

GUT ZU WISSEN

Makler und Zustand der Immobilie, wenn sowohl Verkäufer als auch Käufer Konsumenten sind

Diese Broschüre informiert kurz gefasst über die Rolle des Maklers bei der Beurteilung des Zustands der Immobilie. Diese Information wendet sich an diejenigen, die beabsichtigen, eine Immobilie (ein Haus) mit Hilfe eines Maklers zu kaufen oder zu verkaufen.

Makler und Zustand der Immobilie

Der Makler haftet nicht für den Zustand der Immobilie oder für Mängel daran.

Untersuchung der Immobilie durch den Makler

Der Makler führt keine Besichtigung der Immobilie durch und hat keine Verpflichtung, die Immobilie näher zu untersuchen.

Der Makler erhält seine Informationen über den Zustand der Immobilie vom Verkäufer.

Der Makler führt selbst nur eine einfachere Untersuchung der Immobilie durch.

Auskunftspflicht des Maklers über Mängel

Der Makler muss über Mängel informieren, die sich auf den Zustand der Immobilie beziehen, die ihm bekannt sind oder auf die Grund zum Verdacht besteht, z. B. durch einen früheren Verkauf eines ähnlichen Hauses oder aufgrund seiner allgemeinen Sachkenntnis.

Offensichtliche Mängel, die beim Besuch der Immobilie erkennbar sind, muss der Makler nicht anzeigen.

Verantwortung des Maklers für Auskunftspflicht des Verkäufers

Der Makler muss versuchen, dass der Verkäufer vor Vertragsunterzeichnung Auskünfte über die Immobilie gibt, die für den Käufer von Bedeutung sein können.

Information des Maklers über die Untersuchungspflicht des Käufers

Der Makler muss den Käufer über die Untersuchungspflicht des Käufers informieren. Es ist wichtig, dass der Makler erklärt, was zu dieser Untersuchungspflicht gehört und dass diese mehr als eine bautechnische Untersuchung umfasst. Dies ist besonders dann wichtig, wenn der Verkäufer eine solche Besichtigung bereits hat ausführen lassen, eine sog. Abtretungsbesichtigung.

Der Makler muss den Käufer darauf aufmerksam machen, dass es aufgrund gewisser Angaben durch den Verkäufer über die Immobilie erforderlich sein kann, bestimmte Teile der Immobilie besonders sorgfältig zu untersuchen.

Der Makler muss versuchen, dass der Käufer seiner Untersuchungspflicht nachkommt. Es obliegt jedoch nicht der Verantwortung des Maklers dafür zu sorgen, dass der Käufer dies auch tatsächlich tut.

Untersuchungspflicht des Käufers

Der Käufer hat keinen Anspruch auf Kaufpreisminderung oder Rücktritt vom Vertrag aufgrund von Mängeln, die der Käufer bei einer sorgfältigen Untersuchung der Immobilie hätte entdecken können. Daher muss der Käufer vor Verkaufsabschluss die Immobilie untersuchen oder von Dritten untersuchen lassen.

Die Untersuchungspflicht des Käufers bezieht sich auf die gesamte Immobilie, d. h. Grundstücke, Gebäude und Installationen, wie Elektrizität, Heizung, Wasser, sanitäre Einrichtungen, Weißwaren, Ventilation, offene Feuerstellen/Kamine und Schornsteine.

Der Käufer muss seiner Untersuchungspflicht auch dann nachkommen, wenn der Verkäufer ein Besichtigungsprotokoll vorlegt.

Zeitpunkt für die Untersuchung des Käufers

Die Untersuchung durch den Käufer soll in zeitlicher Nähe zum Vertragsabschluss erfolgen.

Zusicherungen des Verkäufers

Gibt der Verkäufer Garantien oder andere Zusicherungen über den Zustand der Immobilie, haftet der Verkäufer dafür, dass diese Angaben richtig sind. Die Untersuchungspflicht des Käufers erstreckt sich nicht auf die Teile der Immobilie, auf die sich eine solche Zusicherung bezieht.

Information des Maklers über vom Verkäufer gemachte Zusicherungen

Der Makler muss Verkäufer und Käufer über die Bedeutung von Zusicherungen aufklären, die der Verkäufer über den Zustand der Immobilie macht.

Der Makler muss Käufer und Verkäufer darüber aufklären, dass es wichtig ist, Garantien oder andere Zusicherungen über den Zustand der Immobilie in den Kaufvertrag mit aufzunehmen. Der Makler muss auch Vorschläge machen, wie dies erfolgen kann.

Bautechnische Untersuchung

Umfang

Eine Besichtigung, die durch einen Bausachverständigen im Auftrag des Käufers erfolgt, ist in der Regel eine bautechnische Untersuchung des Gebäudes und des Bodens, der von technischer Bedeutung für das Gebäude ist. In Zusammenhang mit der Besichtigung erstellt der Bausachverständige ein Gutachten über den Zustand der Immobilie zum Besichtigungszeitpunkt.

