

Mängel nicht verschweigen Aufklärungspflichten beim Immobilienverkauf

Notarkammer Frankfurt. Damit der Traum vom eigenen Haus keine Risse bekommt, haben Käufer das Recht auf eine wahrheitsgemäße Unterrichtung durch den Verkäufer. Denn während Ansprüche bezüglich etwaiger Sachmängel beim Kauf gebrauchter Immobilien so gut wie immer vertraglich ausgeschlossen werden, ist ein solcher Gewährleistungsausschluss unwirksam, wenn der Verkäufer einen Mangel bewusst verschweigt.

Mitteilungspflicht bei groben Mängeln

Ein Verkäufer ist dazu verpflichtet, den Käufer über solche Umstände aufzuklären, die den Zweck des Kaufvertrags vereiteln können und daher für den Kaufentschluss von wesentlicher Bedeutung sind. Dabei muss es sich um einen sogenannten offenbarungspflichtigen, das heißt nicht nur unerheblichen Mangel handeln. Der Käufer würde hier in aller Regel eine Mitteilung eines redlichen Verkäufers erwarten. Weiß der Verkäufer von einem Mangel und verschweigt diesen dennoch, handelt er arglistig.

Offenbarungspflichtige Mängel

Mögliche offenbarungspflichtige Mängel sind beispielsweise das Fehlen einer Baugenehmigung, Asbestbelastungen oder vorangegangene mangelhafte Arbeiten in Eigenleistung, die ein Laie üblicherweise nicht selbst durchführt. Ist die Immobilie vermietet, fallen hierunter auch Mietpreisbindungen oder wirtschaftliche Schwierigkeiten des Hauptmieters. Ein offenbarungspflichtiger Mangel liegt allerdings nicht vor, wenn dieser bei einer gewöhnlichen Besichtigung leicht hätte erkannt werden können. Ferner besteht die Offenbarungspflicht für den Verkäufer nur, wenn dieser selbst Kenntnis von dem Mangel hatte.

Kenntnis als entscheidendes Kriterium

In einem etwaigen Gerichtsprozess bildet der Nachweis dieser Kenntnis regelmäßig die höchste Hürde für den Käufer. Um Käufern zu helfen, werten Gerichte daher auch sogenannte „Erklärungen ins Blaue hinein“ als arglistig. Dies meint Fälle, in denen der Verkäufer damit rechnen muss, dass seine Aussage falsch sein könnte. Für den Verkäufer ist es daher bei groben, aber auch bei weniger schwerwiegenden Mängeln

stets sinnvoll, diese in der notariellen Urkunde zu dokumentieren. Gewährleistungsansprüche bestehen nämlich nicht für Mängel, die der Käufer bei Vertragsabschluss kannte.

Wer sich im Vorfeld von einem Notar zu diesem Thema beraten lassen möchte, findet im Internet unter www.notar.de den richtigen Ansprechpartner. Besuchen Sie auch das Online-Verbraucherportal der Notarkammer unter <https://ratgeber-notar.de/>.

Textumfang ca. 2.397 Zeichen inkl. Leerzeichen

Redaktion und Ansprechpartner:

AzetPR
INTERNATIONAL PUBLIC RELATIONS GmbH
Thomas Spengler
Wrangelstraße 111
20253 Hamburg
Telefon: 040/41 32 70-21
Fax: 040/41 3270-70
E-Mail: spengler@azetpr.com
www.azetpr.com