

Checkliste 2 · Das Offenbarungsprotokoll

Für alles Ernsthafte gilt: sagen, belegen, festhalten. Dieses Blatt hält fest, wer wann was erfahren hat — bei der Besichtigung, vor dem Notartermin, in der Urkunde. Falls je gestritten wird, ist es Ihr bestes Stück Papier.

Vorlage zum Buch „20 Punkte. Die beim Immobilienverkauf entscheiden.“ · Alle Vorlagen: ihr-immobilienmakler-hannover.de/buch-immobilie-verkaufen.html · Rechtsstand August 2026

Umstand / Mangel	Beleg dazu	mitgeteilt an	wann / wie	in der Urkunde?
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐

Eintragen, was zählt: der sanierte Wasserschaden mit Rechnung, die bekannte Feuchtigkeit, der Beschluss der Eigentümergemeinschaft, das fehlende Genehmigungspapier, das Nachbarvorhaben. Je Zeile ein Umstand, je Gespräch ein Datum. „Mitgeteilt“ heißt **gesagt** — nicht beigelegt (Punkt 1, Punkt 10).

Warum Beilegen nicht genügt

Der Bundesgerichtshof hat am 15.09.2023 entschieden (V ZR 77/22), dass die bloße Bereitstellung von Unterlagen — auch ein vollständiger Datenraum — die Aufklärungspflicht nur erfüllt, wenn der Verkäufer erwarten darf, dass der Käufer die entscheidende Information dort auch findet. Und nach ständiger Rechtsprechung zu § 444 BGB kann sich der Verkäufer bei arglistigem Verschweigen nicht auf den vereinbarten Gewährleistungsausschluss berufen.

ORT, DATUM

UNTERSCHRIFT VERKÄUFER