

Merkblatt: Offenbarungspflichtige Sachmängel beim Verkauf von Immobilien

Um nicht dem Vorwurf des arglistigen Verschweigens gegenüber dem Käufer zu unterliegen, muss der Verkäufer eines Grundstücks oder Gebäudes über bestimmte ihm bekannte Sachmängel auch ungefragt (möglichst schriftlich) hinweisen (=offenbarungspflichtige Sachmängel).

Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn für den Verkäufer erkennbar ist, dass der Sachmangel für den Kaufentschluss nicht von Bedeutung ist.

Folgende Sachmängel an Beispielen aktuellster Rechtsprechung sind **offenbarungspflichtig**:

Das Grundstück betreffend	Das (künftige) Gebäude betreffend
<ul style="list-style-type: none">- Das Unterbleiben einer vertraglich geschuldeten Untersuchung durch den Verkäufer (Bsp. Bodenuntersuchung in Bezug auf Gründungsmängel eines Grundstücks)	<ul style="list-style-type: none">- durch Schwarzarbeiter fehlerhaft durchgeführte Installationen und Leistungen minderer Qualität
<ul style="list-style-type: none">- Besondere, nicht ohne weiteres erkennbare Gefahr einer Überflutung; das Fehlen einer Absicherung gegen das Eindringen zu erwartenden Hochwassers- Konkrete Kontaminationen, auch wenn Altlastenverdacht eingeräumt wurde oder dem Käufer bekannt war- Frühere Nutzung als Wäscherei, Tankstelle, Mülldeponie, Werksdeponie- Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Altlastenbeseitigung in der Vergangenheit- Die Eintragung des Grundstücks im Altlastenkataster wegen des dadurch begründeten hinreichenden Verdachts	<ul style="list-style-type: none">- die baurechtswidrige Nutzung einer Immobilie sowohl mit als auch <u>ohne</u> Untersagungsverfügung- das Fehlen einer Baugenehmigung- das Bestehen eines zeitlich befristeten Bebauungsrechts- das Anpreisen von Kellerräumen als Wohnraum, obwohl die für diese Nutzung erforderliche Genehmigung fehlt bzw. das behördliche Überprüfungsverfahren nicht durch die vorgeschriebene Anzeige in Gang gesetzt wurde- das Bestehen einer Baulast, welche die Änderung der äußeren Gebäudegestalt untersagt- Denkmaleigenschaft
<ul style="list-style-type: none">- Vom äußeren Erscheinungsbild abweichende rechtliche Grundstücksgrenzen	<ul style="list-style-type: none">- Leerstände (auch bei Vorliegen einer Mietgarantie)- erhebliche Mietrückstände- möglicherweise auch konkrete Kenntnis über drohende wirtschaftliche Schwierigkeiten des Hauptmieters- das Bestehen einer Mietpreisbindung
<ul style="list-style-type: none">- Das Fehlen einer gesicherten Zufahrtsmöglichkeit oder Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none">- Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (z.B. Asbest), auch wenn diese zur Zeit der Errichtung als unbedenklich galten- der Verdacht auf Holzschäden

Das (künftige) Gebäude betreffend

- Konkreter Hausschwammverdacht
 - Nicht erkennbare Kellerdurchfeuchtung aufgrund unzureichender Isolierung der Außenwände
 -
 - Geruchsbelästigungen
 - Lärmbelästigung
 - Bestehen tiefgreifender und den Vertragszweck gefährdender Planungen über eine Verkehrsumgestaltung
-
- Angabe des Fertigstellungsjahres des Gebäudes als Baujahr ohne Offenlegung der Tatsache, dass der Bau jahrelang im Rohbau „steckengeblieben“ ist
-
- Das Bestehen einer zerstrittenen WEG-Gemeinschaft oder schikanöses Verhalten von Nachbarn
-