

**Carsten Wilke**

# **Mängel beim Immobilienkauf**

**(Und Bautechnik)**

- Kurzschrift

## **Impressum**

Autor  
Carsten Wilke  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke  
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autors in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

## Inhalt

Impressum.....	2
Mängel und Bautechnik / Haftung und Sicherung.....	4
Allgemeines zu Mängeln.....	4
Altlasten .....	5
Mängeleintritt zwischen Beurkundung und Übergabe.....	5
Der Energieausweis.....	5
Haftungsausschluss bei einem als neu geltenden Objekt.....	6
Grundlagen Bautechnik.....	8
Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik .....	8
Übliche Bauschäden.....	9
Index .....	12

## Mängel und Bautechnik / Haftung und Sicherung

### Allgemeines zu Mängeln

Grundsätzlich ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Vertragsobjekt frei von Mängeln zu verschaffen (§ 433 Abs. 1 Satz 2 BGB). Bei Neubauten ist die Gewährleistung zwingend, bei Bestandsimmobilien kann diese wirksam ausgeschlossen werden, was in der Regel geschieht.

Zu trennen ist zwischen Rechtsmängeln und Sachmängeln:

Rechtsmängel sind die an der Immobilie eingetragenen dinglichen Belastungen, Baulasten sowie schuldrechtliche Verpflichtungen, wie zum Beispiel Mietverträge.

Die Verpflichtung zur Verschaffung lastenfreien Eigentums erstreckt sich auch auf Belastungen, die **nach der Eigentumsvormerkung** ohne Zustimmung des Käufers eingetragen wurden und diesem gegenüber unwirksam sind.

---

*Tipp: Der Käufer muss nicht seinen Lösungsanspruch gegen den Dritten geltend machen, sondern kann bis zur Lastenfreistellung die Zahlung des Kaufpreises zurückhalten.*

---

Ein Sachmangel dagegen liegt vor, wenn es sich nicht für die vertraglich vereinbarte Verwendung eignet. Beispiele sind eine defekte Heizung, ein undichtes Dach, Schimmel an den Wänden, undichte Fenster etc.

Im Falle von Mängeln kann der Käufer nach § 437 BGB Schadensersatz verlangen, den Kaufpreis mindern oder vom Vertrag zurücktreten, sofern es sich nicht um einen Neubau handelt und die Gewährleistung nicht im Kaufvertrag ausgeschlossen ist, was jedoch die Regel ist.

---

*In der Regel werden bei Gebrauchtimmobilien Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen, bei Neubauten gilt dies zumindest für das Grundstück.*

---

Wenn im Kaufvertrag wirksam die Gewährleistung ausgeschlossen ist gilt folgendes: der Verkäufer haftet trotz Gewährleistungsausschluss, wenn der Verkäufer entweder Beschaffenheitsangaben zugesichert hat und diese nicht eingehalten sind oder er arglistig gehandelt hat:

Ein Haftungsausschluss ist unwirksam, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Arglist ist gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel hätte benennen müssen. Der Verkäufer muss daher über wesentliche und bei einer Besichtigung nicht erkennbare Mängel des Vertragsobjekts aufklären. Entscheidend ist, ob der Mangel sichtbar ist.

---

*Bei einem Gewährleistungsausschluss haftet der Verkäufer nicht für sichtbare Mängel. Diese waren für den Käufer wahrnehmbar und sind daher im Kaufpreis berücksichtigt. Auf **versteckte Mängel** muss der Verkäufer jedoch hinweisen.*

---

Beispiele für versteckte Mängel:

- Baulasten,
- Lärmbelästigungen,
- fehlende Baugenehmigung oder nicht baurechtlich genehmigungsfähiger Zustand,
- die Denkmaleigenschaft,
- nicht sichtbarer Feuchtigkeitseintritt, Schimmel etc.

Aus diesem Grund wird in Kaufverträgen in der Regel die Formulierung aufgenommen, dass dem Verkäufer über versteckte Mängel, insbesondere Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen nichts bekannt ist.

