

Und ewig währt das Nachkarten

Und mancher glaubt: Das Fernsehen hilft

Fall

Der Verkäufer X verkauft das nach dem Ableben seines Vaters ererbte Wohnhaus der Eltern an den Käufer Y. Im Vorfeld des Verkaufes erhielt der Käufer über den Makler den Hinweis auf eine (einzelne) nasse Kellerwand. Der Käufer nahm 2 Besichtigungen vor und sah dabei auch die benannte Kellerwand und erkannte auch, dass alle Keller des Objekts geflieste Schwellen im jeweils unteren Bereich der Außenwände hatten.

Im Kaufvertrag wird auf die (einzelne) Kellerwand mit den dort vorhandenen Feuchtigkeitserscheinungen hinge-

wiesen. Der Käufer akzeptiert dieses Defizit. Im Übrigen wird der übliche Ausschluss der verkäuferseitigen Haftung für Sachmängel vereinbart.

Nach Durchführung des Kaufvertrages meint der Käufer, alle Kellerwände seien feucht, weshalb irgendwann vor Jahren ja dann wohl auch die Schwellen im unteren Bereich der Kellerräume eingebaut und darauf Fliesen angebracht worden seien. Er verlangt aus dem von ihm gezahlten Kaufpreis zur Höhe von EUR 230.000,00 EUR 111.500,00 für die notwendige Sanierung und Abdichtung des Bauwerkes neu zurück. Er vertritt die Ansicht, dem Kläger

könne der Umstand des Vorliegens des gleichen Mangels in allen Kellerräumen des Gesamtobjekts nicht entgangen sein, weil der Erbfall zuletzt nach dem Vater des Verkäufers ja 1 Jahr zurückgelegt habe.

Die Durchführung eines Klageverfahrens strebt der Käufer nicht an. Er kündigt an, dass er sich gleich an die Zeitung und das Fernsehen wende und dafür sorgen werde, dass es dem Verkäufer schlecht ergehe. Kurz darauf meldet sich beim Verkäufer auch die mit dem Käufer gut bekannte Redakteurin Saski Sturm, stellt Fragen und kündigt die Verarbeitung des Themas in einer frühabendlichen Fernsehsendung an.

Mängelhaftung

Eine Haftung des Verkäufers kommt hier nach überwiegender Auffassung der Instanzgerichte eher nicht in Betracht. Der Käufer wird nicht beweisen können, dass der Verkäufer ihn arglistig getäuscht hat. Der Käufer trägt die Beweislast für das Vorliegen der Arglist, auf die der Käufer sich in solchen Fällen beruft. Für eine arglistige Täuschung genügt nicht bereits fahrlässige Unkenntnis. Es ist Vorsatz erforderlich und die Schwelle dafür ist hoch (BGH 14.06.19 – V ZR 73/18 – / Rdn. 15; zu Letzterem etwa auch: LG Stade 27.04.21 – 4 O 220/20 –).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes genügt es auch nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen (vielleicht) hätte aufdrängen müssen. Würde man dies ausreichen lassen, wäre die Arglist

vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt (NJW 13, 2182 Rdn. 12 ff.; NJW-RR 03, 989/990). Selbst ein bewusstes sich Verschließen reicht für die Annahme von Arglist nicht aus, erforderlich ist die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände zumindest in der Form eines Eventualvorsatzes. Diese Kenntnis muss festgestellt werden, sie kann nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden (BGH NJW 17, 150 / Rdn. 21).

Offenbarungspflichten

Die Pflicht des Verkäufers zur Offenbarung war hier eher zu verneinen. Der Käufer kann eine (vertiefte) Aufklärung nicht erwarten, wenn er eine Mangelerscheinung bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst hätte wahrnehmen können (LG Stade – 4 O 220/20 – mit Verweis u.a. auf BGHZ 132, 30/34; statt vieler). Nicht ohne Weiteres erkennbar sind im Zusammenhang nur solche Mängel, von denen bei einer Besichtigung zwar Spuren zu erkennen sind, diese aber noch keinen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang der Mangelerscheinung erlauben. In solchen Fällen muss der Verkäufer über seinen Kenntnisstand (transparent) aufklären und darf konkret vorhandenes Wissen nicht zurückhalten (BGH NJW 01, 64; BGH NJW 18, 1954 / Rdn. 24).

Saski Sturm

Aber was ist mit dem Anruf von Frau Sturm? Ist das nur Bluff, darf die Redakteurin das überhaupt?

