



Checkliste von immoverkauf24

Versteckte Mängel beim Immobilienverkauf

Stand: **August 2026**



Teil 1: Sieben Schritte vor der Vermarktung

Wer bekannte Mängel offenlegt, dokumentiert und im Kaufvertrag benennen lässt, schließt eine spätere Rückabwicklung praktisch aus. Aufwand: rund drei Stunden.

- ☐ **1 Unterlagen sichten**
Bauakte, Grundrisse, Baugenehmigungen, Rechnungen, Gutachten, Wartungsnachweise, Protokolle der Eigentümerversammlung
- ☐ **2 Objekt kritisch begehen**
Keller, Dachboden, Anschlüsse und Nebengebäude, am besten mit einer zweiten Person, die das Haus nicht kennt
- ☐ **3 Bekannte Mängel schriftlich sammeln**
Jeder Schaden mit Datum, Ursache, Umfang, durchgeführter Reparatur und Foto. Vorlage dafür auf Seite 2
- ☐ **4 Zweifelsfälle prüfen lassen**
Kurzgutachten bei Feuchtigkeit, Statik oder Schadstoffverdacht, meist 500 bis 1.500 Euro
- ☐ **5 Energieausweis bereithalten**
Pflicht beim Verkauf, muss spätestens bei der Besichtigung vorliegen
- ☐ **6 Offenlegung in den Kaufvertrag aufnehmen**
Jeden bekannten Mangel einzeln benennen lassen, nicht pauschal formulieren
- ☐ **7 Übergabe protokollieren**
Zählerstände, Schlüssel, Zustand und übergebene Unterlagen, von beiden Seiten unterschrieben

So formulieren Sie richtig

Die Klausel „Dem Verkäufer sind keine Mängel bekannt“ schützt Sie nicht. Konkret wird es so: *„Der Verkäufer weist darauf hin, dass an der Kellernordwand im März 2026 Feuchtigkeit festgestellt wurde. Eine Sanierung ist nicht erfolgt.“*

Teil 2: Prüfpunkte nach Bereichen

Bereich	Worauf Sie achten	Geprüft
Keller und Fundament	Feuchtigkeit, Salzausblühungen, muffiger Geruch, Drainage	☐
Dach und Fassade	Undichte Stellen, Kehlbleche, Risse, Holzschädlinge, Hausschwamm	☐
Haustechnik	Bleileitungen, Elektrik ohne FI-Schalter, Heizungsalter, Öltank	☐
Schadstoffe	Asbest in Platten, Kleber und Belägen, Mineralfasern vor 1996	☐
Genehmigungen	Anbau, Dachausbau, Nutzungsänderung, Abweichungen von der Bauakte	☐
Grundstück und Umfeld	Altlastenkataster, Grundwasser, Überflutungsgefahr, Wegerechte	☐
Eigentümergeinschaft	Beschlossene Sanierungen, Sonderumlagen, Höhe der Rücklage	☐

Warnsignale, die Sie ernst nehmen sollten

Muffiger Geruch im Keller, frische Farbe nur an einer Wand, salzige Ausblühungen am Sockel, verzogene Türen, Wasserränder an Kellerfenstern und Rechnungen für Trocknungsgeräte in Ihren Unterlagen. Wer solche Spuren kennt, muss sie offenlegen.

Teil 3: Ihre Mängelliste für den Notartermin

Diese Liste geht vor der Beurkundung an den Notar. Jeder Eintrag wird im Kaufvertrag namentlich aufgenommen.

Mangel	Bekannt seit	Ursache	Repariert am	Beleg

Teil 4: Fristen auf einen Blick

Konstellation	Frist	Beginn und Rechtsgrundlage
Gewährleistung ohne Ausschluss	5 Jahre	ab Übergabe, § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB
Arglistig verschwiegener Mangel	3 Jahre, mindestens 5 Jahre	ab Jahresende der Entdeckung, § 438 Abs. 3, §§ 195, 199 BGB
Absolute Höchstfrist	10 Jahre	ab Entstehung des Anspruchs, § 199 BGB
Anfechtung wegen Täuschung	1 Jahr	ab Entdeckung der Täuschung, §§ 123, 124 BGB

Kein Irrtum mehr: die Rügefrist

Beim privaten Immobilienkauf gibt es keine gesetzliche Frist, innerhalb derer ein Käufer einen versteckten Mangel anzeigen muss. Die Rügepflicht nach § 377 HGB gilt nur zwischen Kaufleuten.

Quellen: §§ 123, 124, 195, 199, 434, 438, 442, 444 BGB, § 377 HGB, BGH Urteil vom 15.09.2023, Az. V ZR 77/22.

Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien spezialisiert hat. Unserem Portal sind nur erfahrene Experten und **Immobilienmakler** angeschlossen, die seit vielen Jahren erfolgreich Immobilien verkaufen. Wir helfen Ihnen gerne dabei, den passenden Profi direkt bei Ihnen vor Ort zu finden. Die durch unsere Sachverständigen durchgeführten Immobilienbewertungen sind professionell, kostenlos und ohne weitere Verpflichtung.

Zum passenden Makler in drei einfachen Schritten:



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter: **0800 1004215**. Sie werden von Experten beraten!



2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich den Makler, der zu Ihnen und Ihrer Immobilie passt.



3. Makler kennenlernen

Sind Sie mit der Empfehlung einverstanden, stellen wir den Kontakt zwischen Ihnen und dem Makler her.

Oder einfach online das Formular ausfüllen und Maklerempfehlung erhalten:

Gratis!

Jetzt Maklerempfehlung erhalten

Unser Versprechen:

Ihr persönlicher Ansprechpartner von immoverkauf24 berät Sie bei all Ihren Fragen immer individuell, fair und kostenfrei.

Das sagen unsere Kunden:



Sehr hilfreich

Wilfried A. sagt:

„Danke für den informativen Service“



Tadellos

Niki R. sagt:

„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.