

Gekauft wie gesehen? – Wie sich Verkäufer einer Gebrauchtimmoblie wirksam vor Haftungsrisiken schützen

Ein neues Urteil des Bundesgerichtshofs lässt Verkäufer einer gebrauchten Immobilie aufhorchen. Der Fall macht die Haftungsrisiken für Verkäufer deutlich und zeigt, wie wichtig es ist, sich vor einer solchen Haftung effektiv zu schützen.

Im Fall einer geerbten Immobilie, die später verkauft wurde, stellte sich heraus, dass das Haus schwammbefallen war. Die Verkäuferin verlor infolge des Verkaufs ihr Eigentum und sollte obendrein noch die Kosten der Mängelbeseitigung übernehmen, die weit über den erhaltenen Kaufpreis hinausgingen. „Wenn die Verkäuferin besser vorgesorgt hätte, wäre es dazu nicht gekommen“, so Dr. Florian Meininghaus, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern.

„Der private Verkäufer einer gebrauchten Immobilie kann sich vor solchen Haftungsfallen schützen.“ Er rät zunächst zu einem Gewährleistungsausschluss im notariellen Kaufvertrag. „Ein umfassender Gewährleistungsausschluss ist beim Verkauf gebrauchter Immobilien unter Verbrauchern üblich. Verkäufern ist anzuraten, diesen Ausschluss auch nicht zur Verhandlung zu stellen und möglichst keine Garantien zu geben. Welche Altimmobilie gibt es, die gänzlich mangelfrei ist?“

Im entschiedenen Fall hatte eine Studentin ein Haus geerbt und für 260.000,- Euro verkauft. Der Käufer verlangte von der Studentin 635.000,- Euro für die Schwammsanierung. Während die Vorinstanz dem Käufer dies zusprach, begrenzte der Bundesgerichtshof die Haftung der Verkäuferin auf das doppelte der Wertminderung – in dem Fall insgesamt 185.596,- Euro. Der Studentin verblieb letztlich noch ein Drittel des ursprünglichen Kaufpreises.

Der Bundesgerichtshof hat in dem Urteil vom 4. April 2014 (Az. V ZR 275/12) die Grenzen der Haftung des Verkäufers einer gebrauchten Immobilie abgesteckt. Danach haftet der Verkäufer grundsätzlich in voller Höhe für die Kosten der Sanierung zur Mangelbeseitigung. Grenze ist dabei jedoch die Unverhältnismäßigkeit. Diese kann beispielsweise erreicht sein, so die Richter, wenn die Reparaturkosten mehr als doppelt so hoch sind wie die Wertminderung aufgrund des Mangels, oder die Reparatur mehr kostet, als das Haus im mangelfreien Zustand überhaupt wert wäre.

Mit einem Gewährleistungsausschluss im Vertrag alleine kann sich der Verkäufer noch nicht vollständig beruhigt zurücklehnen. Zum Schutz des Käufers schuldet er darüber hinaus auch Aufklärung über offenbarungspflichtige Mängel. „Die Rechtsprechung weitet die Offenlegungspflichten des Verkäufers stetig aus“, stellt Dr. Meininghaus fest. Offen zu kommunizieren sind sachliche Mängel, wie z.B. eine Überflutungsgefahr, verbaute Asbestmaterialien oder – wie in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall - Hausschwammbefall. Selbst über eine vor Jahren erfolgreich durchgeführte Schwammsanierung muss der Käufer informiert werden.

Ist dem Käufer der Mangel bekannt, entfallen seine diesbezüglichen Gewährleistungsrechte. Kommt es später zum Streit, muss der Verkäufer jedoch vor Gericht die Kenntnis des Käufers beweisen können. Ein weiterer Baustein der Vorsorge beim Immobilienverkauf besteht deshalb darin, die Aufklärung gerichtsfest zu dokumentieren. Dr. Meininghaus rät: „Mängel, die dem Käufer bekannt sind, sollte man in der notariellen Kaufvertragsurkunde erwähnen.“