

RATGEBER

Immobilie mit Mängeln verkaufen: offenlegen, Haftung begrenzen, Preis finden

Immobilie mit Mängeln verkaufen: welche Mängel Sie offenlegen müssen, wann der Haftungsausschluss gilt und wie lange Sie als Verkäufer haften.

Kaum eine gebrauchte Immobilie ist ohne Makel: Der Keller ist feucht, das Dach in die Jahre gekommen, die Heizung am Ende ihrer Lebensdauer. Verkaufen können Sie trotzdem. Entscheidend ist, dass Sie offen mit dem umgehen, was Sie wissen, und dass der Kaufvertrag die Haftung klar regelt. Dieser Ratgeber erklärt, wie Sie eine **Immobilie mit Mängeln verkaufen**, welche Mängel Sie offenlegen müssen, was ein Haftungsausschluss bewirkt und wie Mängel den Preis beeinflussen.

Immobilie kostenlos bewerten

Verkauf besprechen

Das Wichtigste in Kürze

- Eine Immobilie mit Mängeln zu verkaufen ist erlaubt.
- Bekannte Mängel sollten Sie offenlegen und im Kaufvertrag festhalten lassen.
- Der übliche Haftungsausschluss schützt bei unbekannten Mängeln, nicht bei arglistig verschwiegenen (§ 444 BGB).
- Angaben in Anzeige und Exposé zählen mit, auch die des Maklers.
- Ohne Haftungsausschluss verjähren Ansprüche wegen Mängeln am Gebäude in fünf Jahren ab Übergabe; mit Ausschluss haften Sie nur noch bei Arglist oder Garantie.



Bekannt und offengelegt
im Vertrag festgehalten,
Käufer kauft in Kenntnis



Unbekannt
Haftungsausschluss
schützt den Verkäufer



Arglistig verschwiegen
Ausschluss gilt nicht,
Verkäufer haftet

Drei Fälle beim Verkauf mit Haftungsausschluss: Bekannte und offengelegte Mängel, unbekannte Mängel und arglistig verschwiegene Mängel. Hat der Verkäufer eine Garantie übernommen, gilt der Ausschluss dafür ebenfalls nicht (§ 444 BGB).

Was rechtlich als Mangel gilt

Ein Sachmangel liegt vor, wenn die Immobilie nicht den vereinbarten Anforderungen entspricht oder nicht die Beschaffenheit hat, die bei vergleichbaren Immobilien üblich ist und die der Käufer erwarten kann. Dabei

zählen auch öffentliche Äußerungen des Verkäufers mit, etwa in einer Anzeige (§ 434 BGB). Ein Rechtsmangel liegt vor, wenn Dritte Rechte an der Immobilie geltend machen können, die der Käufer nicht übernommen hat (§ 435 BGB), zum Beispiel ein Wohnrecht, das im Vertrag nicht vorgesehen ist.

Der Bundesgerichtshof hat zum Beispiel als Mangel gewertet: erhebliche Feuchtigkeit in den Wänden einer Souterrainwohnung im Altbau (Urteil vom 21.06.2024, V ZR 79/23), eine ohne Baugenehmigung ausgebaute Dachgeschosswohnung (Urteil vom 12.04.2013, V ZR 266/11) und schon den Verdacht von Altlasten wegen der früheren Nutzung eines Grundstücks (Urteil vom 21.07.2017, V ZR 250/15). Eine Sozialbindung von Wohnraum ist ein Rechtsmangel (Urteil vom 14.09.2018, V ZR 165/17), und auch Denkmalschutz kann ein Mangel sein (Urteil vom 19.03.2021, V ZR 158/19).

Nicht jede Alterserscheinung ist ein Mangel. Bei einem älteren Haus darf der Käufer keinen Neubauzustand erwarten; maßgeblich sind die vereinbarte Beschaffenheit und das, was bei vergleichbaren Häusern üblich ist (§ 434 Abs. 3 BGB).

Welche Mängel Sie offenlegen müssen

Über Umstände, die für die Kaufentscheidung von erheblicher Bedeutung sind, müssen Sie auch ungefragt aufklären (Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.09.2023, V ZR 77/22). Das gilt nicht für Mängel, die bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbar sind (V ZR 79/23). Offenlegen sollten Sie insbesondere:

- **Wassereintritte und Feuchtigkeit**, auch wenn Sie die Ursache nicht kennen (Urteil vom 27.10.2023, V ZR 43/23)
- **Schadstoffe** in früher üblichen, heute als gesundheitsschädlich bekannten Baustoffen wie Asbest (Urteil vom 27.03.2009, V ZR 30/08)
- **Holzschädlinge und Hausschwamm**, auch einen früheren Befall und konkrete Verdachtsmomente (Urteil vom 19.02.2016, V ZR 216/14)
- **fehlende Genehmigungen**, etwa für einen Dachausbau oder Anbau
- **Altlasten** oder eine frühere Nutzung des Grundstücks, die einen solchen Verdacht begründet
- **Bindungen und Rechte Dritter**, zum Beispiel eine Sozialbindung, Denkmalschutz oder ein eingetragenes Wohnrecht

Fragen des Käufers müssen Sie vollständig und richtig beantworten (V ZR 30/08). Wissen Sie etwas nicht, sagen Sie das, statt Vermutungen als Tatsachen darzustellen. Noch offen ist, ob Verkäufer auch offenlegen müssen, dass sie einen Mangel in Eigenleistung beseitigt haben; darüber verhandelt der Bundesgerichtshof am 23.10.2026 (V ZR 3/26).