---

*Bei dem Käufer besonders wichtigen Aspekten kann es für diesen von Interesse sein, diesbezüglich gewisse Zusicherungen aufzunehmen. So kann beispielsweise eine Garantie in den Kaufvertrag aufgenommen werden, dass Baulasten nicht bestehen oder das Objekt nicht unter Denkmalschutz steht etc.*

---

## **Altlasten**

Altlasten sind zum Beispiel im Erdreich enthaltene Ölablagerungen oder nicht geräumte Sprengstoffe. Bei gegebener Kenntnis muss der Verkäufer, um nicht arglistig zu handeln, selbstverständlich dem Käufer hierüber Mitteilung machen. Er handelt bereits arglistig, wenn er das Vorhandensein hiervon für möglich hält, dies jedoch nicht mitteilt. Wenn beispielsweise auf dem Grundstück zuvor eine Tankstelle betrieben wurde, liegt der Verdacht von Altlasten nahe, so dass auf den vorherigen Betrieb der Tankstelle hingewiesen werden müsste.

## **Mängleintritt zwischen Beurkundung und Übergabe**

Zwischen Kaufvertragsabschluss und Besitzübergabe vergeht einige Zeit. In dieser können neue Mängel auftreten. Dies gilt vor allem dann, wenn das Objekt durch den Verkäufer weiter genutzt bzw. betrieben wird. Grundsätzlich gilt, dass der Gewährleistungsausschluss sich nicht auf diese neuen Mängel nach Vertragsabschluss bezieht, so dass der Verkäufer solche Mängel noch zu beseitigen hätte.

---

*Es empfiehlt sich also aus Sicht des Käufers, den Zustand bei Besichtigung und Vertragsabschluss nachweisbar zu dokumentieren, so dass bei einem Abgleich bei Besitzübergabe neu hinzugetretene Mängel geltend gemacht werden können.*

---

Soll abweichend vom Üblichen eine Haftung für nach Vertragsschluss eintretende Mängel ausgeschlossen sein, muss dies ausdrücklich im Vertrag vereinbart werden.

## **Der Energieausweis**

Aufgrund der Energieeinsparverordnung ist beim Verkauf von Immobilien (bis auf wenige Ausnahmen, wie zum Beispiel Stiltalbauten) ein Energieausweis vorzulegen. Seit der EnEV 2014 kann der Käufer hierauf auch nicht verzichten. Nach der EnEV 2014 sollen fehlerhafte Angaben im Energieausweis keine Ansprüche des Käufers nach sich ziehen. Bei der EnEV 2014

handelt es sich jedoch um eine Verordnung, wohingegen die Gewährleistungsrechte des BGB Bundesrechts sind und der EnEV 2014 somit vorgehen. Man kann also als Käufer mit guten Gründen argumentieren, dass im Falle des Abweichens der Angaben des Energieausweises vom tatsächlichen Verbrauch im Energieausweis eine zugesicherte Eigenschaft läge, womit Schadensersatzansprüche gegeben wären.

---

*In vielen Kaufverträgen ist vorgesehen, dass die Angaben im Energieausweis nicht als zugesicherte Eigenschaften gelten sollen. Aus Käufersicht sollte eine solche Regelung im Kaufvertrag nicht enthalten sein, so dass man unter Umständen im Nachhinein Rechte geltend machen kann.*

---

### **Haftungsausschluss bei einem als neu geltenden Objekt**

Wie weiter oben bereits ausgeführt ist ein Gewährleistungsausschluss bei einem Neubau in der Regel nicht möglich. Beim Verkauf eines Objektes, das neu ist oder als neu verkauft wird, ist ein Ausschluss der Mängelrechte nur dann wirksam, wenn dies mit dem Käufer unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert worden ist. Erforderlich ist eine **individuelle Vereinbarung** über den Gewährleistungsausschluss.

Exkurs Formularvertrag/Individualvertrag:

Ein Formularvertrag liegt grundsätzlich dann vor, wenn eine Formulierung für eine Mehrzahl von Fällen vorgesehen ist. Hierfür genügt bereits, wenn der Verwender des Vertrages nur vorhat, eine ähnlich lautende Formulierung in weiteren Fällen zu verwenden. Viele vermeintliche Individualverträge stellen sich daher im Nachhinein als Formularvertrag heraus.

