

Versteckte Sanierungskosten beim Wohnungskauf - wann Verkäufer haften¹

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen die größte Investition ihres Lebens. Umso gravierender sind die Folgen, wenn sich erst nach der Beurkundung herausstellt, dass hohe Sanierungskosten anstehen oder bereits konkrete Sonderumlagen im Raum stehen.

Insbesondere beim Erwerb einer Eigentumswohnung erleben Käufer immer wieder unangenehme Überraschungen: Kurz nach dem Eigentumsübergang beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft eine kostspielige Fassadensanierung, die Erneuerung des Dachs oder die Sanierung der Heizungsanlage. Die finanzielle Belastung kann schnell mehrere zehntausend Euro betragen, welche Käufer schnell an ihre finanzielle Grenzen bringen kann.

Doch müssen Immobilienerwerber solche Kosten in jedem Fall tragen? Die Antwort lautet: Nein. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Verkäufer zum Schadensersatz verpflichtet sein.

I. Aufklärungspflichten beim Immobilienverkauf

Grundsätzlich gilt beim Immobilienkauf der Grundsatz der Eigenverantwortung. Käufer sind gehalten, sich vor Vertragsschluss umfassend über die Immobilie zu informieren.

Dieser Grundsatz findet jedoch dort seine Grenzen, wo dem Verkäufer Umstände bekannt sind, die für die Kaufentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind und die der Käufer nicht ohne Weiteres erkennen kann.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss der Verkäufer über solche Umstände ungefragt aufklären. Hierzu zählen insbesondere bereits konkret geplante oder ernsthaft absehbare Sanierungsmaßnahmen, die mit erheblichen Kosten verbunden sind.

Entscheidend ist nicht, dass bereits eine Sonderumlage beschlossen wurde. Eine Aufklärungspflicht kann vielmehr bereits dann bestehen, wenn konkrete Anhaltspunkte für einen erheblichen Instandsetzungsbedarf vorliegen und der Verkäufer hiervon Kenntnis hat.

Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in Eigentümerversammlungen über notwendige Sanierungen diskutiert wurde, Gutachten vorliegen oder Angebote für größere Maßnahmen eingeholt wurden.

¹ Aufsatz von Rechtsanwalt Nicolai Bergauer, LL.M. (Stellenbosch), veröffentlicht am 01.08.2026.

II. Das BGH-Urteil vom 15. September 2023: Schweigen reicht nicht aus

Mit seinem Urteil vom 15. September 2023 (Az. V ZR 77/22)² hat der Bundesgerichtshof die Anforderungen an die Aufklärungspflichten von Immobilienverkäufern weiter konkretisiert. Gegenstand des Verfahrens war die Frage, ob es ausreicht, relevante Informationen lediglich in einem digitalen Datenraum bereitzustellen.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass Verkäufer ihrer Aufklärungspflicht nur dann genügen, wenn sie berechtigterweise davon ausgehen dürfen, dass der Käufer von den entscheidenden Informationen tatsächlich Kenntnis erlangt.³ Das bloße Bereitstellen von Unterlagen genügt nicht in jedem Fall.

Die Entscheidung macht deutlich: Wer von wesentlichen, kaufentscheidenden Umständen weiß, darf nicht darauf vertrauen, dass der Käufer diese Informationen selbst aus umfangreichen Unterlagen herausfiltert.

Dies gilt erst recht im klassischen Privatverkauf einer Eigentumswohnung. Verkäufer können sich regelmäßig nicht darauf berufen, der Käufer hätte Protokolle der Eigentümerversammlungen oder Wirtschaftspläne genauer prüfen müssen.

III. Welche Ansprüche haben Käufer?

Wird eine bestehende Aufklärungspflicht verletzt, kommen Schadensersatzansprüche wegen einer Pflichtverletzung im Rahmen der Vertragsanbahnung gemäß §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB in Betracht.⁴

Ziel des Schadensersatzes ist es, den Käufer so zu stellen, wie er stünde, wenn er ordnungsgemäß aufgeklärt worden wäre.

Im Einzelfall kann dies bedeuten, dass der Verkäufer die auf den Käufer entfallende Sonderumlage ganz oder teilweise ersetzen muss. Denkbar ist auch ein Ausgleich für den Minderwert der Immobilie oder – in besonders gravierenden Fällen – eine Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung.

² https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/Zivilsenate/V_ZS/2022/V_ZR__77-22.pdf?__blob=publicationFile&v=1

³ BGH, Urt. v. 15.09.2023, Az. V ZR 77/22 - Rn. 28, 33 f.

⁴ BGH, Urt. v. 15.09.2023, Az. V ZR 77/22 - Rn. 10 f.

Ob entsprechende Ansprüche bestehen, hängt maßgeblich davon ab, was der Verkäufer nachweislich wusste, wann er hiervon Kenntnis hatte und welche Informationen dem Käufer tatsächlich vorlagen.

Gerade Protokolle von Eigentümerversammlungen, Beschlussvorlagen, Gutachten, E-Mail-Korrespondenz oder Antworten auf konkrete Nachfragen können dabei eine entscheidende Rolle spielen.

IV. Was Käufer nach dem Immobilienerwerb tun sollten

Wer nach dem Kauf von einer bislang unbekannten Sanierungsmaßnahme erfährt, sollte die Angelegenheit frühzeitig rechtlich prüfen lassen.

Von besonderer Bedeutung sind die Protokolle der Eigentümerversammlungen, Beschlusssammlungen, Wirtschaftspläne und sämtliche Unterlagen, die vor Vertragsschluss übergeben wurden. Ebenso wichtig ist die Frage, welche Auskünfte der Verkäufer im Rahmen der Vertragsverhandlungen erteilt hat und ob konkrete Nachfragen gestellt wurden.

Da Ansprüche häufig von der Beweisbarkeit der Kenntnis des Verkäufers abhängen, sollten relevante Unterlagen und Kommunikationsverläufe frühzeitig gesichert werden.

V. Fazit

Hohe Sanierungskosten nach dem Immobilienkauf müssen nicht zwangsläufig hingenommen werden. Verkäufer sind verpflichtet, über bereits konkret absehbare und wirtschaftlich bedeutsame Instandhaltungsmaßnahmen aufzuklären.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. September 2023 zeigt deutlich, dass Verkäufer wesentliche Informationen nicht verstecken oder lediglich beiläufig zur Verfügung stellen dürfen.

Ob eine Aufklärungspflicht verletzt wurde und welche Ansprüche im Einzelfall bestehen, hängt stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Eine frühzeitige rechtliche Prüfung kann entscheidend sein, um Ansprüche zu sichern und finanzielle Nachteile zu vermeiden.