



Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

Dr. Linus Meyer



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Agenda*

**01** Grundsätze zu Offenbarungspflichten

**02** Einzelfälle

**03** Fazit

**04** Beweislast



## Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

### *Grundsätze zu Offenbarungspflichten*

#### Stellung des Maklers

#### Haftet der Verkäufer für das (Fehl-)Verhalten des Maklers?

Das Verhalten des Maklers muss sich der Verkäufer zurechnen lassen, wenn der Makler mit Wissen und Wollen des Verkäufers als dessen Repräsentant aufgetreten und im Rahmen der Erfüllung von Aufgaben (hier: Aufklärung über Feuchtigkeitsschäden) tätig geworden ist, die typischerweise dem Verkäufer obliegen.

BGH, Beschluss vom 22.07.2015 - V ZR 245/14

Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

### *Grundsätze zu Offenbarungspflichten*

Stellung des Maklers → Treuepflicht gegenüber dem Kunden

BGH: „Eine sachgemäße Interessenwahrnehmung gebietet regelmäßig, den Auftraggeber nicht nur über das aufzuklären, was unerlässlich ist, damit dieser vor Schaden bewahrt wird, sondern auch über alle dem Makler bekannten Umstände, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können“

BGH, Beschluss vom 10.11.2016 | ZR 235/15

Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

*Grundsätze zu Offenbarungspflichten*

Stellung des Maklers → Treuepflicht gegenüber Kunden

→ eingeschränkte Aufklärungspflichten  
Makler darf auf Angaben des Verkäufers vertrauen

## Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

### *Grundsätze zu Offenbarungspflichten*

Stellung des Maklers



Treuepflicht gegenüber Kunden

eingeschränkte Aufklärungspflichten



(Makler darf auf Angaben des Verkäufers vertrauen)

**BGH:** „Der Makler verletzt unter anderem seine Pflichten, wenn er Eigenschaften des Objekts behauptet oder sonstige - eigene oder sich zu Eigen gemachte - Informationen über dieses erteilt, ohne sich die dafür erforderlichen Grundlagen verschafft zu haben. Steht ihm eine solche hinreichende Grundlage nicht zur Verfügung, muss er zumindest diesen Umstand offen legen.“

**BGH Beschluss vom 10.11.2016 | ZR 235/15**

## Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

### *Grundsätze zu Offenbarungspflichten*

- Stellung des Maklers
- ➔ Treuepflicht gegenüber Kunden
  - ➔ eingeschränkte Aufklärungspflichten  
(Makler darf auf Angaben des Verkäufers vertrauen)
  - ➔ keine Nachforschungspflicht
  - ➔ keine steuerliche oder rechtliche Beratung



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Grundsätze*

### Stellung des Maklers

**aber:**

- ➔ **Nennung aller relevanten Informationen**
- ➔ **keine eigenen Angaben, wenn nicht geprüft**  
(Aufnahme von Informationen im Exposé; Antworten auf Fragen;  
Offenlage, was ist übernommen, siehe oben)
- ➔ **keine ungeprüfte Weiterleitung von nicht plausiblen Informationen**  
(dann Prüfpflicht)
- ➔ **keine Weiterleitung erkannt unrichtiger Informationen**

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Grundsätze*

Stellung des Maklers

Tendenzen in der Rechtsprechung



**Verstärkte Prüfungs- und Beratungspflichten!**

(insbesondere gefährliche Geschäfte; erkennbare Problemlagen auf Grund Fachwissen)

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Grundsätze*

**Was müssen Verkäufer (und damit auch Makler)  
ungefragt offenlegen?**

- Tatsachen, die den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden können oder dem Vertragspartner erheblichen Schaden zufügen können
- **UND** über die der Vertragspartner sich nicht selbst zu informieren gehalten ist.

## Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

### *Einzelfälle*

#### Was sehen Sie als offenbarungspflichtig an?

- Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde
- Feuchter Keller
- Kinderlärm in der Nachbarschaft
- Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut
- Terrassenüberdachung undicht
- Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt
- Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt



# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

Auflösung

Offenbarungspflichtig

Nicht offenbarungspflichtig

Früherer Hausbockkäferbefall, der durch ein Fachunternehmen beseitigt wurde

Feuchter Keller

Kinderlärm in der Nachbarschaft

Dachgeschoss ohne Genehmigung ausgebaut

Terrassenüberdachung undicht

Innenputz im Keller großflächig abgeplatzt

Bei starkem Regen steht Wasser in der Einfahrt

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Grundstücksgrenzen, Erschließung



### LG Dortmund, Urt. v. 26.03.2010 – 6 O 614/07

*Aufklärungspflicht, wenn Teile des sich einheitlich darstellenden Grundstücks nicht zum Kaufgegenstand gehören, sondern nur aufgrund eines Wegerechts benutzt werden.*

### OLG Hamm Urt. v.18.03.2002 – 22 U 86/00

*Aufklärungspflicht, wenn Abwasserleitung bei Teilflächenverkauf über nicht verkaufte Restfläche führt und keine Grunddienstbarkeit besteht*

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Hellhörigkeit



### AG Bonn, Urt. v. 25.03.2010, 6 C 598/08

*Bei Einhaltung des geschuldeten Schallschutzes keine Hinweispflicht auf Geräusche, die aus den Nachbarwohnungen zu hören sind.*

*Problem: Risiko, dass der Schallschutz nicht eingehalten ist, trägt so der Verkäufer*

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Lärm von Kindern oder Behinderten in der Nachbarschaft



**LG Münster, Urt. v. 26.02.2009, 8 O 378/08**

*Lärm eines autistischen Nachbarskindes kann aus ethischen Gründen nicht als Mangel angesehen werden, da Behinderte unter dem besonderen Schutz der Gemeinschaft stehen.*

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Schikanöses Lärmen durch Nachbarn



### BGH, Urt. v. 22.02.1991, V ZR 299/89

*Jahrelange absichtliche Störungen der Nachtruhe durch Nachbarn (durch u.a. Betätigung der Rollläden, Klavierspielen, lautes Fernsehen) muss ungefragt offenbart werden*

Anmerkung: Es geht immer nur um ungefragte Offenbarungspflicht. Auf Fragen muss grundsätzlich richtig geantwortet werden.

