



Immobilienkauf – Antworten zum Zustand der Immobilie müssen vollständig sein

Das Oberlandesgericht Hamm hat mit Urteil vom 23.3.2026 entschieden, dass ein Immobilienkauf wegen arglistiger Täuschung rückabgewickelt werden kann, wenn bekannte Feuchtigkeitsschäden verschwiegen oder verharmlost werden.

In dem Fall aus der Praxis hatten die Käufer vor dem Erwerb eines Hauses ausdrücklich nach Feuchtigkeitsproblemen im Keller gefragt. Der Sohn der Verkäuferin erklärte bei den Besichtigungen, es gebe keine erheblichen Probleme. Tatsächlich lag jedoch bereits eine fachliche Stellungnahme vor, die erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelschäden belegte. Gegenüber den Käufern wurden diese lediglich als kleinere „Stockflecken“ dargestellt.

Nachdem die tatsächlichen Schäden bekannt wurden, erklärten die Käufer die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung. Das OLG gab ihnen Recht. Nach Auffassung des Gerichts müssen Verkäufer Fragen zu bekannten Mängeln vollständig und wahrheitsgemäß beantworten. Bereits verharmlosende Angaben können eine arglistige Täuschung darstellen.

Die Verkäuferin wurde zur Rückzahlung des Kaufpreises (320.000 €) verurteilt, während die Käufer das Grundstück zurückübereignen müssen. Das Urteil zeigt erneut, dass ein Gewährleistungsausschluss nicht greift, wenn bekannte Mängel bewusst verschwiegen oder bagatellisiert werden.