

Urteile im Fokus

BGH, Beschl. v. 08.12.2006, Aktenzeichen: BGH V ZR 249/06

Sachverhalt

Zur Entscheidung stand formell die Frage der Kostenverteilung nach übereinstimmender Erledigungserklärung der Parteien. Hiernach legte der BGH hypothetisch den wahrscheinlichen Ausgang des Rechtsstreits zugrunde, der für eine Rückabwicklung infolge einer arglistigen Täuschung des Käufers einer Immobilie gem. §§ 281 Abs. 2 Alt. 2, 323 Abs. 2 Nr. 3 BGB einer Schadensersatzpflicht zur Folge haben sollte.

Leitsatz / hervorstehende Begründung

Der Käufer, der vom Verkäufer bei Abschluss des Kaufvertrages über Sachmängel (vorliegend: Eindringen von Oberflächen- und Grundwasser in die Garage und in den Keller) arglistig getäuscht wurde, muss dem Verkäufer keine Frist zur Nachbesserung setzen.

Begründung des Gerichts

Der Käufer hat ein berechtigtes Interesse daran, von einer weiteren Zusammenarbeit mit dem Verkäufer Abstand zu nehmen, um sich vor eventuellen neuerlichen Täuschungsversuchen zu schützen. Der arglistig handelnde Verkäufer hingegen verdient keinen Schutz vor den mit der Rückabwicklung des Vertrages verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen.

Praktische Bedeutung

Der getäuschte Käufer steht häufig vor der Entscheidung, ob er sich auf vermeintliche Nachbesserungsversuche des Verkäufers einlassen muss. Der Beschluss gibt dem Käufer nun die Sicherheit, dass er sich nicht alles gefallen lassen muss, und kann nun zügig zur Rückabwicklung schreiten.

Die Schwierigkeiten, die mit dem Nachweis der Arglist einer Täuschung verbunden sind, sollte sich der Käufer allerdings vorher klar machen. Es kommt somit weniger auf die Bedeutung der Mängel zum Gesamtumfang des Kaufpreises an, als vielmehr, ob ein redseliger Verkäufer über den Mangel hätte aufklären müssen.

Ausblick

Der BGH hat mit dieser Entscheidung die Rechte des arglistig getäuschten Käufers weiter gestärkt und den Möglichkeiten des Schuldrechts in der Fassung seit 2002 angepasst.

Es wird sich in der weiteren Rechtsprechung zeigen, unter welchen Voraussetzungen sich der Käufer doch noch auf eine Nachbesserung einlassen muss, selbst wenn er arglistig getäuscht wurde, etwa weil der Mangel gänzlich unerheblich ist.