Im Gegenzug hierzu erfordert das Vorliegen einer individuellen Vereinbarung, dass die jeweilige Klausel zwischen den Beteiligten des Vertrages ernsthaft ausgehandelt wurde, also zur Disposition gestanden hat. Dies ist nur der Fall, wenn ein „Geben und Nehmen“ gegeben war. Aus der Sicht desjenigen, für den die Wirksamkeit der Klausel von Bedeutung ist, sollte daher der Ablauf der Vertragsverhandlungen beweisbar dokumentiert werden, zum Beispiel durch aufbewahren von E-Mails etc..

---

*Aus der Sicht des Käufers einer Neubauimmobilie sollten Rechte wegen Mängeln, die dem Verkäufer gegen Architekten, Bauhandwerker, Lieferanten etc. noch zustehen, an diesen zusätzlich zu den Ansprüchen gegenüber dem Verkäufer abgetreten werden. Dies gilt umso mehr, wenn individualvertraglich ein Gewährleistungsausschluss verhandelt wurde.*

---

Die Gewährleistungsfrist bei der Herstellung oder Renovierung eines Gebäudes beträgt gem. § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB **5 Jahre ab Abnahme** der jeweiligen Leistung. Dies bedeutet, dass innerhalb dieses Zeitraums Ansprüche gegen Architekten, Bauhandwerker, Lieferanten etc. wegen Sachmängeln noch geltend gemacht werden können.

---

*Tipp:*

---

---

*Der Käufer sollte sich eine Erinnerung 4,5 Jahre nach dem Kauf vormerken und dann das Objekt technisch noch einmal prüfen lassen. Dann kann er Mängel noch innerhalb der 5 Jahre Gewährleistungsfrist geltend machen. Andernfalls werden Mängel oftmals erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist sichtbar und dann können keine Ansprüche mehr durchgesetzt werden.*

---

Oftmals schwierig ist die Abgrenzung, was neu und was gebraucht ist. Als nicht mehr neu ist in der Regel ein Objekt anzusehen, dass seit 2 Jahren bewohnt ist.

---

*Das Thema von Mängeln am Kaufgegenstand ist mit Abstand der häufigste Streitpunkt vor Gericht nach dem Erwerb einer Immobilie. Hauptaufgabe des Käufers vor dem Erwerb ist daher die Absicherung dieses Bereichs.*

---

Insbesondere durch den üblicherweise vereinbarten Gewährleistungsausschluss ist es Aufgabe des Käufers, den Kaufgegenstand vor dem Erwerb sorgfältig zu prüfen. Es empfiehlt sich, zunächst aufgrund eigener Sachkenntnis oberflächlich einschätzen zu können, welche Mängel bestehen und erst, wenn sich die Kaufabsicht konkretisiert einen Sachverständigen das Objekt noch einmal prüfen zu lassen. Findet der Sachverständige bis dahin unbekannte Mängel, kann dies dazu führen, dass vom Kauf Abstand genommen oder der Kaufpreis nach verhandelt wird. Sollte der Sachverständige Mängel übersehen, welche bei ordnungsgemäßer Prüfung durch einen Sachverständigen sichtbar gewesen wären, haftet dieser dem Käufer gegenüber auf Schadensersatz. Im Hinblick darauf, dass versteckte Mängel als eines der Hauptrisiken zu sehen sind, sind die Kosten für einen Sachverständigen vor dem Erwerb gut investiert, ähnlich wie eine Versicherung.

## **Grundlagen Bautechnik**

Die Prüfung einer Immobilie durch einen Sachverständigen führt selbstverständlich zu Kosten. Es macht daher wenig Sinn, bereits bei noch recht unkonkreten Kaufabsichten jedes Mal diese Kosten zu investieren. Sinnvoll ist es, zunächst bei Erstbesichtigungen aufgrund eigener oberflächlicher Kenntnis der Bautechnik eine Einschätzung vorzunehmen und erst wenn sich die Kaufabsicht konkretisiert einen Sachverständigen einzuschalten.

## **Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik**

Sowohl die VOB, als auch die Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht bringen allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik ins Spiel. Kriterien hierfür sind

- wissenschaftliche Richtigkeit der konstruktiven Ausführung
- allgemeine Bekanntheit unter Fachleuten
- die Richtigkeit und Notwendigkeit der konstruktiven Ausführung ist durch fortwährende praktische Erfahrung belegt und hat sich bewährt

Letztlich hängt es immer vom Einzelfall ab.

