

Der Rücktritt vom Kaufvertrag

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Fälle, in denen man Kaufverträge rückgängig machen kann.

Niemandem ist zu wünschen, dass der langgehegte Traum von der eigenen Immobilie zu platzen droht. Und doch kann es Umstände geben, die einen Hauskäufer nachgerade dazu zwingen, vom bereits geschlossenen Kaufvertrag zurückzutreten. Ähnliches gilt für den Verkäufer. Doch welche Gründe könnten dies sein, wie ist die rechtliche Situation und wie das weitere Prozedere? Dazu im Folgenden einige Hintergrundinformationen und Praxistipps.

Relativ eindeutig ist geregelt, wann der Verkäufer eines Grundstücks oder einer Immobilie vom Kaufvertrag zurücktreten kann - und zwar unabhängig von etwaigen darin festgeschriebenen Regelungen: nämlich immer dann, wenn der Käufer in Zahlungsverzug gerät. Dann kann der Ver-

käufer den Vertrag lösen, in der Regel sogar fristlos. Darüber hinaus kann ein oft nicht unerheblicher Schadenersatz gefordert werden. Daher sollte für Hauskäufer gelten: Unbedingt immer alle Fristen einhalten und vor allen Dingen: pünktlich zahlen!

Nicht ganz so eindeutig ist die Lage für die Käuferseite. Zwei Aspekte können dazu führen, dass auch nach der Schlüsselübergabe der neue Besitzer den Kauf seines „Traumhauses“ rückgängig machen kann. Zum einen kann dies der Fall sein, wenn im Nachhinein dramatische Mängel auftreten. Zweitens können auch Umstände zum Rücktrittsrecht führen, die dem Käufer erst nach dem Kauf bekannt geworden sind, von denen der Verkäufer aber nachweislich wusste. In einschlägigen Gerichtsurteilen wird beispielsweise der Umstand angeführt, dass neben dem gekauften Objekt eine Schweinemastanlage geplant ist.

Zum Thema Mängel: Dieser Grund kann - wenn überhaupt - nur bei Neubauten wichtig werden, beim Kauf von gebrauchten Immobilien wird meist ein Gewährleistungsausschluss vereinbart. Wird bei einem frisch erstellten Gebäude allerdings ein wesentlicher Mangel festgestellt, kann der Käufer eine



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

Rückabwicklung des Kaufs verlangen und gegebenenfalls Schadenersatz fordern (beispielsweise für den Kaufpreis, Maklerprovision, Notarkosten etc.). Was genau ein „wesentlicher Mangel“ ist, ist oft nicht leicht festzustellen, eine gütliche Einigung über diesen Umstand ist selten. Meist müssen Gerichte entscheiden.

Grundsätzlich gilt aber, dass die Rückabwicklung eines Kaufvertrags immer mit Kosten, Ärger und juristischen Stolperfallen verbunden ist und daher gut überlegt sein will. Zuerst sollte immer geprüft werden, ob nicht ein so genannter Mediator zwischen Käufer- und Verkäuferinteressen vermitteln kann. Wenn aber der Rücktritt unvermeidbar ist, ist kompetente juristische Beratung unabdingbar.

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de