

**Aktuelles BGB-Urteil****Rücktritt vom Kaufvertrag wegen geringfügiger Mängel bei arglistigem Verhalten des Verkäufers**

Nach § 323 Abs. 5 S. 2 BGB ist der Rücktritt und damit die Rückabwicklung eines Schuldverhältnisses ausgeschlossen, wenn die Pflichtverletzung des Schuldners unerheblich ist. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (Urt. v. 24.3.2006 - V ZR 173/05) hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob eine den Rücktritt des Käufers ausschließende unerhebliche Pflichtverletzung vorliegt, wenn der Verkäufer einer knapp 95.000 Euro teuren Eigentumswohnung einen Feuchtigkeitsmangel verschwieg, dessen Beseitigung etwa 2.500 Euro kosten würde.

Nach dem nunmehr veröffentlichten Urteil kann der Käufer die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen, wenn der Verkäufer einen über der Bagatellgrenze liegenden Mangel arglistig verschwiegen hat. Entscheidend für die Stärkung der Käuferrechte und zwar auch von Verbrauchern ist, dass „die Verletzung der Pflicht zur Verschaffung einer mangelfreien Sache bei Arglist ein anderes Gewicht erhält als im Regelfall, in dem ein Verkäufer unter Beachtung der grundlegenden Redlichkeitsanforderungen des Geschäftsverkehrs eine mangelhafte Sache liefert“.

Bei der Konkretisierung des Merkmals der Unerheblichkeit muss das arglistige Verhalten berücksichtigt werden. Die Partei, die durch ihre Arglist den Abschluss eines Vertrages herbeigeführt hat, verdient keinen Vertrauensschutz auf den Bestand des Geschäftes. Der Käufer kann also vom Vertrag zurücktreten, die Rückzahlung des Kaufpreises und auch Schadensersatz verlangen.

Diese Entscheidung dürfte erhebliche Konsequenzen für die Praxis haben. Nach der Lektüre des Urteils könnte man der Ansicht sein, dass der Käufer nur nach einem kleinen Mangel suchen müsse, um sich von einem unliebsamen Vertrag zu lösen. Allerdings bildet die Beweislast eine Hürde. Der Käufer muss beweisen, dass der Verkä-

ufer arglistig gehandelt, also den Mangel gekannt hat. Zwar werden in der Praxis wertmindernde Faktoren gerne verschwiegen, aber nach dem Urteil ist der Verkäufer gut beraten, die ihm bekannten - auch geringfügige - Mängel in den notariellen Kaufvertrag aufzunehmen. So werden der Vorwurf des arglistigen Verschweigens eines Mangels und damit ein möglicher Rücktritt des Käufers vermieden. Das Urteil ist auch für Makler interessant. Wurde ein Vertrag vermittelt, der auf einer arglistigen Täuschung durch den Verkäufer beruht und erfolgt deshalb eine Rückabwicklung, so entfällt der Provisionsanspruch des Maklers, auch wenn er nichts von der Täuschung wusste. Insofern ist zu empfehlen, sich nicht auf die Schilderungen des Verkäufers zu verlassen. Notfalls sollte der Makler auch die Bewertung durch einen Sachverständigen anraten. Dies bietet daneben für den Verkäufer eine Sicherheit. Der Sachverständige haftet, wenn er einen Mangel übersehen hat und der Käufer aufgrund dieses Mangels vom Vertrag zurückgetreten ist.

**Rechtsanwalt André Wegner - Rostock**  
[www.kanzlei-wegner.de](http://www.kanzlei-wegner.de)

**Der IMMOMARKT im Internet**

Täglich werden die Seiten der Zeitschrift Immobilienmarkt im Internet aufgerufen. Und es werden immer mehr. Wohnungssuchende, allgemeine interessierte Immobilienfreunde, Hausverkäufer oder Auskunftssuchende greifen zum Internet, um sich schnell und zuversichtlich zu informieren. Allein in den ersten drei Monaten dieses Jahres gab es nahezu 6.300 Zugriffe. Nutzen auch Sie das Internet:  
[www.derimmomarkt.de](http://www.derimmomarkt.de)

**§** *Rechtsanwälte und Notare empfehlen sich...*