---

*Entscheidend ist immer, ob eine Abweichung vom Sollzustand vorliegt, in diesem Fall ist ein Mangel gegeben.*

---



## Übliche Bauschäden

### *Feuchteschäden*

Feuchtigkeitsschäden gehören zu den Klassikern unter den Bauschäden. Diese Probleme sind in der Regel leicht erkennbar. Ursache für Feuchtigkeitsschäden sind oftmals Mängel an der Horizontal- oder Vertikalabdichtung. Zu denken ist aber auch durch undichte Rohre. Abzugrenzen hiervon sind fehlerhafte Wärmeisolierungen.

Im Falle von Mängeln in der Vertikalabdichtung ist in der Regel das Kellermauerwerk in den schadhaften Bereichen bis zu den Fundamenten aufzugraben und zu reinigen, was mit der üblichen Kosten verbunden ist. Die bisherige Abdichtung ist zu entfernen und zu erneuern.

Bei Mängeln in der Horizontalabdichtung sind verschiedene Maßnahmen möglich. So kann beispielsweise bei kleineren Schäden das Verfahren des so genannten Verpressens durchgeführt werden. Dafür werden ca. 20-26 mm starke Bohrungen in Abständen von ca. 10-20 cm im Zickzack-Verlauf in den Wandbereich eingelassen, das Mauerwerk erhitzt und ein Spezialparaffin eingebracht. Hierdurch entsteht eine ca. 15 cm starke wasserundurchlässige Sperrschicht.

Bei leichteren Feuchteschäden kann der Einsatz eines Sanierputzes ausreichen.

In größeren Fällen muss das Objekt von außen aufgedigelt und von außen neu isoliert werden (sehr kostenaufwändig).

### *Schimmelpilze*

Schimmelpilze gehören zu den häufigsten Schadensbildern an Gebäuden überhaupt. Sie sind zwar oft nicht direkt gesundheitsschädlich, für Allergiker und Kinder jedoch sehr problematisch. Selbstverständlich ist der Verkauf oder die Vermietung einer mit Schimmel belasteten Immobilie erheblich eingeschränkt.

Zur Entstehung von Schimmel bedarf es Feuchtigkeit und Wärme. Aus diesem Grund entsteht das Problem insbesondere in den Übergangszeiten Oktober/November und März/April.

Weiterhin benötigt der Schimmelpilz Nährstoff, den er schon in geringen Mengen von Staubablagerungen und besonders gut in Tapeten und Kleister findet.

Schimmel findet man meist an Außenwänden, an denen sich Kondenswasser bildet. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf Sessel und Schränke an Außenwänden zu richten, da sich der Schimmel oftmals direkt dahinter bildet.

Im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern entscheidet sich ein Rechtsstreit beinahe immer nach der Frage, ob es sich um ein fehlerhaftes Lüftungsverhalten des Mieters handelt oder ob ein Baumangel vorliegt.

Im Falle eines Baumangels in der Form des Bestehens von so genannten Wärmebrücken ist die Beseitigung des Schimmels oftmals nur durch sehr kostenintensive Außenisolierung möglich.

Hochproblematisch ist der Einbau gut isolierter neuer Fenster in Altbauten. Zum Zeitpunkt des Bestandes der alten, schlecht isolierten, Fenster erfolgte meist durch die Undichtigkeit an den Fenstern eine so genannte Zwangsentlüftung. Feuchtigkeit aus der Luft konnte durch diese undichten Fenster entweichen, so dass sich kein Schimmel gebildet hat. Wenn nun in einem schlecht isolierten Altbau sehr gut isolierte Fenster eingesetzt werden fällt diese Zwangsentlüftung weg und die Feuchtigkeit in der Luft schlägt sich auf den schlecht isolierten und damit kalten Wänden nieder, wodurch Schimmel entsteht.

### **Asbest**

Asbest ist ein sehr alter Baustoff, welcher sich oftmals in Gebäuden der sechziger und siebziger Jahre findet. Asbest kann unter anderem Lungenkrebs verursachen.

