Erlöschen des Rücktrittsrechts bei fristgerechter Nacherfüllung

Wird der Mangel der Kaufsache innerhalb einer hierzu von dem Käufer gesetzten Frist zur Nacherfüllung behoben, erlischt das Recht des Käufers zum Rücktritt vom Vertrag auch dann, wenn es wegen eines arglistigen Verhaltens des Verkäufers im Hinblick auf den Mangel des erfolglosen Ablaufs einer Frist zur Nacherfüllung als Voraussetzung für einen Rücktritt vom Vertrag nicht bedurft hätte.

BGH, Urteil vom 12.03.2010 – V ZR 147/09

Sachverhalt: Das Grundstück X in E. ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Eine der Wohnungen gehörte den Beklagten, eine andere Herrn Dr. *K* und Frau *O*. Diese unterrichteten die Verwalterin davon, dass in ihre Wohnung Feuchtigkeit eintrete. Die Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin am 31.10.2006, den Architekten *H* zu beauftragen, die Ursache des Feuchtigkeitseintritts und die zur Beseitigung notwendigen Kosten festzustellen.

Mit Notarvertrag vom 11.12.2006 verkauften die Beklagten ihre Wohnung unter Ausschluss von Ansprüchen wegen Sachmängeln für 279.000 € an die Klägerin. Dabei unterließen sie es, auf die Feuchtigkeitsbeeinträchtigung der Wohnung *K*/*O* und den Beschluss der Wohnungseigentümer vom 31.10.2006 hinzuweisen. Die Klägerin bezahlte den Kaufpreis und bezog die Wohnung.

In der Folgezeit ermittelte *H* die auf die Wohnungseigentümergemeinschaft entfallenden Kosten für die Beseitigung der Feuchtigkeitsbeeinträchtigung der Wohnung *K*/*O*. In der Versammlung vom 23.04.2007 beschlossen die Wohnungseigentümer unter Beteiligung der Klägerin, die sich der Stimme enthielt, die von *H* vorgeschlagenen Maßnahmen auszuführen und *H* mit den notwendigen Architektenleistungen zu beauftragen.

Mit Schreiben an die Beklagten vom 14.08.2007 machte die Klägerin verschiedene Mängel des ihr verkauften Wohnungseigentums, unter anderem die Feuchtigkeitsbeeinträchtigung der Wohnung *K*/*O* geltend und forderte die Beklagten zur „Nacherfüllung“ bis zum 04.09.2007 auf. In ihrer Antwort vom 03.09.2007 verneinten die Beklagten im Wesentlichen die von der Klägerin geltend gemachten Mängel. Im Hinblick auf die in der Wohnung *K*/*O* aufgetretene Feuchtigkeit erklärten sie, die auf die Klägerin zukommenden Kosten zu übernehmen und boten an, hierfür Sicherheit zu leisten.

In ihrer Antwort vom 09.10.2007 erklärte die Klägerin den Rücktritt vom Vertrag. Mit der Klage verlangt sie nach näherer Maßgabe Rückzahlung des Kaufpreises und Freistellung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Berufung und Revision der Klägerin sind ohne Erfolg geblieben.

Aus den Gründen: [6] I. Das Berufungsgericht verneint ein Recht der Klägerin zum Rücktritt vom Vertrag. Es meint, mit Ausnahme der Feuchtigkeitsbeeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums im Bereich der Wohnung *K/O* bestünden die von der Klägerin behaupteten Mängel nicht. Den Mangel am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Wohnung *K/O* hätten die Beklagten arglistig verschwiegen. Das habe die Klägerin trotz des vereinbarten Anspruchausschlusses grundsätzlich berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, ohne eine Frist zur Nacherfüllung zu setzen. An der trotzdem gesetzten Frist müsse sie sich jedoch festhalten lassen. Die vorbehaltlose Erklärung der Beklagten, die auf die Klägerin im Zusammenhang mit der Behebung des Mangels zukommenden Kosten zu übernehmen und hierfür Sicherheit zu leisten, stehe einer Behebung des Mangels gleich.

[7] II. Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

[8] Ein Recht der Klägerin, im Hinblick auf den verschwiegenen Mangel am Gemeinschaftseigentum trotz der Erklärung der Beklagten vom 03.09.2007 zurückzutreten, besteht nicht.

[9] Der Käufer kann wegen eines Sachmangels der verkauften Sache grundsätzlich nur dann von dem Kaufvertrag zurücktreten, wenn er dem Verkäufer fruchtlos Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat, §§ 437 Nr. 2, 323 I BGB. Dieser Grundsatz gilt nicht ausnahmslos. Eine Ausnahme greift namentlich dann ein, wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Ausübung des Rücktrittsrechts rechtfertigen, § 323 II Nr. 3 BGB. So kann es sich insbesondere verhalten, wenn der Verkäufer bei Abschluss des Vertrags eine Täuschungshandlung begangen hat. Eine solche Handlung ist grundsätzlich geeignet, das Vertrauen des Käufers in die Ordnungsmäßigkeit der Nacherfüllung zu zerstören, und lässt aus diesem Grund das Verlangen der Nacherfüllung für den Käufer in der Regel unzumutbar sein (Senat, Beschl. v. 08.12.2006 – V ZR 249/05, NJW 2007, 835, 836; BGH, Urt. v. 09.01.2008 – VIII ZR 210/06, NJW 2008, 1371; Palandt/*Grüneberg,* BGB, 69. Aufl., § 323 Rn. 22).

[10] So liegt es indessen nicht, wenn der Käufer dem Verkäufer nach Entdeckung des verschwiegenen Mangels eine Frist zu dessen Behebung setzt. Damit gibt er zu erkennen, dass sein Vertrauen in die Bereitschaft zur ordnungsgemäßen Nacherfüllung trotz des arglistigen Verhaltens des Verkäufers weiterhin besteht. Kommt der Verkäufer innerhalb der Frist dem Verlangen des Käufers nach und wird der Mangel behoben, scheidet der Rücktritt des Käufers vom Vertrag aus, weil die verkaufte Sache – nunmehr – vertragsgerecht ist.

[11] So ist es hier. Die Erklärungen der Beklagten im Schreiben vom 03.09.2007 haben den Eintritt der Voraussetzungen eines Rechts der Klägerin, wegen des Mangels am Gemeinschaftseigentum vom Vertrag zurückzutreten, entfallen lassen …

[12] Ist der Käufer einer insoweit mangelhaften Eigentumswohnung von dem Mangel allein finanziell betroffen, steht der Erfüllung des Anspruchs auf Nacherfüllung gleich, wenn der Verkäufer den Käufer von den Kosten zur Beseitigung des Mangels freistellt, die dieser gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu tragen hat. Dies gilt jedenfalls dann, wenn feststeht, dass die Arbeiten zur Mängelbeseitigung in angemessener Zeit vorgenommen werden und dass die Freistellung gesichert ist. So war es hier, zumal die Beklagten der Klägerin angeboten hatten, für die Kostenfreistellung Sicherheit zu leisten …

Probleme beim Autokauf?

Als spezialisierter Rechtsanwalt helfe ich Ihnen gerne weiter – ganz gleich, ob Sie Käufer oder Verkäufer sind. Interessiert? Nutzen Sie das Kontaktformular auf https://autokaufrecht.info/sofortberatung/ oder rufen Sie mich unverbindlich an

(0 23 27) 8 32 59-99.