

Offenbarungspflicht des Verkäufers im Kaufvertrag!

Wollen Sie Ihre Immobilie verkaufen, müssen Sie den Erwerber über alle Umstände aufklären, die für dessen Kaufentscheidung wichtig sind. Eine solche Aufklärungs- oder Offenbarungspflicht hat aber ihre Grenzen. Eine Offenbarungspflicht kann nur dort bestehen, wo sich ein redlicher Verkäufer verpflichtet fühlen muss, bestimmte Gegebenheiten der Immobilie zu offenbaren und wo ein redlicher Kaufinteressent erwarten darf, dass sich der Verkäufer ihm gegenüber offenbart und ihn aufklärt. Das Gesetz verwendet vorwiegend den Begriff der Aufklärungspflicht, während Offenbarungspflicht eher umgangssprachlichen Charakter hat.

Dabei sind offensichtliche und versteckte Mängel abzugrenzen. Offenbarungspflichten beziehen sich vorwiegend nur auf versteckte Mängel. Nur solche lassen sich begrifflich offenbaren. **Offensichtliche Mängel**, die so augenscheinlich sind, dass sie ins Auge springen, muss auch ein durchschnittlicher Interessent selbst erkennen. Ist er dazu nicht in der Lage, muss er fachlichen Beistand hinzuziehen.

Beispiel: Ein beschlagenes Isolierglasfenster ist so offensichtlich, dass für den Verkäufer keine begründete Verpflichtung besteht, den Interessenten ausdrücklich darauf hinzuweisen. **Versteckte Mängel** sind hingegen Mängel, die auch ein verständiger Kaufinteressent nicht ohne Weiteres erkennen kann und mit denen er im Regelfall auch nicht rechnen muss.

Beispiel: Die Kellerwände sind feucht. Der Verkäufer hat die Wände mit Gipskartonplatten verkleidet, die die Feuchtigkeit zumindest eine Zeit lang verdecken. Da auch ein verständiger Interessent diesen Umstand nicht erkennen kann, muss ein redlicher Verkäufer darauf hinweisen.

Offenbarungspflicht bezieht sich auf bekannte Mängel

Eine Offenbarungspflicht (Aufklärungspflicht) nimmt die Rechtsprechung dann an, wenn der Kaufinteressent wegen gewisser Umständen **konkret nachfragt** und der Verkäufer Kenntnis über diesen Umstand hat. Dann muss der Verkäufer wahrheitsgemäß antworten. Er darf dabei keine Angaben ins Blaue-Hinein machen, oder einen Umstand bagatellisieren. Eine Offenbarungspflicht besteht auch **ohne Nachfrage** des Kaufinteressenten, wenn der Umstand für den Kaufentschluss des Interessenten von erkennbar wichtiger Bedeutung ist und er eine Information des Verkäufers redlicherweise erwarten darf. In diesem Fall muss sich der Verkäufer von sich aus auch ungefragt offenbaren.

Beispiel: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Der redliche Verkäufer muss den Interessenten im Hinblick auf den zu erwartenden Kostenaufwand darüber informieren, da der Interessent das Gebäude nur nach Vorgabe des Denkmalschutzes renovieren darf.

Verletzt der Verkäufer **schuldhaft** seine Aufklärungs- und Offenbarungspflicht, kann der Käufer den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten, den Kauf rückgängig machen und vom Verkäufer Schadensersatz einfordern. Voraussetzung ist, dass der Käufer nachweisen kann, dass der Verkäufer eine Offenbarungspflicht hatte und er arglistig getäuscht wurde.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!