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Fluglärm



### OLG Köln Urt. v. 14.04.1994

*Fluglärm ist idR wahrnehmbar und die Lage von Flughäfen allgemein bekannt. Ausnahmsweise aber Aufklärungspflicht, wenn ortsfremder Käufer wegen zeitweiser Schließung des Flughafens Lärm nicht wahrnehmen konnte.*

- *Entscheidung dürfte auf Straßen/Bahnlärm übertragbar sein*

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Zänkerische Wohnungseigentümergeinschaft



### KG, Urt. v. 07.05.1997 U 1969/90

Gravierende Streitigkeiten in der Wohnungseigentümergeinschaft begründen Aufklärungspflicht.

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Feuchtigkeit



### BGH, Beschl. v. 12.03.2010, V ZR 147/09

Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen durch Baumängel sind aufklärungspflichtig.

- Aufklärungspflicht setzt voraus, dass Verkäufer weiß oder für möglich hält, dass die Beeinträchtigung durch Baumängel verursacht wird, und nicht durch Nutzerverhalten
- Baumangel ist auch dann zu offenbaren, wenn Feuchtigkeitsschaden noch nicht eingetreten ist (OLG Koblenz, Beschl. V. 13.11.2009, 2 U 443/09)
- Auch im Keller!

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Asbest



### BGH, Urt. v. 27. 3. 2009 - V ZR 30/08

Auch ohne akute Sanierungsbedürftigkeit zumindest dann aufklärungspflichtig, wenn Gefährdung bei üblichen Laienarbeiten auftritt (konkret: Fassadenplatten aus Asbest, Gefahren z.B. bei Bohrung zum Anbringen einer Lampe)

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Altlasten



### BGH, Urt. v. 4.10.1993 - III ZR 156/92

Frühere altlastenverdächtige Nutzung (Tankstelle, Deponie) ist aufklärungspflichtig, auch wenn keine darüber hinausgehenden Anhaltspunkte für Altlasten bestehen.

Auch Eintragung als Altlastenverdachtsfläche in Altlastenkataster begründet Aufklärungspflicht

Bloße frühere Industrienutzung ist nicht aufklärungspflichtig.

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Unterirdische Gegenstände



### OLG Köln, Urt. v. 31. 3. 2000 - 19 U 186/98

Massive Fundamentreste, die die notwendigen Arbeiten behindern, sind aufklärungspflichtig

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Schwarzbau



### OLG Brandenburg, Urt. v. 02.06.2016 - 5 U 34/14

#### Aufklärungspflichtig!

- Auch bei materieller Rechtmäßigkeit Aufklärungspflicht (wenn Genehmigung also nur beantragt werden müsste), weil bis zur Erteilung einer Genehmigung Nutzung jederzeit untersagt werden kann
- Verkäufer muss kennen / für möglich halten
  - Genehmigungsbedürftigkeit (kann z.B. bei Umbauten zweifelhaft sein)
  - Fehlen der Genehmigung (Kenntnis kann nach sehr langer Zeit oder wenn Verkäufer nicht selbst gebaut hat, fehlen).

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Nutzungseinschränkungen



**OLG Brandenburg, Beschl. v. 04.05.2009 - 5 W 23/08**

Verkäufer muss aufklären, wenn Haus im Gewerbegebiet liegt und daher reine Wohnnutzung unzulässig ist.

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Einzelfälle*

### Vermietung



Vgl. z.B. BGH, Urt. v. 14.9.2018 – V ZR 165/17 (zur Sozialbindung)

Vermietung ist aufklärungspflichtig (aber i.d.R. kein Problem, weil von Notaren standardmäßig abgefragt)

Leerstand bei Mietobjekten ist aufklärungspflichtig, jedenfalls eine befristete Mietgarantie ändert daran nichts, längerer Leerstand ist gesondert aufklärungspflichtig (weil er besonderes Leerstandsrisiko dokumentiert), bloße Aufklärung, dass das Objekt leer steht genügt ggf. nicht

Mangelnde Bonität des Mieters ist aufklärungspflichtig (typisch: Mietrückstände)

Sozialbindung ist aufklärungspflichtig

## Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

### *Fazit*

#### Ungefragt offenbaren

- Was für den Käufer **wichtig** ist
- Und wo der Verkäufer einen **Wissensvorsprung** hat

#### Auf Nachfrage offenbaren:

- **Alles** - gestellte Fragen müssen richtig und vollständig beantwortet werden!

# Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

## *Beweislast*

### 1. Käufer muss beweisen:

- Mangel
- Kenntnis des Verkäufers (dass man den Mangel vergessen hat, wird selten geglaubt)

### 2. Verkäufer muss dann **darlegen** (nicht beweisen!):

- Wann und wie über den Mangel aufgeklärt wurde

### 3. Käufer muss dann beweisen:

- Dass über den Mangel nicht aufgeklärt wurde (Käufer muss die Behauptung des Verkäufers also widerlegen)

Welche Mängel muss der Verkäufer offenbaren?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Dr. Linus Meyer LL.M.**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Tel.: +49 (0)521 / 9 14 14- 820

E-Mail: [l.meyer@streitboerger.de](mailto:l.meyer@streitboerger.de)

**STREITBÖRGER.**