

ZfIR 2017, A 4

OLG Hamm: Zwei Jahre älter als angegeben – Wohnhausrückgabe

Der Käufer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks kann die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen, wenn das Wohnhaus nicht – wie im notariellen Vertrag vereinbart – 1997 errichtet wurde, sondern zwei Jahre älter ist, so das OLG Hamm (**OLG Hamm, Urt. v. 2. 3. 2017 – 22 U 82/16**). Das OLG bestätigte damit das erstinstanzliche Urteil des LG Bielefeld.

Das klagende Ehepaar aus Porta Westfalica nimmt die Beklagte aus Berg auf Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages in Anspruch. Die Eltern der Beklagten errichteten in den 1990er Jahren ein Einfamilienhaus in Porta Westfalica. Dieses erwarb die Beklagte im Jahre 2008 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Mit einem im Jahre 2013 abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag veräußerte die Beklagte das Hausgrundstück an die Kläger und erhielt – nach später vereinbarter Reduzierung wegen vorhandener Mängel – einen Kaufpreis von 600.000 €. Der notarielle Kaufvertrag gibt 1997 als Baujahr des Gebäudes an. Tatsächlich wurde das Gebäude bereits zwei Jahre zuvor, im Jahr 1995, bezugsfertig fertiggestellt und erstmals bezogen. Unter anderem unter Hinweis auf das falsch angegebene Baujahr haben die Kläger von der Beklagten im Wege des Schadensersatzes die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangt. Das Klagebegehren war erfolgreich.

Den Klägern stehe wegen des im notariellen Kaufvertrag falsch angegebenen Baujahrs des Hauses ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages gegen die Beklagte zu. Das verkaufte Grundstück habe einen Sachmangel, weil das Haus nicht erst 1997 errichtet worden sei, sondern bereits im ersten Quartal des Jahres 1995. Die Angabe des Baujahrs im Kaufvertrag stelle eine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Nach ihr hätten sich die Kläger darauf verlassen dürfen, dass das Haus dem technischen Standard des vereinbarten Baujahrs 1997 entsprach. Außerdem seien die Kläger durch den in die Kaufvertragsverhandlungen eingeschalteten Vater der Beklagten, dessen Verhalten sich die Beklagte zurechnen lassen müsse, über das Baujahr des Hauses arglistig getäuscht worden.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Hamm vom 27. 3. 2017)