



## Besichtigungsprotokolle sind beim Hauskauf unentbehrlich

Besichtigungsprotokolle sind beim Hauskauf unentbehrlich (Bonn, den 21. 08. 2012) Eine gute Dokumentation ist das A und O eines Hauskaufs. Denn am Ende aller Besichtigungen und Verhandlungen steht ein notarieller Kaufvertrag, in dem, so ist es allgemein üblich, eine Sachmängelhaftung ausgeschlossen wird. Viele Mängel, deren Beseitigung erheblich ins Geld gehen kann, entdeckt der Käufer allerdings erst, wenn er einige Zeit in seinem neuen Haus lebt und damit vertraut ist. Dann sollte klar sein, was vor Vertragsschluss besprochen wurde. Entgegen einer weitverbreiteten Ansicht kennt das Gesetz sogenannte versteckte Mängel nicht, sodass diese grundsätzlich auch vom Haftungsausschluss erfasst werden", warnt Christian Huhn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei der Anwaltssozietät Eimer Heuschmid Mehle in Bonn. "Hat der Verkäufer allerdings versteckte Mängel verschwiegen, so gilt der Haftungsausschluss nicht. Es bietet sich daher an, sorgfältig Gesprächsprotokolle und zusätzlich zum Beispiel fotografische Besichtigungsdokumentationen anzufertigen. Damit kann auch bei später auftretenden Mängeln noch belegt werden, worüber vor Vertragsschluss gesprochen wurde und worüber nicht." Ein Verkäufer kann sich nämlich dann nicht mehr auf einen vertraglichen Haftungsausschluss für Mängel berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat. "Allerdings muss dabei grundsätzlich der Käufer beweisen, dass der Verkäufer den Mangel vor Vertragsschluss kannte und ihn dennoch dem Käufer verschwiegen hat, um dessen Kaufentscheidung nicht negativ zu beeinflussen", warnt Rechtsanwalt Huhn. Kann der Käufer diesen Nachweis tatsächlich antreten, muss nunmehr der Verkäufer in zeitlicher, räumlicher und inhaltlicher Weise detailliert darlegen, wie und wann er den Käufer über das Vorhandensein dieses Mangels aufgeklärt haben will. Sollte das gelingen, obliegt wiederum dem Käufer die Beweislast. Er muss die Unrichtigkeit dieser Darlegungen und damit eine fehlende Aufklärung beweisen, wie jüngst der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal klargestellt hat (Az.: V ZR 86/11, vom 30. 03. 2012). Huhn ergänzt: "Zu beachten ist für den Käufer unbedingt, dass ein verständiger und redlicher Verkäufer davon ausgehen darf, dass bei einer Besichtigung ohne weiteres erkennbare Mängel auch dem Käufer ins Auge springen werden und deshalb eine gesonderte Aufklärung nicht erforderlich ist. Das hat der BGH bereits 2010 entschieden. Deshalb muss der Verkäufer bei erkennbaren Mängeln auch nicht nachträglich zahlen." Für den Käufer gilt daher der Grundsatz: Augen auf. Denn Wegschauen eröffnet kein Schlupfloch für eine Haftung des Verkäufers. In der Praxis bereitet es meist erhebliche Probleme zu beweisen, was in den Vertragsverhandlungen besprochen wurde und ob der Verkäufer einen Mangel kannte. "Allerdings kann der Nachweis doch noch gelingen, sollten dem Käufer beispielsweise alte Handwerkerrechnungen in die Hände fallen, in denen der Verkäufer bereits vor längerer Zeit auf bestimmte Mängel hingewiesen wurde. Denkbar ist auch, dass dem Verkäufer über die Protokolle von Wohnungseigentümergeinschaften ein bestimmter Kenntnisstand vor Vertragsschluss nachgewiesen werden kann. Teilweise lässt sich auch durch Sachverständige ermitteln, dass der Verkäufer von bestimmten Mängeln Kenntnis gehabt haben muss", schildert Huhn mögliche Fallkonstellationen. Da die vom Käufer angefertigten Protokolle eventuell vor Gericht Bestand haben müssen, sollte bereits für die Anfertigung anwaltlicher Rat eingeholt werden. So lässt sich auch vermeiden, dass dort eventuell auftauchende Mängelhinweise gegen den Käufer verwendet werden können. Dem Verkäufer rät Huhn, keinesfalls einen Mangel zu verschweigen: "Verschweigt ein Verkäufer ihm bekannte Mängel, so läuft er Gefahr, dass der Käufer ein Gerichtsverfahren anstrengt und Schadensersatz, Minderung oder Rückabwicklung verlangt. Der Verkäufer hat dabei keinen Einfluss darauf, welche dieser Rechtsfolgen der Käufer auswählt. Im Zweifel muss der Verkäufer im Falle einer Minderung einen erheblichen Teil des Kaufpreises zurückzahlen, ohne dafür das Grundstück zurückzuerhalten und anderweitig veräußern zu können. Auch für den Verkäufer sind daher Verhandlungsprotokolle sehr wertvoll, da durch sie etwaige Hinweise auf Mängel leicht dokumentiert werden können." Infos: [www.ehm-kanzlei.de](http://www.ehm-kanzlei.de) Hinweis für die Redaktion: Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetwork AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien. Fachfragen beantwortet gerne: Eimer Heuschmid Mehle überregionale Rechtsanwaltssozietät Christian Huhn Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Friedrich-Breuer-Straße 112 53225 Bonn Telefon: 0228 466025 Telefax: 0228 460708 [huhn@ehm-kanzlei.de](mailto:huhn@ehm-kanzlei.de) [www.ehm-kanzlei.de](http://www.ehm-kanzlei.de) Rieder Media Uwe Rieder Zum Schickerhof 81 47877 Willich Telefon: 02154 6064820 Telefax: 02154 6064826 [u.rieder@riedermedia.de](mailto:u.rieder@riedermedia.de) [www.riedermedia.de](http://www.riedermedia.de) 

## Pressekontakt

Rieder Media

47877 Willich

## Firmenkontakt

Rieder Media

47877 Willich

Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetwork AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien.