Formulierungsvorschläge Heft 5/2021

# praxisforum: Wider die Arglist beim Kauf gebrauchter Immobilien, Dr. Andreas Neumann

**S. 178**

**Ausführliche Arglistprobe:**

Der Käufer hat das Objekt besichtigt und selbst die sichtbaren Mängel zur Kenntnis genommen. Der Verkäufer hat dem Käufer folgende nicht ohne Weiteres erkennbaren Mängel des Objekts offenbart:

…

Der Verkäufer hat das Objekt allerdings nicht untersucht oder untersuchen lassen und kann das Bestehen weiterer verdeckter Mängel über die genannten hinaus nicht ausschließen. Die Liste erhebt somit ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die vom Käufer gestellten Fragen hat der Verkäufer aber wahrheitsgemäß und transparent beantwortet und keine relevanten Informationen oder Unterlagen zurückgehalten.

Weitere Umstände und Eigenschaften des Objekts, die den Käufer möglicherweise von seinem Kaufentschluss abbringen könnten, sind ihm auch nach nochmaliger gewissenhafter Überprüfung nicht bekannt.

**S. 178**

**Abstandsklausel:**

Der Verkäufer hat das Objekt weder untersucht noch untersuchen lassen. Er gibt daher, abgesehen von den ausdrücklichen in dieser Urkunde enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen, keine Erklärung über das Bestehen oder Nichtbestehen von Mängeln jeglicher Art ab. Es ist die alleinige Verantwortung des Käufers, das Objekt auf etwa bestehende Mängel zu untersuchen oder mithilfe von Sachverständigen untersuchen zu lassen.

Ein etwaiger Abriss und Neubau sowie die Einholung hierfür erforderlicher Genehmigung ist Sache des Käufers.

Der Käufer erklärt, dass diese Risiken bei der Preisfindung berücksichtigt worden sind und er damit einverstanden ist.

**S. 178**

**Distanzklausel:**

Der Verkäufer hatte auf dem Immobilienportal xyz.de ein Exposé geschaltet. Hierzu erklären die Beteiligten: Die dort enthaltenen Angaben haben keine Gültigkeit, soweit sie nicht ausdrücklich in diese Urkunde aufgenommen worden sind. Gleiches gilt für mündliche Beschreibungen des Verkäufers am … und am …

**S. 179**

**Warnungsklausel:**

Der Verkäufer hat dem Käufer im Hinblick auf die Vielzahl an erkennbaren wie verdeckten Mängeln des Objekts und damit verbundenen Risiken vom Kauf des Objekts ausdrücklich abgeraten.

Der Käufer erklärt, dass er aufgrund umfassender eigener Nachprüfung zu einer anderen Einschätzung gelangt ist und das Objekt, entgegen dem Rat des Verkäufers, dennoch eigenverantwortlich erwerben will. Ganz gleich, welche Überraschungen er nach Besitzübergabe erlebt, wird er den Verkäufer nicht in Anspruch nehmen.

Der Notar stellt hierzu klar, dass die Haftung wegen Vorsatzes

nicht im Voraus erlassen werden kann.

**S. 179**

**Negativ-Liste:**

Der Verkäufer stellt klar, dass das Objekt

– den Anforderungen der neuen EnEV nicht genügt und daher erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf besteht,

– nicht nach modernen Standards gedämmt worden ist, insbesondere auch unter Verwendung asbesthaltigen Materials,

– nicht auf Bodenverunreinigungen durch vorangegangene Nutzungen untersucht worden ist und kein geotechnischer Bericht vorliegt,

– nicht nach modernen Standards abgedichtet worden ist, sodass Lücken in der Gebäudehülle bestehen können,

…