

Gekauft wie gesehen gilt nicht



In Zeiten knapper Grundstücksgrößen ist der Kauf bestehender Immobilien attraktiv. Die Vorteile liegen auf der Hand: große Grundstücke, attraktive Lage, alter Baumbestand – all das ohne nervenaufreibende Planungs- und Bauphase. Demgegenüber stehen in die Jahre gekommene Gebäude mit möglichen Mängeln. Daher heißt es in den üblichen Kaufverträgen häufig: gekauft wie gesehen. „Wir raten Verkäufern jedoch dringend von solchen pauschalen Klauseln ab“, sagt Dr. Peter Sohn, Vorstand der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein. „Sie sind nicht nur häufig unwirksam, sondern bergen sogar das Risiko für Verkäufer, der arglistigen Täuschung bezichtigt zu werden“, warnt der Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht.

In den meisten Kaufverträgen für Immobilien stehen heute Klauseln, die jegliche Gewährleistung ausschließen sollen. Verkäufer wollen sich so davor schützen, belangt zu werden, wenn Käufer nach dem Erwerb einen Mangel entdecken. Der angestrebte Nutzen solcher Klauseln kann sich jedoch schnell ins Gegenteil verkehren. „Wenn der Verkäufer den Mangel kennt und nicht offenbart, spricht das Gesetz von Arglist und er haftet er in vollem Umfang“, warnt Sohn.

Anfechtung wegen Täuschung

Dass das teuer werden kann, weiß der erfahrene Baurechtler aus der täglichen Praxis. Als Beispiel schildert Sohn den Fall einer 25 Jahre alten Bestandsimmobilie, die vor 25 Jahren gebaut wurde und sich bei Verkauf offenbar in einem guten Zustand befand. „Kaum war die Tinte unter dem Vertrag getrocknet, stellte der Käufer mithilfe eines Sachverständigen fest, dass die Heizung nicht richtig funktionierte, und zwar schon seit einigen Jahren vor Abschluss des Kaufvertrages. Der Verkäufer hatte den Mangel nicht genannt. Es kam zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung und der Vertrag wurde wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB angefochten.“

In einem anderen Fall kam es nach Abschluss des Kaufvertrages im Spätsommer einige Monate später zu übermäßiger Feuchtigkeit im Keller des Hauses. Der eingeschaltete Sachverständige untersuchte die erdberührenden Bereiche und dokumentierte seit Jahren bestehende Ausblühungen. In Folge durchschlagender Nässe war der Keller im Winter regelmäßig feucht.

Der Käufer machte Schadensersatz geltend und der Verkäufer musste die Kosten für die Nachbesserung übernehmen.

Die Beispiele zeigen, dass Verkäufer gut daran tun, akribisch Auskunft über den Zustand des zu verkaufenden Hauses zu geben. „Wir empfehlen Verkäufern, immer offen mit Mängeln umzugehen und im Zweifelsfall vor dem Verkauf einen Sachverständigen einzuschalten“, sagt Sohn. Der entdeckt dann auch Mängel, die nicht sofort erkennbar sind. Dabei gehe es sicher nicht um jeden tropfenden Wasserhahn, um regelmäßige Wassereinbrüche im Keller während der Regenperiode aber schon. In Zeiten knapper Grundstücksgrößen ist der Kauf bestehender Immobilien attraktiv. Die Vorteile liegen auf der Hand: große Grundstücke, attraktive Lage, alter Baumbestand – all das ohne nervenaufreibende Planungs- und Bauphase. Demgegenüber stehen in die Jahre gekommene Gebäude mit möglichen Mängeln. Daher heißt es in den üblichen Kaufverträgen häufig: gekauft wie gesehen. „Wir raten Verkäufern jedoch dringend von solchen pauschalen Klauseln ab“, sagt Dr. Peter Sohn, Vorstand der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein. „Sie sind nicht nur häufig unwirksam, sondern bergen sogar das Risiko für Verkäufer, der arglistigen Täuschung bezichtigt zu werden“, warnt der Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht.

In den meisten Kaufverträgen für Immobilien stehen heute Klauseln, die jegliche Gewährleistung ausschließen sollen. Verkäufer wollen sich so davor schützen, belangt zu werden, wenn Käufer nach dem Erwerb einen Mangel entdecken. Der angestrebte Nutzen solcher Klauseln kann sich jedoch schnell ins Gegenteil verkehren. „Wenn der Verkäufer den Mangel kennt und nicht offenbart, spricht das Gesetz von Arglist und er haftet er in vollem Umfang“, warnt Sohn.

Anfechtung wegen Täuschung

Dass das teuer werden kann, weiß der erfahrene Baurechtler aus der täglichen Praxis. Als Beispiel schildert Sohn den Fall einer 25 Jahre alten Bestandsimmobilie, die vor 25 Jahren gebaut wurde und sich bei Verkauf offenbar in einem guten Zustand befand. „Kaum war die Tinte unter dem Vertrag getrocknet, stellte der Käufer mithilfe eines Sachverständigen fest, dass die Heizung nicht richtig funktionierte, und zwar schon seit einigen Jahren vor Abschluss des Kaufvertrages. Der Verkäufer hatte den Mangel nicht genannt. Es kam zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung und der Vertrag wurde wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB angefochten.“

In einem anderen Fall kam es nach Abschluss des Kaufvertrages im Spätsommer einige Monate später zu übermäßiger Feuchtigkeit im Keller des Hauses. Der eingeschaltete Sachverständige untersuchte die erdberührenden Bereiche und dokumentierte seit Jahren bestehende Ausblühungen. In Folge durchschlagender Nässe war der Keller im Winter regelmäßig feucht. Der Käufer machte Schadensersatz geltend und der Verkäufer musste die Kosten für die Nachbesserung übernehmen.

Die Beispiele zeigen, dass Verkäufer gut daran tun, akribisch Auskunft über den Zustand des zu verkaufenden Hauses zu geben. „Wir empfehlen Verkäufern, immer offen mit Mängeln umzugehen und im Zweifelsfall vor dem Verkauf einen Sachverständigen einzuschalten“, sagt Sohn. Der entdeckt dann auch Mängel, die nicht sofort erkennbar sind. Dabei gehe es sicher nicht um jeden tropfenden Wasserhahn, um regelmäßige Wassereinbrüche im Keller während der Regenperiode aber schon.