Zum Umfang der bautechnischen Untersuchung gehören normalerweise nicht Installationen, wie Elektrizität, Heizung, Wasser, sanitäre Einrichtungen, Weißwaren, Ventilation, offene Feuerstellen/Kamine und Schornsteine. Die Besichtigung umfasst auch nicht das Grundstück. Daher bleibt die Untersuchungspflicht für den Käufer für diese Teile bestehen.

Eine Radonmessung ist normalerweise ebenfalls nicht Teil der Untersuchung durch einen Bausachverständigen.

Besichtigungsprotokoll

Der Bausachverständige erstellt in der Regel ein Besichtigungsprotokoll. Im Protokoll enthaltene eventuelle Anmerkungen können dazu führen, dass sich die Untersuchungspflicht des Käufers erweitert und er eine gründlichere Untersuchung (vertiefende Untersuchung) durchführen muss, als sie sich aus der normalen Untersuchungspflicht ergibt.

Information des Maklers über die Untersuchungspflicht

Es ist wichtig, dass der Makler erklärt, dass die Untersuchungspflicht des Käufers mehr als nur die bautechnische Untersuchung umfasst.

Untersuchungspflicht, wenn der Verkäufer eine Abtretungsversicherung abgeschlossen hat

Besichtigung

Es kommt vor, dass der Verkäufer eine Versicherung gegen versteckte Mängel, eine sog. Abtretungsversicherung, abgeschlossen hat. Zur Versicherung gehört eine Besichtigung, die im Auftrag des Verkäufers erfolgt. Die Besichtigung ist eine bautechnische Untersuchung und umfasst daher nicht Installationen, wie Elektrizität, Wasser, sanitäre Einrichtungen, Weißwaren, Ventilation, offene Feuerstellen/Kamine und Schornsteine.

Untersuchungspflicht des Käufers

Der Käufer kann Einsicht in das Protokoll der Besichtigung erhalten, die der Verkäufer im Rahmen einer Abtretungsversicherung hat durchführen lassen. Die Untersuchungspflicht bleibt für den Käufer jedoch weiterhin bestehen, auch wenn eine solche Besichtigung durchgeführt wurde. Hatte der Käufer Einsicht in das Besichtigungsprotokoll, können bestimmte Anmerkungen und andere Hinweise im Gutachten sogar dazu führen, dass der Käufer eine gründlichere Untersuchung (vertiefende Untersuchung) durchführen muss, als sie sich aus der normalen Untersuchungspflicht ergibt.

Einigt sich der Käufer mit dem Bausachverständigen darüber, das Gutachten gemeinsam durchzugehen, muss der Käufer in der Regel keine neue Untersuchung der Teile der Immobilie durchführen, die Teil der Besichtigung waren. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass der Bausachverständige die Untersuchung dieser Teile für den Käufer ausgeführt hat. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Besichtigung nicht allzu lange Zeit vor Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgt ist.

Da die Besichtigung, die im Rahmen einer Abtretungsversicherung erfolgt, begrenzt ist, bleibt die Untersuchungspflicht des Käufers für die Teile bestehen, die nicht zum Umfang der Besichtigung gehören.

Information des Maklers über die Untersuchungspflicht des Käufers

Der Makler muss Verkäufer und Käufer über die Bedeutung einer Abtretungsversicherung in Bezug auf die Haftung des Verkäufers und die Untersuchungspflicht des Käufers informieren.

Der Makler muss den Käufer darüber aufklären, dass die Untersuchungspflicht für den Käufer weiterhin besteht, auch wenn der Verkäufer eine Besichtigung hat durchführen lassen. Der Makler muss versuchen, dass der Käufer seiner Untersuchungspflicht nachkommt. Es obliegt jedoch nicht der Verantwortung des Maklers dafür zu sorgen, dass der Käufer dies auch tatsächlich tut.

Der Makler muss den Käufer darüber informieren, welche Bedeutung es für die Untersuchungspflicht des Käufers haben kann, wenn der Käufer sich mit dem Bausachverständigen eventuell über einen gemeinsamen Durchgang des Besichtigungsprotokolls einigt.

Das Zentralamt für das Maklergewerbe (Fastighetsmäklarnämnden) ist eine staatliche Behörde, die registrierte Grundstücksmakler überwacht.

Die Behörde veröffentlicht mehrere Informationsblätter aus der Reihe - GUT ZU WISSEN

Die Informationsblätter können beim Zentralamt für das Maklergewerbe bestellt oder von der Website der Behörde heruntergeladen werden.



Fastighetsmäklarnämnden

POSTANSCHRIFT Box 17174, SE 104 62 Stockholm, BESUCHSADRESSE Sankt Paulsgatan 6
TELEFON ZENTRALE +46 8-555 524 60, TELEFAX +46 8-555 524 61
E-MAIL registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBSITE www.fastighetsmaklarnamnden.se