Eintragung von Löschung von Lasten nach Eintragung der Vormerkung](#)
- [Sondernutzungsrechte jetzt auch für Bruchteilseigentum](#)
- [Verjährung von Beseitigungsansprüchen im Nachbarrecht](#)
- [Erst gründen, dann kaufen](#)