

Der Kauf gebrauchter Immobilien erfolgt üblicherweise nach dem Grundsatz „gekauft wie gesehen“. In den entsprechenden notariellen Kaufverträgen heißt es beispielsweise: *„Der Vertragsgegenstand wird -wie besichtigt- übertragen, ohne Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit, ohne Haftung für Sachmängel, also auch ohne Haftung für den Zustand von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einrichtungen“*. Häufig ziehen die Verkäufer aus dieser Regelung den falschen Rückschluss, dass ihre Haftung für sichtbare oder unsichtbare Mängel der Immobilie unter allen Umständen ausgeschlossen sei. Richtig ist vielmehr, dass für den Verkäufer trotz dieses umfassenden Haftungsausschlusses unverändert die Pflicht besteht, über solche Mängel –gegebenenfalls auch ungefragt–aufzuklären, die für den Kaufentschluss des Käufers von maßgeblicher Bedeutung sind. Verletzt der Verkäufer diese Aufklärungspflicht, läuft er Gefahr, sich empfindlichen Ansprüchen des Käufers auszusetzen. Die Auffassung vieler Verkäufer, Mängel müssten dem Käufer nicht offenbart werden, da man bei gebrauchten Immobilien immer mit diesen rechnen müsse und der Käufer schließlich die Möglichkeit einer gründlichen Besichtigung gehabt habe, geht fehl. Der Verkäufer kann sich in rechtlicher Hinsicht auch nicht mit dem Einwand entlasten, der Käufer hätte ja einen Sachverständigen bei der Besichtigung zu Hilfe nehmen können, um die Mängel der Immobilie entdecken zu können.

Richtig ist, dass der Verkäufer dem Käufer gegenüber für ein arglistiges Verschweigen von Mängeln der Immobilie haftet. Nach der Rechtsprechung setzt eine derartige Arglisthaftung wegen des Verschweigens offenbarungspflichtiger Mängel zunächst voraus, dass der Verkäufer von diesen Kenntnis hatte. Zudem muss er es zumindest für möglich gehalten haben, dass dem Käufer diese Fehler nicht bekannt waren und er bei deren Offenlegung den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. In derartigen Fällen kann sich der Verkäufer nicht auf den mit dem Käufer vereinbarten vertraglichen Haftungsausschluss berufen. Feuchtigkeitsschäden, eine mangelhafte Außenabdichtung, asbesthaltige Baustoffe, Hausbockbefall oder ein Altlastenverdacht stellen beispielsweise Mängel dar, die der Verkäufer dem Käufer gegenüber –auch ungefragt–offenbaren muss. Insbesondere der von dem Verkäufer verschwiegene Feuchtigkeitsschaden ist in Zivilprozessen ein „Dauerbrenner“, der häufig zu einer Haftung des Verkäufers führt. Gerichte vertreten hierbei die Auffassung, dass Feuchtigkeitsschäden grundsätzlich von dem Verkäufer offenbart werden müssen, es sei denn, diese waren bei einer Besichtigung für den Käufer deutlich erkennbar.

Vor dem Hintergrund dieses Haftungsrisikos ist jedem Verkäufer einer Immobilie dringend davon abzuraten, sich auf einem vertraglichen Haftungsausschluss „auszuruhen“ und einfach darauf zu hoffen, dass sein Vertragspartner die Immobilie in Unkenntnis ihrer Mängel erwirbt. Vielmehr sollte er dem Käufer Mängel der Immobilie offenbaren, gerade wenn diese schwer oder gar nicht im Rahmen einer Besichtigung erkennbar sind. Darüber hinaus sollte der Verkäufer den beurkundenden Notar darüber informieren, dass er den Käufer über bestimmte Mängel der Kaufsache aufgeklärt hat und darauf bestehen, dass dies in dem Kaufvertrag detailliert dokumentiert wird. Es ist in notariellen Kaufverträgen nicht unüblich, dass man eine Auflistung der Mängel der Immobilie vornimmt, über die der Verkäufer den Käufer aufgeklärt hat.



Freilich kann diese Aufklärung über die Mängel dazu führen, dass der Käufer von einem Kaufvertragsabschluss Abstand nimmt oder zumindest diese

Informationen dazu verwendet, den Kaufpreis erheblich zu reduzieren. Im Lichte der äußerst empfindlichen Schadensersatzansprüche des Käufers im Fall des arglistigen Verschweigens ist die beschriebene Aufklärung des Käufers jedoch nicht nur moralisch wünschenswert; vielmehr steht sie im ureigenen Interesse des Verkäufers, der hierdurch sein Haftungsrisiko minimiert, mithin seine eigenen wirtschaftlichen Interessen schützt.

