

19. JUNI 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Haftungsausschluss im Immobilienkaufvertrag: Keine Narrenfreiheit für Immobilienverkäufer

- *Arglistige Täuschung und vertraglich zugesicherter Zustand: In diesen Fällen haben Käufer trotzdem Schadenersatzanspruch*
- *Bundesgerichtshof schafft Klarheit: Alter der Immobilie ist kein Argument gegen Sachmängel*

Berlin, 19. JUNI 2019 – Immobilienkaufverträge schließen standardmäßig die Haftung für Sachschäden aus. Das bedeutet aber nicht, dass Käufer nie einen Schadenersatzanspruch haben. Das zeigt ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) (Az.: V ZR 274/16). Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.de) erklären deshalb: Wann liegt ein Sachmangel vor? Und: Wann haben Käufer ein Anrecht auf Schadenersatz?

Wann ein Sachmangel vorliegt, ist gesetzlich genau geregelt: Immer dann, wenn sich die Immobilie nicht für die vertraglich vorausgesetzte Nutzung eignet, liegt er vor. Für den Fall, dass der Verwendungszweck nicht vertraglich geregelt ist, gilt: Das Objekt muss für die gewöhnliche Nutzung geeignet sein und eine Beschaffenheit aufweisen, die der Käufer aufgrund ihrer Art erwarten kann. „Gut zu wissen ist, dass bei einem Sachmangel das Alter einer Immobilie keine Rolle spielt. Das haben auch die Richter des Bundesgerichtshofs entschieden. Ein Einfamilienhaus muss heutigen Wohnzwecken genügen, auch wenn es 100 Jahre alt ist“, berichtet Philipp Takjas, Syndikusrechtsanwalt bei McMakler und Rechtsanwalt.

Auch die zweite Frage ist schnell beantwortet: Wenn im Kaufvertrag ein Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart wurde, dann ist ein Schadenersatzanspruch ausgeschlossen. Das bestätigen auch die Richter des BGHs in ihrem Urteil. Aber: „Der Haftungsausschluss gibt keine Narrenfreiheit: Wenn zum Beispiel ein bestimmter Zustand der Immobilie vertraglich zugesichert wurde, dann muss dieser auch erfüllt sein. Ist er es nicht, hat der Käufer trotz Haftungsausschluss des Verkäufers einen Schadenersatzanspruch. Auch wenn der Verkäufer wie im vor dem BGH verhandelten Fall bewusst Sachmängel verschwiegen hat, kann er dafür haftbar gemacht werden. Denn dann handelt es sich um eine arglistige Täuschung“, erklärt Takjas von McMakler.

Fazit: Generell sollte der Immobilienkauf wohl überlegt sein. Käufer sind gut beraten, wenn sie die Immobilie genau unter die Lupe nehmen, bevor sie einen Kaufvertrag unterschreiben. „Gibt es nach dem Kauf ein böses Erwachen, sind

McMakler PRESSEMITTEILUNG

die neuen Eigentümer trotz eines Haftungsausschlusses nicht chancenlos. Allerdings ist es schwer, dem Verkäufer im Nachhinein zu beweisen, dass er von einem Sachmangel gewusst hat. Deshalb vor Vertragsunterzeichnung genau hinschauen“, rät der Syndikusrechtsanwalt von McMakler.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.