

DIE MÄNGEL- HAFTUNG BEIM VERKAUF SANIERTER ALTBAUTEN

IMMER WIEDER BESCHÄFTIGEN GEWÄHRLEISTUNGSFÄLLE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM VERKAUF BZW. ERWERB SANIERTER ALTBAUTEN DIE GERICHTE. ÜBLICHERWEISE WIRD ZWAR IN DEN VERTRÄGEN, MIT DENEN ALTBAUTEN UND ALTBAUWOHNUNGEN VERÄUSSERT WERDEN, DIE SACHMÄNGELHAFTUNG AUSGESCHLOSSEN. NICHT IMMER IST EIN SOLCHER HAFTUNGS-AUSSCHLUSS JEDOCH WIRKSAM. NACHFOLGEND SOLL KURZ ERLÄUTERT WERDEN, WAS ES INSOWEIT ZU BEACHTEN GILT.

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München



HAFTUNG NACH KAUF- ODER WERKVERTRAGSRECHT

Wird eine Bestandsimmobilie verkauft, ohne dass der Verkäufer sich gegenüber dem Käufer zur Erbringung bestimmter Bauleistungen verpflichtet, richtet sich die Gewährleistung nach den kaufrechtlichen Bestimmungen. Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn das Gebäude kurz vor dem Verkauf neu errichtet oder saniert wurde oder dies noch erfolgen soll. In diesem Fall findet hinsichtlich der Bauleistungen Werkvertragsrecht Anwendung und zwar auch dann, wenn die Errichtung bzw. Sanierung zum Kaufzeitpunkt bereits abgeschlossen war. Verspricht der Verkäufer die vollständige Sanierung eines Altbaus auf Neubaulniveau, erstreckt sich seine Haftung dabei im Zweifel nicht nur auf Sachmängel an den von ihm tatsächlich durchgeführten Sanierungsarbeiten, sondern auch auf solche an der nicht bearbeiteten Altbausubstanz. Auf die Formulierung der Baubeschreibung ist daher große Sorgfalt zu verwenden.

ZULÄSSIGKEIT EINES HAFTUNGSAUSSCHLUSSES

Üblicherweise wird beim Verkauf von Bestandsimmobilien die Sachmängelgewährleistung im notariellen Kaufvertrag ausgeschlossen („gekauft wie besehen“). Dabei ist jedoch ebenfalls Vorsicht geboten: Beim Verkauf neu hergestellter Immobilien und bei Verträgen über Werkleistungen ist der Aus-

schluss oder die Beschränkung der Mängelrechte in Formularverträgen gegenüber Verbrauchern unwirksam. Als „neu hergestellt“ in diesem Sinne gelten auch umfassend kernsanierte Altbauten. Ein Haftungsausschluss ist dann weder für den sanierten Teil noch für die nicht sanierte Altbausubstanz zulässig. Bei nur punktuellen Renovierungsarbeiten ist ein solcher hingegen zumindest für Mängel der vom Verkäufer nicht bearbeiteten Altbausubstanz erlaubt.

HAFTUNG BEI ARGLISTIGEM VERSCHWEIGEN ODER AUFGRUND BESCHAFFENHEITSGARANTIE

Der Verkäufer kann sich auf einen vertraglichen Haftungsausschluss nicht berufen, soweit er dem Käufer gegenüber einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Dabei hat der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung vom 21.06.2024 (Az.: V ZR 79/23) ein arglistiges Verschweigen seitens des Verkäufers bereits dann angenommen, wenn im Kaufvertrag zwar ausdrücklich auf einen Feuchtigkeitsschaden im Keller hingewiesen, dieser jedoch im Rahmen einer vor Vertragsschluss erfolgten Besichtigung bagatellisiert worden war. Insofern können auch Angaben in einem vor Vertragsschluss übergebenen Exposé schädlich sein, wenn sie dem Käufer insgesamt ein unzutreffendes Bild von bestehenden Schäden und Mängeln vermitteln.



Bilder: © fotogestoeber – stock.adobe.com (linke Seite unten); © Fotografin Ina Zabel (Portrait); © Omid Mahdawi (rechte Seite Außenansicht)



Dr. Enno Engbers

“
DER VERTRAGLICHE
HAFTUNGSAUSSCHLUSS KANN ABER
AUCH DANN SEINE WIRKUNG VERLIEREN,
WENN DEM KÄUFER BESTEHENDE MÄNGEL
NICHT UMFASSEND UND WIDERSPRUCHS-
FREI OFFENGELEGT WURDEN.

“

FAZIT

Nicht in allen Fällen, in denen Altbauten unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft wurden, sind Mängelrechte des Käufers auch tatsächlich ausgeschlossen. So sind z.B. formularvertragliche Haftungsausschlüsse für Mängel vom Verkäufer erbrachter Renovierungsleistungen gegenüber Verbrauchern unwirksam. Der vertragliche Haftungsausschluss kann aber auch dann seine Wirkung verlieren, wenn dem Käufer bestehende

Mängel nicht umfassend und widerspruchsfrei offengelegt wurden. Verkäufer sanierter Altbauten sollten daher darauf achten, den Umfang der durchgeführten Sanierungsarbeiten und die Beschaffenheit der nicht sanierten Bausubstanz einschließlich etwaiger Mängel möglichst genau und widerspruchsfrei im Kaufvertrag bzw. der beigefügten Baubeschreibung darzulegen. Dies ist der sicherste Weg, um spätere Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.



KONTAKT

Kanzlei Weiss
Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei
Weiss Walter Fischer-Zernin befindet
sich ganz zentral in der Nähe der
St. Anna-Kirche im Lehel, einem
charmanten alten Viertel hinter
der Staatskanzlei.