

Gewährleistungsausschluss

Sehr oft findet sich in Grundstückskaufverträgen ein Gewährleistungsausschluss. So möchte der Verkäufer nicht dafür einstehen, dass das Grundstück frei von Schadstoffen und Altlasten ist oder dass der Boden eine bestimmte Tragfähigkeit, das Grundwasser eine bestimmte Tiefe hat. Oft ist ein solcher Gewährleistungsausschluss umfassend formuliert: „Das Grundstück wird unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft.“

Bei einem Gewährleistungsausschluss sollten Sie sehr vorsichtig sein. Wenn Sie sich unbesehen hierauf einlassen und später feststellen, dass wegen des gekauften Grundstücks Änderungen oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, um Ihr geplantes Haus errichten zu können, können Sie sich grundsätzlich nicht an den Verkäufer halten, sondern tragen Sie die Verantwortung. Es besteht die Gefahr, dass zusätzliche Kosten auf Sie zukommen und Ihr Vorhaben deutlich teurer wird als Sie dachten. Schlimmstenfalls stellen Sie fest, dass das gekaufte Grundstück für Ihre Zwecke unbrauchbar ist.

Verlangen Sie deshalb vom Verkäufer ein Boden(wert)gutachten. Aus diesem Gutachten sollte sich unter anderem ergeben, wie viele Bodenproben genommen wurden, und wo dies geschah. Es sollte die Tragfähigkeit des Bodens ersichtlich sein oder ob besondere Vorkehrungen getroffen werden müssen. Außerdem sollten Sie erkennen können, in welcher Tiefe sich das Grundwasser befindet und ob das Grundstück mit Altlasten verseucht ist. In der Vergangenheit gab es immer wieder Fälle, dass Wohngebiete auf verseuchtem Grund und Boden entstanden. Dies ist nicht nur gesundheitsgefährdend, es kann auch für den Grundstückseigentümer ganz schön teuer werden. Grundsätzlich hat nämlich der Eigentümer die Belastungen auf eigene Kosten zu beseitigen. Nur in Ausnahmefällen ist es möglich, die Gemeinde in Regress zu nehmen. Ansprüche beim ehemaligen Eigentümer können Sie bei einem Gewährleistungsausschluss nur dann erheben, wenn er von den Belastungen wusste und Sie vorsätzlich nicht informierte, was Sie allerdings beweisen müssen.

Um so weit wie möglich sicher zu sein, dass das Grundstück nicht belastet ist, sollten Sie vor dem Kauf auf Folgendes achten:

- Sehen Sie beim Vermessungsamt Luftbilder und alte Karten ein.
- Sehen Sie beim Stadtarchiv alte Karten und Adressbücher ein und ermitteln Sie Zeitzeugen, lesen Sie Heimatberichte, finden Sie Firmenanschriften heraus und schauen Sie in Chroniken hinein.
- Sehen Sie beim Bauordnungsamt alte Bauakten ein (soweit das Grundstück bereits einmal bebaut war).
- Sehen Sie im Katasteramt die Grundbucheinträge ein.

Übrigens: Der Gewährleistungsausschluss ist eine Abweichung von der gesetzlichen Regel des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), wonach der Verkäufer an sich für 2 Jahre ab der Übergabe des Grundstücks Gewähr leisten muss. Die Abweichung ist zulässig und – wie gesagt – üblich. Aber das bedeutet nicht, dass Sie sie einfach akzeptieren müssen. Versuchen Sie, Ihren Verkäufer dazu zu bewegen, dass er Gewähr für die Eigenschaften des Grundstücks übernimmt, die Ihnen für Ihr Vorhaben wichtig sind.

(Quelle: www.bauforderer.de des vzbv und der KfW)