



## Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 27.06.2014; AZ: V ZR 55/13

### Arglistige Täuschung bei unterlassener Anzeige der Nutzungsänderung

Der Bundesgerichtshof hatte unter anderem darüber zu entscheiden, ob objektiv ein arglistige Täuschung gegeben ist, wenn im Rahmen einer Wohnungsveräußerung Kellerräume als Wohnräume angepriesen werden, obwohl die für eine Nutzung erforderliche baurechtliche Genehmigung fehlt.

Der BGH hat dies klar bejaht. Dies hat er damit begründet, dass die Baubehörde jederzeit bis zur Erteilung der Genehmigung die Nutzung untersagen könne und unabhängig davon, ob eine Genehmigungspflicht bestehe oder nicht. Zugleich hat der BGH entschieden, dass in NRW, wo eine Nutzungsänderung abweichend von § 63 Abs. 1 S. 1 NRW BauO in der Regel keiner Baugenehmigung mehr bedarf, sondern vielmehr eine Anzeige der Änderung unter Beifügung der Bauunterlagen notwendig ist. Da in diesem Fall die Baubehörde innerhalb von zwei Wochen ein Genehmigungsverfahren einleiten könne.

Zugleich hat der BGH entschieden, dass der Käufer, der behauptet der Verkäufer habe ihn über einen mitteilungsrechtlichen Umstand nicht aufgeklärt, hierfür die Beweislast trägt. Er muss also die Behauptung des Verkäufers widerlegen, dass dieser umfangreich über erhebliche Tatsachen aufgeklärt habe.