Unterlagen nur in einen digitalen Datenraum zu stellen, reicht nicht, wenn Sie nicht erwarten können, dass der Käufer einen wichtigen Punkt dort findet (Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.09.2023, V ZR 77/22).

Praktisch: eine Mängelliste anlegen

1. Gehen Sie Haus oder Wohnung Raum für Raum durch, vom Keller bis zum Dach.

2. Notieren Sie Schäden, Reparaturen und Sanierungen mit Jahr und Rechnung.
3. Sammeln Sie Gutachten, Protokolle und Schriftverkehr, etwa mit Versicherung oder Handwerkern.
4. Bei Eigentumswohnungen: Prüfen Sie die Protokolle der Eigentümerversammlungen auf beschlossene oder anstehende Sanierungen.
5. Geben Sie dem Käufer die Liste nachweisbar und lassen Sie die wichtigen Punkte im Kaufvertrag festhalten.

Haftungsausschluss: was er schützt und was nicht

In Kaufverträgen über gebrauchte Immobilien wird die Haftung für Sachmängel meist ausgeschlossen. Ein solcher Ausschluss erfasst auch Eigenschaften, die der Käufer nach Anzeige oder Exposé erwarten durfte (Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.04.2016, V ZR 23/15). Er gilt aber nicht, soweit Sie einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit übernommen haben (§ 444 BGB). Arglistig handelt schon, wer einen Mangel kennt oder zumindest für möglich hält und ihn trotzdem verschweigt.

Bleiben Sie in Anzeige und Exposé bei den Tatsachen. Wer weiß, dass eine Angabe falsch ist, und sie nicht richtigstellt, haftet wegen Arglist trotz Haftungsausschluss, auch wenn die Angabe aus dem Exposé des Maklers stammt. So hat der Bundesgerichtshof 2026 im Fall eines als „freistehendes Einfamilienhaus“ angebotenen Hauses in einem Wochenendhausgebiet entschieden, in dem dauerhaftes Wohnen nicht erlaubt war (Urteil vom 27.03.2026, V ZR 169/24).

Kennt der Käufer einen Mangel beim Vertragsschluss, hat er deswegen keine Rechte (§ 442 Abs. 1 BGB). Ist ihm ein Mangel nur aus grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann er sich darauf nur berufen, wenn Sie ihn arglistig verschwiegen oder eine Garantie übernommen haben. Deshalb lohnt es sich, Mängel nachweisbar zu nennen und im Kaufvertrag festzuhalten.

Wie lange Sie als Verkäufer haften

Ohne wirksamen Haftungsausschluss verjähren Mängelansprüche bei einem Bauwerk in fünf Jahren, im Übrigen in zwei Jahren; bei Grundstücken beginnt die Frist mit der Übergabe (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 und 3, Abs. 2 BGB). Mit dem üblichen Haftungsausschluss haften Sie nur noch bei Arglist oder Garantie. Für arglistig verschwiegene Mängel gilt die regelmäßige Frist von drei Jahren ab dem Ende des Jahres, in dem der Käufer den Mangel entdeckt hat; bei einem Bauwerk endet sie nicht vor Ablauf der fünf Jahre (§ 438 Abs. 3, §§ 195, 199 BGB). Unabhängig von der Kenntnis des Käufers verjähren Schadensersatzansprüche spätestens zehn Jahre nach ihrer Entstehung (§ 199 Abs. 3 BGB).

Was passiert, wenn ein Mangel verschwiegen wurde

Hat der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen, kann der Käufer trotz Haftungsausschluss Nacherfüllung verlangen, vom Vertrag zurücktreten, den Kaufpreis mindern oder Schadensersatz fordern (§§ 437, 444 BGB). Außerdem kann er den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten, innerhalb eines Jahres nach der Entdeckung und höchstens zehn Jahre nach Vertragsschluss (§§ 123, 124 BGB). Als Schaden

kann er nach dem Bundesgerichtshof den Betrag verlangen, um den er die Immobilie zu teuer gekauft hat (Urteil vom 27.03.2026, V ZR 169/24).

Schäden vor dem Verkauf nur zu überdecken, etwa feuchte Stellen zu überstreichen, ändert nichts an der Pflicht, sie anzusprechen. Haben Sie einen Schaden von einem Fachbetrieb beseitigen lassen, müssen Sie den Erfolg nicht selbst kontrollieren. Kennen Sie aber konkrete Hinweise, dass der Schaden fortbesteht, müssen Sie darauf hinweisen (V ZR 216/14).

