



Dr. Reisnecker Dr. Selbherr

NOTARE

Aktuelles September 2018

Gekauft wie gesehen? Aufklärungspflichten beim Verkauf von Immobilien

Ehrlich währt am längsten – das gilt auch beim Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie. Wenn der Verkäufer dem Käufer „auf gut Glück“ wesentliche Mängel verschweigt, geht er das Risiko ein, später auf Schadensersatz zu haften.

Beim Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses durch Privatleute kann es schnell zu Streit kommen, wenn der Käufer nach der Übergabe Mängel feststellt, die ihm zuvor nicht bekannt waren. Das Dach ist undicht, das Fundament nicht solide, Schimmel taucht auf – manche Probleme zeigen sich erst nach jahrelanger Nutzung oder bei Umbauten. Kann der Käufer dann Schadensersatz verlangen? „In der Praxis wird die Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel im Kaufvertrag üblicherweise ausgeschlossen, so dass grundsätzlich keine Ansprüche geltend gemacht werden können“, sagt Dr. Florian Meininghaus, Geschäftsführer der Landesnotar-kammer Bayern. „In der Regel besichtigt der Käufer das Objekt vor seiner Kaufentscheidung gemeinsam mit dem Verkäufer. Etwaige hierbei festgestellte Mängel fließen in die Verhandlungen über den Kaufpreis ein. Der soll dann aber auch endgültig sein.“ Ein Gewährleistungsausschluss gilt jedoch nicht, soweit der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Er haftet dann bis zu zehn Jahre für die Kosten der Beseitigung des Mangels an der Immobilie. „Die Auffassung vieler Verkäufer, Mängel müssten dem Käufer nicht offenbart werden, da dieser das Objekt besichtigen konnte, ist unzutreffend“, sagt Dr. Meininghaus. „Auch wenn es den Kaufpreis drücken kann – auf bestimmte Mängel muss der Verkäufer aktiv hinweisen, um sich vor weitreichenden Gewährleistungsansprüchen zu schützen.“ Die Rechtsprechung ist hier streng. Kennt der Verkäufer einen Mangel, muss er den Käufer ungefragt informieren, wenn er damit rechnen muss, dass der Käufer den Kaufvertrag bei Kenntnis des Mangels nicht oder nur zu anderen Bedingungen abschließen würde. Nach der Rechtsprechung muss der Verkäufer sogar dann aktiv werden, wenn er einen Mangel nur für möglich hält oder Umstände kennt, die einen solchen Verdacht begründen könnten. Doch die Aufklärungspflicht hat auch Grenzen: „Der Verkäufer muss nicht über Mängel aufklären, die bei einer Besichtigung ohne weiteres erkennbar sind oder die der Käufer ohnehin schon kennt“, ergänzt Dr. Meininghaus.

In der Rechtsprechung gibt es zahlreiche Beispiele für solche Offenbarungspflichten. So muss der Verkäufer etwa darauf hinweisen, dass keine Baugenehmigung für einen Anbau vorliegt, gesundheitsgefährdende Baustoffe wie Asbest verwendet wurden, das Objekt in der Vergangenheit von holzzerstörenden Pilzen befallen war und die Gefahr eines Wiederauftretens besteht, die Zufahrt zur Immobilie über das Nachbargrundstück nicht gesichert ist, das Gebäude unter Denkmalschutz steht, größere Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung geplant sind, bei vermieteten Objekten

erhebliche Mietrückstände bestehen, eine frühere gewerbliche Nutzung des Grundstücks einen Altlastenverdacht begründet oder wesentliche Arbeiten am Gebäude durch Laien ohne Hinzuziehung von Facharbeitern durchgeführt wurden.

Der Verkäufer muss außerdem Fragen des Käufers wahrheitsgemäß beantworten, und darf – wenn ihm selbst die nötigen Informationen fehlen – nicht einfach eine falsche Erklärung zur Mängelfreiheit machen. „Bevor man Angaben ins Blaue hinein macht, sollte man lieber offen eingestehen, dass man sich nicht sicher ist“, empfiehlt Dr. Meininghaus.

Wird im Vorfeld des Vertragsschlusses über wesentliche Mängel gesprochen, empfiehlt es sich, dies dem Notar mitzuteilen und im Kaufvertrag dokumentieren zu lassen. Als unabhängiger und unparteiischer Betreuer aller Beteiligten gewährleistet der Notar, dass die besprochenen Mängel des Kaufobjekts und die dazu notwendigen Vereinbarungen in dem notariellen Kaufvertrag rechtssicher erfasst werden.