

Verkauf von Immobilien und Aufklärungspflichten

Verschweigt der Verkäufer wesentliche Mängel oder macht er fehlerhaft Angaben ins Blaue hinein, so besteht für ihn die Gefahr, dass er später auf Schadensersatz haftet!

Häufig kommt es zum Streit beim Verkauf von Immobilien, insbesondere dann, wenn der Käufer nach der Übergabe Mängel feststellt, die ihm zuvor nicht bekannt gemacht wurden. Manchmal zeigen sich derartige Probleme erst nach vielen Jahren. In der Regel wird die Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel im Kaufvertrag ausgeschlossen. Grundsätzlich können also keine Ansprüche geltend gemacht werden. Normalerweise besichtigte der Käufer das Kaufobjekt auch vorher. Meist werden auch Mängel festgestellt, was sich häufig auf den Kaufpreis auswirkt. Der Verkäufer will durch den vereinbarten Gewährleistungsausschluss auch verhindern, dass es zu weiteren Diskussionen und Problemen kommt.

Verschweigt der Verkäufer aber einen Mangel arglistig, dann greift der Gewährleistungsausschluss nicht und der Verkäufer haftet bis zu zehn Jahre für die Kosten der Beseitigung des Mangels an der Immobilie. Denn der Verkäufer muss dem Käufer die Mängel offenbaren-selbst wenn der Käufer die Immobilie besichtigt hat. Auf bestimmte Mängel muss der Verkäufer von sich aus hinweisen, damit er nicht später für Gewährleistungsmängel haftet. Kennt der Verkäufer den Mangel, muss er den Käufer auch ungefragt hierüber informieren, insbesondere dann, wenn er damit rechnen muss, dass der Kaufvertrag sonst gar nicht zu Stande kommt oder der Kaufpreis noch weiter zu mindern wäre.

Die Rechtsprechung ist streng, danach muss der Verkäufer den Käufer darauf hinweisen, dass er einen Mangel für möglich hält oder Umstände kennt, die auf einen Mangel schließen lassen könnten.

Über offensichtlich erkennbare Mängel, die der Käufer auch bei der Besichtigung zur Kenntnis nehmen kann, oder die er vielleicht bereits kennt, muss der Verkäufer nicht aufklären.

In der Rechtsprechung lassen sich viele Beispiele für derartige Offenbarungspflichten finden. Gibt es keine Baugenehmigung für bestimmte Anbauten, wurde zum Beispiel Asbest verwendet, oder gibt es weitere gesundheitsgefährdende Umstände und verbauten Materialien, bestehen nur eingeschränkte Zufahrten oder Nutzungsmöglichkeiten, ist das Gebäude unter Denkmalschutz, gibt es Altlasten auf dem Grundstück, sind in der Umgebung große Bauprojekte oder gravierende Änderungen geplant, etc., dann wird der Verkäufer hierauf hinweisen müssen.

Fragt der Käufer nach bestimmten Umständen, Mengen oder Gefahren, so muss der Verkäufer hierauf selbstverständlich wahrheitsgemäß antworten. Wenn er sich nicht sicher ist, oder es nicht genau weiß, darf er nicht einfach Angaben ins Blaue hinein machen, oder Vermutungen anstellen.

Wird bei den Vertragsverhandlungen über wesentliche Mängel oder bestimmte Umstände gesprochen, so sollte man dies dem Notar mitteilen und dies auch im Kaufvertrag dokumentieren lassen. Der unabhängige Notar gewährt die Sicherheit, dass die besprochenen Mängel bezüglich des Kaufobjektes und die dazu getroffenen Vereinbarungen in dem notariellen Kaufvertrag rechtssicher erfasst sind.

Haben Sie Probleme beim Kauf/Verkauf einer Immobilie, haben Sie später Mängel festgestellt, wurden falsche Angaben gemacht oder wesentliche Angaben unterlassen?

Wenden Sie sich gerne jederzeit an uns, wir beraten Sie zu allen Fragen des Immobilienrechts!

Britta Maria Müller, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet-und Wohnungseigentumsrecht