



DIE HAFTUNG FÜR VERDECKTE BAU- MÄNGEL BEIM VERKAUF VON GEBRAUCHTEN IMMOBILIEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

Nach dem Kauf einer gebrauchten Immobilie kommt es oftmals zum Streit, weil der Käufer nachträglich feststellt, dass diese Baumängel aufweist, die bei der Besichtigung nicht erkennbar waren, z. B. Hausbockbefall, Asbestbelastung, Durchfeuchtung der Wände, Dachundichtigkeit oder statische Mängel. Zwar wird die Gewährleistung beim Verkauf von Altbauten und Altbauwohnungen in der Regel ausgeschlossen. Trotzdem kommt eine Haftung des Verkäufers für verdeckte Baumängel unter bestimmten Voraussetzungen in Betracht, die nachfolgend kurz erläutert werden sollen.

UNWIRKSAMKEIT DES GEWÄHRLEISTUNGSAUSSCHLUSSES

In den meisten Fällen erfolgt der Verkauf gebrauchter Immobilien unter Verwendung der Klauseln „gekauft wie besehen“ oder „wie es steht und liegt“. Werden diese mit einem ausdrücklichen Ausschluss der Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel verbunden, sind hiervon auch verborgene Mängel erfasst. Anders als beim Erwerb eines Neubaus oder eines von Grund auf sanierten Altbaus ist ein solcher umfassender Gewährleistungsausschluss bei gebrauchten Immobilien ohne Weiteres zulässig. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch, dass der Käufer beim Auftreten verdeckter Mängel in keinem Fall Rechte gegen den Verkäufer geltend machen kann. Auf den Gewährleistungsausschluss kann sich der Verkäufer nämlich dann nicht berufen, wenn er dem Käufer einen für die Kaufentscheidung relevanten Mangel arglistig verschwiegen oder eine tatsächlich nicht vorhandene Beschaffenheit der Immobilie garantiert hat. Kann der Käufer dies beweisen, stehen ihm in Anbetracht des Mangels bzw. der nicht vorhandenen Beschaffenheit die vollen Gewährleistungsansprüche zu, d. h., er kann Nacherfüllung verlangen, vom Kaufvertrag zurücktreten, den Kaufpreis mindern und/oder Schadensersatz fordern.

ARGLISTIGES VERSCHWEIGEN EINES MANGELS

Anders als der Begriff „Arglist“ vermuten lässt, liegt ein arglistiges Verschweigen nicht nur vor, wenn dem Verkäufer der Mangel bei Beurkundung des Kaufvertrages tatsächlich bekannt war, sondern auch, wenn er sein Vorhandensein nur für möglich hielt. So ist ein Verkäufer z. B. verpflichtet, den Käufer sogar ungefragt auf die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden hinzuweisen, wenn er den Verdacht hat, dass das Gebäude mangelhaft abgedichtet ist. Erst recht darf der Verkäufer bei der Frage des Käufers nach den Ursachen für Feuchtigkeitflecken keine verharmlosenden Antworten geben; gegebenenfalls muss er darauf hinweisen, dass er die Ursachen nicht kennt.

Die Beweislast dafür, dass der Verkäufer den Mangel nicht offengelegt hat, obwohl er ihn bei Abschluss des Kaufvertrages kannte oder zumindest einen Mangelverdacht hatte, liegt beim Käufer. Ob dieser Beweis vom Käufer geführt werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Ein Indiz für die Kenntnis des Verkäufers können Vertuschungsmaßnahmen sein, z. B. das Kaschieren einer feuchten Wand durch Rigipsplatten. Nicht selten kann der Käufer auch beweisen, dass der Verkäufer vor dem Verkauf (erfolglose) Mangelbeseitigungsversuche unternommen hatte. Gelingt ihm der Nachweis, muss wiederum der Verkäufer beweisen, dass der Mangel dem Käufer gezielt offengelegt wurde oder so offensichtlich war, dass ihn der Käufer bei der Besichtigung erkennen musste.

NICHTVORLIEGEN EINER GARANTierten BESCHAFFENHEIT

Der Verkäufer kann sich auch dann nicht auf einen Gewährleistungsausschluss berufen, wenn eine dem Käufer garantierte Beschaffenheit der Immobilie, z. B. Asbestfreiheit oder eine bestimmte Wohnfläche, tatsächlich nicht vorliegt. Damit soll verhindert werden, dass eine vom Verkäufer akzeptierte verschuldensunabhängige Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit im selben Atemzug durch einen pauschalen Haftungsausschluss, möglicherweise an anderer Stelle im Kaufvertrag, wieder zurückgenommen wird. Allerdings werden Garantien für gebrauchte Immobilien in der Praxis ohnehin selten abgegeben. Bloße Angaben im Exposé fallen in der Regel nicht hierunter.

FAZIT

Bei verdeckten Baumängeln kann sich der Verkäufer dann nicht auf einen im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen, wenn er dem Käufer den Mangel arglistig verschwiegen oder das Nichtvorliegen des Mangels vertraglich garantiert hatte. Um späteren Streit zu vermeiden, sollte der Verkäufer den Käufer daher auf jeden nicht völlig unbedeutenden Mangel und Mangelverdacht hinweisen, Fragen des Käufers wahrheitsgemäß beantworten und Hinweise bzw. Antworten auch schriftlich dokumentieren. Dem Käufer ist zu raten, bei fehlender eigener Sachkunde einen Bausachverständigen hinzuzuziehen, um vorhandene Baumängel bereits vor dem Kauf aufzudecken und bei der Vertragsverhandlung zu berücksichtigen. Dies schafft Rechtssicherheit und nutzt im Ergebnis beiden Vertragsparteien.

Fotos: © Harry Meister, Marco2811 – Fotolia.com



Dr. Enno Engbers

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.