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

Oft dient solches Vorgehen nur der Druckausübung und/oder Diffamierung medial. Wer von einem solchen Vorgehen betroffen wird, muss im ersten Schritt wissen, dass Tatsachenbehauptungen in der Wort- und/oder Bildberichterstattung nur zulässig sind, wenn diese (objektiv) wahr sind. Die journalistische Sorgfalt fordert dabei sorgfältige Recherche und Güterabwägung (Palandt, BGB, 80. Aufl., § 823 Rdn. 101 m.w.N.).

Für jeden Grenzfall hat der Äußernde im Zweifel auch eine erweiterte Darlegungslast dahin, dass dieser bei seiner Recherche je nach Seriosität der Quelle und derer jeweiligen Erklärungen mit der erforderlichen Sorgfalt um Aufklärung bemüht war (Palandt, a.a.O., § 823 Rdn. 101; BGH NJW 17, 2029).

Jede Art solcher Einmischung würde allerdings auch ein Informationsinteresse der Allgemeinheit voraussetzen, was für Einzelfälle rein zivilrechtlicher Anspruchsstellungen zwischen 2 Parteien regelmäßig (eher) zu verneinen ist.

Wer einem flankierenden Angriff solcher Art ausgesetzt wird, sollte sich zwingend sofort und auch für dieses Gebiet professionell zur Abwehr auch solcher Störverhalten vertreten lassen und im Zweifel auch direkt Unterlassungsansprüche stellen. Sicherbar sind diese im Fall des Vorliegens der entsprechenden Anspruchsvoraussetzungen i.d.R. auch durch einstweilige Verfügung.

Dabei grenzt die Unzulässigkeit der Wortberichterstattung zunächst nach der Frage ab, ob Tatsachenbehauptungen, Meinungsäußerung oder Verdachtsbericht vorliegt. Insbes. Tatsachenbehauptungen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn

diese (objektiv) wahr sind. Behauptungen, die sich (später) als unwahr herausstellen, können (allenfalls) im Ausnahmefall zulässig gewesen sein, wenn diese aus (sorgfältiger) Güterabwägung heraus gerechtfertigt waren (Palandt, a.a.O., § 823 Rdn. 101 m.w.N.).


An das zuletzt genannte Schlupfloch sind aber jedenfalls bei erheblichen Eingriffen hohe Anforderungen zu stellen. Der Äußernde hat zunächst eine erweiterte Darlegungslast dahin, dass dieser bei seiner Recherche je nach Seriosität seiner Quelle und derer jeweiligen Erklärungen mit der erforderlichen Sorgfalt um Aufklärung des Sachverhaltes bemüht war (Palandt, a.a.O., § 823 Rdn. 101 mit Verweis auch auf BGH NJW 17, 2029 / Rdn. 26: Ist die Wahrheit der Tatsache im Zeitpunkt ihrer Äußerung noch ungewiss und stellt sich die Unwahrheit erst später heraus, kann der Äußernde allenfalls geschützt bleiben, wenn er seiner Pflicht zur sorgfältigen Recherche über den Wahrheitsgehalt auch wirklich nachgekommen ist). Hinzu kommt, dass für alle Behauptungen, die ehrenrührig wirken, die Beweislastumkehr aus § 186 StGB analog greift (Korte, Praxis des Presserechts, 2. Aufl., § 2 Rdn. 195 m.w.N.; u.a. BGH NJW 85, 1621/1622).

Resümee

Der Käufer, oftmals rechtsschutzversichert, wähnt sich wie im Paradies. Das Haus bei ihm, die Hälfte des Kaufpreises zurück. Das wäre ja was. Die oben angeführte Rechtsprechung ist mit der Annahme von Arglist aber durchaus reserviert. Und Prozessverfahren solcher Art lösen, je nach Anzahl der Instanzen, Kosten in mittlerer 5-stelliger Höhe aus. Der Versuch zur Druckausübung über Dritte mag da verlockend wirken, scheitert



in den Fällen professioneller Abwehr aber ebenfalls schnell. Verkäufer, die in einer solchen Weise angegriffen werden, benötigen sofort professionelle Vertretung, die Züge auf dem

Brettspiel müssen dann einfach stimmen. 

Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt & Notar, Geschäftsleitender Partner bei ENSENBACH Rechtsanwälte Bremerhaven / Hamburg / Berlin

Ihr Abonnement:
Unsere ImmoTips

Das Magazin der ImmoBörse Bremerhaven e.V.

IB

Es gibt die ImmoTips auch als Jahres-Abonnement.
Fragen Sie in unserem ImmoShop danach!

**Besuchen Sie uns in
unserer Geschäftsstelle.**

Termine nach Vereinbarung!

Kaistraße 5-6, 27570 Bremerhaven