

Hauskauf und Gewährleistungsrecht

27.08.2012, 17:37 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Rechtsanwalt Joachim Cäsar-Preller*
Presseagentur: *schmallenberg.txt*



Rechtsanwalt Joachim Cäsar-Preller.

Das deutsche Kaufrecht sieht vor, dass der Käufer dem Verkäufer im Falle eines Mangels Gewährleistung schuldet. Dies gilt auch bei dem Kauf von Immobilien. In § 442 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) heißt es aber, dass die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen sind, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt.

Dies wirft gerade bei einem Hauskauf ein großes Problem auf, wie Rechtsanwalt Cäsar-Preller, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, aus Wiesbaden berichtet. So ist es beispielsweise bei Immobilienkaufverträgen keine Seltenheit, wenn Verkäufer und Käufer ihre auf den Vertrag bezogenen Angebots- und Annahmeerklärungen in getrennten Notarterminen abgeben. Dies kommt insbesondere dann vor, wenn sie keinen gemeinsamen Notartermin finden.

Wird nun ein Mangel nach Abgabe der notariellen Angebotserklärung, aber noch vor der notariellen Annahmeerklärung und damit vor Vertragsschluss bekannt, stellt sich die Frage, welcher Zeitpunkt für § 442 Abs. 1 BGB nun maßgeblich sein soll. Mit dieser Frage hat sich kürzlich der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil v. 15.06.2012, Az.: V ZR 198/11) befasst.

Im konkreten Fall besichtigte der Käufer erst nach Abgabe seiner notariellen Angebotserklärung das betreffende Haus und stellte dabei diverse Feuchtigkeitsschäden fest. Als es daraufhin durch die Annahmeerklärung des Verkäufers zu einem Vertragschluss kam, lehnte dieser jegliche Haftung ab. Der Käufer klagte auf Schadenersatz. Der Bundesgerichtshof gab dem Käufer recht.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Kenntnis bzw. Nichtkenntnis von der Mangelhaftigkeit der Kaufsache der Zeitpunkt der Beurkundung des Käuferangebots auf Vertragsschluss. Dies wird damit begründet, dass der Käufer gerade bei Immobilienkaufverträgen nicht wissen kann, ob der Notar das Angebot unverzüglich an den Verkäufer weiterleitet oder ob es einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bis das Angebot den Verkäufer erreicht. Während dieser Schwebezeit dürfe es nicht zu Lasten des Käufers gehen, wenn er zufällig von einem Mangel erfahre.

Rechtsanwalt Cäsar-Preller, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, aus Wiesbaden begrüßt diese Entscheidung. Er vertritt viele Mandanten in bau- und architektenrechtlichen Angelegenheiten. Für sie bedeute dieses Urteil einen weiteren Schritt Rechtsicherheit, so der Jurist.

Wenn auch Sie Fragen zum Bau- und Architektenrecht haben, können Sie sich jederzeit an die Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller aus Wiesbaden wenden.

Mehr Informationen: <http://www.caesar-preller.de/aktuelles/artikel/bau-immobilien-und-architektenrecht>

Portrait

Seit 1996 berät und vertritt die Rechtsanwaltskanzlei Cäsar-Preller rechtsuchende Privatpersonen und Unternehmer. Von Wiesbaden aus sind wir für unsere Mandanten bundesweit tätig. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht stets Stark an der Seite unserer Mandanten für ihr Recht zu kämpfen.

Die persönliche und engagierte Betreuung jedes einzelnen Mandanten hat für uns absolute Priorität. Die Stärke unserer Kanzlei liegt in unserem qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterstab und dem direkten Kontakt zwischen Rechtsanwalt und Mandant. Wir nehmen uns für jedes Ihrer Anliegen die nötige Zeit. Wir sind überzeugt, dass dies für die sachgerechte Bearbeitung Ihres Falles unentbehrlich ist. Eine Massenabfertigung findet in unserer Kanzlei nicht statt.

Die Kanzlei Cäsar-Preller befasst sich schon seit vielen Jahren schwerpunktmäßig mit dem Bereich des Anlegerschutzes. Herr Rechtsanwalt Joachim Cäsar-Preller ist zudem Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

News-ID: 658443 • Views: 147 (Stand: 04.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/658443/Hauskauf-und-Gewahrleistungsrecht.html>