

Wer Immobilien verkauft, muss über anstehende Sanierungen aufklären



Recht

© Pixabay

Verkäuferinnen und Verkäufer von Immobilien müssen Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten aufklären, wenn erhebliche Sanierungen anstehen. Dies gilt unter Umständen auch dann, wenn sie den Interessenten Unterlagen zur Verfügung stellen, aus denen sie dies entnehmen können. Die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH V ZR 77/22) hin.

Im entschiedenen Fall hatte die Verkäuferin mehrerer Einheiten eines größeren Gebäudekomplexes nicht darüber aufgeklärt, dass in einer zwei Jahre zurückliegenden Eigentümerversammlung über anstehende Sanierungen mit einem hohen Aufwand verhandelt wurde. Ein entsprechender Beschluss wurde jedoch erst nach dem Verkauf der Einheiten getroffen. Da keine ausreichende Instandhaltungsrücklage vorhanden war, mussten die Eigentümerinnen und Eigentümer hohe Sonderumlagen aufbringen. Die Käuferin verklagte daraufhin die Verkäuferin auf Schadensersatz, da sie die Einheiten bei Kenntnis des Sachverhalts nicht gekauft hätte. Die Verkäuferin rechtfertigte sich damit, dass das Protokoll der seinerzeitigen Eigentümerversammlung zu den umfangreichen Unterlagen gehörte, die sie der Käuferin elektronisch kurz vor Beurkundung des Kaufvertrags zur Verfügung gestellt hatte.

Laut dem BGH hätte die Verkäuferin ausdrücklich auf die anstehende Sanierung und den ihr bekannten voraussichtlichen Kostenumfang hinweisen müssen. Sie konnte nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass die Käuferin alle relevanten Unterlagen studiert hatte. Zwar sei es üblich, dass sich Kaufinteressenten zumindest die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre vorlegen lassen und diese darauf durchsehen, ob sich daraus Anhaltspunkte für anstehende Sanierungsmaßnahmen ergeben. Trotzdem müssen Verkäuferinnen und Verkäufer einer Immobilie in der Regel ungefragt auf eine ihnen bekannte anstehende Sanierung

hinweisen. Außerdem müssten sie entsprechende Fragen der Kaufinteressenten korrekt und vollständig beantworten.

Die Wüstenrot Immobilien GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass qualifizierte Maklerinnen und Makler darauf achten, das Risiko für beide Seiten zu minimieren. Wenn Sanierungsbedarfe und notwendige Investitionen Kaufinteressenten nicht frühzeitig mitgeteilt würden, könne dies in Anbetracht der Vielzahl von anstehenden Gebäudesanierungen zu erheblichen finanziellen Schwierigkeiten führen.