



Sachmängel

Ein häufiges Thema bei dem Immobilienverkauf für unsere Verkäufer. Häuser werden bewohnt. Es gibt doch immer Mängel, oder?

Bei der Begehung mit dem Verkäufer lassen wir, als Ihr Immobilienmakler, uns von Keller bis zum Dachboden alles zeigen.

Unsere Verkäufer teilen uns bei dieser Begehung alle ihnen bekannten Mängel und Besonderheiten mit. Wir notieren diese Informationen und geben sie entweder in schriftlicher Form, inkludiert eines Exposés, oder verbal bei Besichtigungen dem Käufer weiter.

Der Käufer wird im Kaufvertrag bestätigen, dass ihm " der gegenwärtige Zustand und die Beschaffenheit des Grundbesitzes samt seiner Bestandteile, die baurechtlichen Festsetzungen und die zulässigen Verwendungsmöglichkeiten hinreichend bekannt" sind.

Da wir alle uns bekannten Informationen und an dieser Stelle auch gleich Problemlösungen (gern unter Hinzuziehen von Fachleuten) weiter geben, kann der Käufer im Kaufvertrag Bestätigungen geben.

"Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt und er erhielt vom Verkäufer die notwendigen Auskünfte. "

Was ist wenn es Besonderheiten in der Grundstücksaufteilung gibt?

Ja, dieses Problem haben wir bereits einige Male bearbeitet. Flurstücke im Gemeindebesitz, ehemalige Gräben, Wegerechte oder Mitbenutzungsrechte von "alten" Kläranlagen. Teilweise gibt es Eintragungen in den Grundbüchern. Teilweise können wir in den Flurkartenausschnitten diese Situation erkennen. Berichtigungen durch Kaufverträge mit den betroffenen Nachbarn, Antragstellungen an die Behörden die Nutznießer oder Eigentümer von Teilgrundstücke sind, gehört hierbei zu unseren Aufgaben.

Nicht immer ist es aber notwendig Bereinigungen im Grundbuch vorzunehmen. Sollte es keinen Einfluss auf Kauf und Nutzung haben, ist lediglich eine Information des Käufers erforderlich.

Die meisten Grundstücke sind bereits durch Satellit vermessen worden. Der Verkäufer haftet aber auch bei Abweichungen der Grundstücksgröße nicht für die exakte Richtigkeit der im Grundbuch eingetragenen Grundstücksgröße.

Auch für die Nutzungsfähigkeit des Grundstückes haftet der Verkäufer nicht.

Jedoch hat der Käufer gegen den Verkäufer Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen.

**Die hier gezeigten Informationen dienen lediglich der Orientierung. Bei rechtlichen Fragen empfehlen wir die Konsultation eines Fachanwalts.*