Wie Mängel den Verkaufspreis beeinflussen

Kaufinteressenten ziehen die erwarteten Kosten für die Beseitigung von Mängeln von ihrem Angebot ab. Wie hoch sie diese Kosten ansetzen, hängt davon ab, wie gut sie den Schaden einschätzen können. Ein Kostenvoranschlag einer Fachfirma oder die Einschätzung eines Sachverständigen gibt beiden Seiten eine belastbare Grundlage und verhindert, dass über Vermutungen verhandelt wird.

Auch Häuser mit deutlichem Sanierungsbedarf finden Käufer, zum Beispiel Menschen, die ohnehin nach eigenen Vorstellungen umbauen möchten. Wichtig ist, dass Exposé und Angebotspreis zum tatsächlichen Zustand passen. Eine erste Einschätzung erhalten Sie mit unserer [kostenlosen Immobilienbewertung](#).

Vor dem Verkauf sanieren oder so verkaufen?

- **Kleine Reparaturen** wie ein tropfender Wasserhahn, eine klemmende Tür oder ein frischer Anstrich kosten wenig und verbessern den Eindruck bei der Besichtigung.
- **Große Sanierungen** wie Dach, Heizung oder die Trockenlegung eines Kellers sind teuer und dauern. Ob sich die Ausgabe im Kaufpreis wiederfindet, lässt sich vorher kaum sagen. Lassen Sie sich stattdessen die Kosten beziffern und nennen Sie sie im Exposé.
- **Nachweise aufheben:** Haben Sie saniert, geben Sie dem Käufer Rechnungen und Unterlagen der Handwerker. Das schafft Vertrauen und beantwortet Fragen nach Art und Umfang der Arbeiten.

Wie IMMOBRA Sie unterstützt

Wir sehen uns Ihre Immobilie vor Ort an, bewerten sie kostenlos und berücksichtigen dabei auch ihren Zustand. Wir besorgen fehlende Unterlagen und beschreiben die Immobilie im Exposé so, wie sie ist. Brauchen Sie einen belastbaren Wert, erstellt unser nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger Oliver Paulick ein [Verkehrswert- oder Kurzgutachten](#) nach individuellem Angebot. Auf Wunsch bieten wir Ihre Immobilie [diskret](#) an, ohne öffentliche Anzeige.

Weitere Stolperfallen beim Verkauf beschreibt der Ratgeber [Die häufigsten Fehler beim privaten Immobilienverkauf](#); den gesamten Ablauf zeigt [Immobilie richtig verkaufen in 7 Schritten](#).

Muss ich jeden Mangel angeben?

Nein. Mängel, die bei einer Besichtigung ohne Weiteres erkennbar sind, müssen Sie nicht eigens erwähnen. Über Umstände, die für die Kaufentscheidung erheblich sind, etwa Feuchtigkeit, Schädlingsbefall, Schadstoffe oder fehlende Genehmigungen, müssen Sie aber auch ungefragt aufklären, und Fragen müssen Sie vollständig und richtig beantworten.

Schützt mich „gekauft wie gesehen“?

Verlassen Sie sich nicht auf Formeln. Im notariellen Kaufvertrag wird die Haftung für Sachmängel ausdrücklich geregelt. Ein umfassender Ausschluss erfasst auch Eigenschaften, die der Käufer nach Anzeige oder Exposé erwarten durfte (BGH V ZR 23/15). Er gilt aber nicht für arglistig verschwiegene Mängel und nicht, soweit Sie eine Garantie übernommen haben (§ 444 BGB).

Wie lange kann der Käufer Ansprüche geltend machen?

Ohne Haftungsausschluss fünf Jahre ab Übergabe bei Mängeln am Gebäude, im Übrigen zwei Jahre. Mit Haftungsausschluss bestehen Ansprüche nur bei Arglist oder Garantie. Für arglistig verschwiegene Mängel gilt die regelmäßige Frist von drei Jahren ab Kenntnis, die bei einem Gebäude nicht vor Ablauf der fünf Jahre endet.

Lohnt sich ein Gutachten vor dem Verkauf?

Ein Gutachten schafft eine sachliche Grundlage für Preis und Gespräche, besonders bei älteren Häusern oder bekannten Schäden. Es ersetzt aber nicht, dass Sie bekannte Mängel selbst ansprechen.

Kann ich eine Immobilie mit Mängeln diskret verkaufen?

Ja. Auf Wunsch bieten wir Ihre Immobilie ohne öffentliche Anzeige vorgemerkten Interessenten an. Mehr dazu unter [Diskret verkaufen](#). Die Pflicht, bekannte Mängel offenzulegen, gilt dabei genauso.

Verkauf besprechen

Immobilie kostenlos bewerten

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026. Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/immobilie-mit-maengeln-verkaufen.

