



## Mandanteninformation: Bagatellisierung offenlegungspflichtiger Tatsachen beim Immobilienkauf

Im Falle eines Immobilienkaufs hält der BGH ein arglistiges Verschweigen und damit eine Haftung des Verkäufers auch dann für möglich, wenn dem Käufer offenbarungspflichtige Tatsachen bekannt sind, doch deren wahrer Umfang nicht angegeben, sondern vom Verkäufer bagatellisiert wird.

### I. Umfang der Offenlegungspflicht

Für Mängel, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne weiteres erkennbar sind, besteht keine Offenbarungspflicht. Der Käufer kann also keine Aufklärung erwarten, weil er diese Mängel mit der gebotenen Sorgfalt selbst hätte wahrnehmen können. Wenn dem Verkäufer offenbarungspflichtige Tatsachen bekannt sind, ist ein arglistiges Verschweigen nach Ansicht des BGH jedoch auch dann gegeben, wenn der wahre Umfang der aufklärungspflichtigen Tatsache nicht angegeben, sondern bagatellisiert wird.

### II. Entbehrlichkeit der Offenlegung

Die Pflicht des Verkäufers zur Offenlegung solcher Mängelumstände kann nicht dadurch ausgeschlossen werden, dass der Käufer aufgrund der bei einer Besichtigung erkennbaren Situation mit weiteren Feuchtigkeitsschäden hätte rechnen müssen. Ebenso machen die in einem Exposé und in einem Kaufvertrag enthaltenen Hinweise eine Aufklärung durch den Verkäufer nicht prinzipiell entbehrlich, wenn sie die Erwartung wecken, dass die Wohnung abgesehen von konkret bezeichneten Feuchtigkeitsschäden an einer bestimmten Wand im Übrigen trocken und mangelfrei ist.

### III. Bagatellisierung

Der BGH stellt fest, welche Aussagen des Verkäufers dazu geeignet sind, einen sichtbaren Feuchtigkeitsschaden zu bagatellisieren. Etwa Aussagen in Kaufverträgen, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass in Zukunft Probleme mit Feuchtigkeit auftreten könnten, in Verbindung mit Hinweisen auf die Lage der Wohnung und der dadurch (nur) abstrakt bestehenden Gefahr hochwasserbedingter Feuchtigkeit.

#### **IV. Praxishinweis**

Der Verkäufer einer Immobilie kann sich nicht auf einen etwaigen vertraglichen Haftungsausschluss berufen, wenn er nach § 444 BGB arglistig bzgl. des Umfangs oder Nichtbestehens eines Mangels täuscht. Zur Vermeidung rechtlicher Probleme im Zusammenhang mit offenbarungspflichtigen Tatsachen, sollte der Verkäufer Art und Umfang bekannter Mängel offenlegen, diese Mängel im Notarvertrag aufnehmen und von „Mängel relativierenden Aussagen“ Abstand nehmen.

Gerne unterstützen und begleiten wir Sie in derartigen Verkaufssituationen.