Asbest wurde vor allem verarbeitet in Nachtspeicherheizgeräten, zur Brandschutz-Abschottung insbesondere in Lüftungskanälen und bei Dacheindeckungen.

Die Sanierung von asbestbelasteten Gebäuden und die diesbezügliche Entsorgung unterliegen strengsten behördlichen Auflagen und damit entsprechenden Kosten. Zur Durchführung der Sanierungsarbeiten werden die betroffenen Bereiche hermetisch abgeschlossen und die Arbeiten werden bei Unterdruck und unter ständiger Entlüftung durchgeführt.

### **Risse**

Ein Riss stellt nur dann einen Mangel dar, wenn dadurch die Gebrauchsfähigkeit -tauglichkeit beeinträchtigt wird.

Solche Risse können oftmals unproblematisch sein und nur eine optische Beeinträchtigung darstellen. Zu fragen ist, ob der Riss schädigende Vorgänge anzeigt und ob eine Verbreiterung des Risses zu erwarten ist.

Mögliche Ursachen der Rissbildung sind zum Beispiel Setzungen (in der Regel unproblematisch), klimatische Vorgänge oder Erschütterungen.

Von besonderer Bedeutung sind Risse bei Auswirkungen auf die Standsicherheit, was nur in 2 % aller Risse der Fall ist.

Zu berücksichtigen sind aber auch Auswirkungen auf die Dichtigkeit. So können hierdurch Luft, Schall, Wasser und Gerüche durchgelassen werden. Problematisch sind Risse besonders bei Schlagregen. Die so beanspruchten Bereiche müssen immer saniert werden.

---

*In jedem Falle erfordern sichtbare Risse die Befragung eines Sachverständigen im Vorfeld des Einkaufs, da die Ursachen der Rissbildung in der Regel einen versteckten Mangel darstellen, welchen der Verkäufer jedoch nicht kennen muss, wodurch Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen wären.*

---

### **Weitere Schäden**

Von besonderer Bedeutung können Schäden an Holzbauteilen sein. Zu denken ist an Rissbildungen, tierische Holzschädlinge, pflanzliche Schädlinge oder Fäulnis.

Von entscheidender Bedeutung ist der Befall mit Hausschwamm. Hausschwamm kann nur beseitigt werden durch die Entfernung der betroffenen Bauteile, was gerade bei Altbauten Kosten von hunderttausenden Euro nach sich ziehen kann.

---

*Der Dachstuhl einer Immobilie ist daher bei einem Ortstermin zwingend vor allem auf Schädlingbefall und Schwammbefall zu untersuchen.*

*Hausschwamm ist meldepflichtig. Eine Beseitigung kann daher in keinem Fall umgangen werden.*

---

Dacheindeckungen können ebenfalls in erheblichem Maße mangelhaft sein.

Die Untersuchung des Daches gehört ebenfalls zu den Pflichtaufgaben vor einem Kauf

## Index

- Abnahme** 6
- Allgemein anerkannte Regeln der Bautechnik 8
- Altlasten 5
- Asbest 10
- Baulasten 5
- Bauschäden 9
- Bautechnik 8
- Besichtigung 5
- Dachstuhl 11
- Denkmaleigenschaft 5
- Energieausweis 5
- Energieeinsparverordnung 5
- EnEV 2014 5
- Feuchtigkeitseintritt 5
- Feuchtigkeitsschäden 9
- Formularvertrag 6
- Gebrauchtimmobilien Gewährleistungsansprüche 4
- Gewährleistungsausschluss 4, 7
- Gewährleistungsfrist 7
- Haftungsausschluss bei einem als neu geltenden Objekt 6
- Hausschwamm 11
- Holzbauteile 10
- Horizontalabdichtung 9
- Individualvertrag 6
- Lärmbelästigungen 5
- Löschungsanspruch 4
- Mangel arglistig verschwiegen 4
- Mängel und Bautechnik 4
- Mängleintritt zwischen Beurkundung und Übergabe 5
- Öblagerungen 5
- Rechtsmängel 4
- Risse 10
- Sachmängel 4
- Sanierung von asbestbelasteten Gebäuden 10
- Schimmel 5
- Schimmelpilze 9
- Vertikalabdichtung 9
- VOB 8