

Alptraumhaus

Aufgabenstellung

Nach langer Suche entdeckt Helen (H) im Schaufenster der örtlichen Immobilienvermittlerin Zeynep (Z) ihr Traumhaus am südlichen Stadtrand von München. Z inseriert das Objekt im Auftrag der Architektin Anouk (A). Am Tag der Besichtigung befindet sich A auf einer Dienstreise, so dass Z die Hausführung übernimmt. H zeigt sich sehr angetan von den hohen Decken und den hellen Räumen. Ihrem Kaufinteresse steht zunächst noch die schlechte Energieeffizienz des Hauses entgegen. Hier beruhigt sie aber der Hinweis der Z, dass sich dieses Problem durch den Einbau einer Solaranlage auf dem Dach beheben lasse. Wenige Tage später schlägt A der H per Kurznachricht einen Kaufpreis von 1 Mio. Euro vor. H antwortet mit den Emojis „Haus“, „Geldsack“ und „Daumen hoch“. Im Notariat der Notarin Nuria (N) wird der Deal besiegelt. Die Notarkosten von 5.000 Euro übernimmt vereinbarungsgemäß H.

Aber wie es dann so läuft: Kaum hat H bezahlt und ist eingezogen, tauchen die ersten Probleme auf. H erfährt von ihren neuen Nachbarn, dass sich in ihrer neuen Bleibe vor zwölf Jahren ein grausamer Doppelmord zugetragen hat, so dass man im Viertel hinter vorgehaltener Hand bisweilen vom Horrorhaus spricht. Zudem ärgert sich H, als ihr klar wird, dass man auf dem Dach wider Erwarten doch keine Solaranlage installieren kann. A hatte nämlich beim Dachausbau im vergangenen Jahr das sonnengünstig ausgerichtete Satteldach mit Dachfenstern übersät, obwohl sie durch ihre Berufstätigkeit genau wusste, dass der Einbau von Solarmodulen dadurch unmöglich werden würde. Schließlich stört es H auch, dass die von A vor der Besichtigung zur Verfügung gestellte und später auch in den Notarvertrag eingebundene Grundstücksskizze einen 200 qm großen Wiesenstreifen als Grundstücksbestandteil ausweist, der aber tatsächlich zum Nachbargrundstück gehört.

H informiert A telefonisch über diese Enttäuschungen. A verweist sie auf die im Notariat von N standardmäßig verwendete und von ihr auch in den Kaufvertrag zwischen A und H aufgenommene Standardklausel, die mangelbedingte Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche ausschließt. Damit bleibt nun freilich von der anfänglichen Begeisterung der H nichts mehr übrig. Ein Bild sagt mehr als tausend Worte, denkt sie sich und sendet A eine Kurznachricht mit vier Emojis: „Dokument“, „Haus“, „Geldsack“ und „BACK“ verbunden mit einem Rückwärtspeil.

Welche Zahlungsansprüche stehen H zu, wenn keine der Beteiligten arglistig gehandelt hat?