



Petition 195283

Verbraucherschutz (Justiz) - Mehr Transparenz über den technischen Gebäudezustand/Gefahrstoffe vor Abschluss des Kaufvertrags

Text der Petition	Mit der Petition wird im Interesse des Verbraucher- und Arbeitsschutzes gebeten zu prüfen, ob bundesrechtliche Regelungen eingeführt werden können, die beim Verkauf von Wohnimmobilien eine verpflichtende Prüfung des Gebäudezustands, möglicher Gefahrstoffe sowie der Übereinstimmung mit Bau- und Genehmigungsunterlagen und ein unabhängiges technisches Immobiliengutachten vorsehen. Ziel ist mehr Transparenz über den technischen Gebäudezustand und Gefahrstoffe vor Abschluss des Kaufvertrags.
Begründung	Ziel dieser Petition ist nicht die Einschränkung der Privatautonomie, sondern deren Ergänzung durch mehr Transparenz und vorbeugenden Verbraucherschutz beim Immobilienkauf sowie zugleich der Schutz von Handwerksbetrieben, die im Rahmen möglicher Renovierungsmaßnahmen tätig werden. Der Erwerb einer Immobilie gehört zu den größten finanziellen Entscheidungen privater Haushalte. Nach geltender Rechtslage basiert das deutsche Immobilienrecht wesentlich auf der Eigenverantwortung der Vertragsparteien. Das notarielle Verfahren gewährleistet vor allem die rechtliche Wirksamkeit des Vertrages und der Eigentumsübertragung (vgl. § 311b Bürgerliches Gesetzbuch – BGB; § 17 Beurkundungsgesetz – BeurkG), während eine verpflichtende technische Bewertung des tatsächlichen Bauzustands bundesrechtlich nicht vorgesehen ist. Nach dem Sachmangelrecht (§ 434 BGB) liegt der Fokus überwiegend auf einer nachträglichen rechtlichen Bewertung von Mängeln. Die Verantwortung für eine technische Vorprüfung vor Vertragsschluss liegt hingegen grundsätzlich bei den Vertragsparteien. Zudem kann die Mängelhaftung im Immobilienkaufvertrag häufig eingeschränkt werden, soweit kein arglistiges Verschweigen vorliegt (vgl. § 444 BGB). Beim Immobilienkauf besteht jedoch häufig eine Informationsasymmetrie zwischen den Vertragsparteien, insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands sowie der vorhandenen Bau- und Genehmigungsunterlagen. Insbesondere bei Bestandsimmobilien können bauliche Abweichungen oder in früheren Bauperioden verwendete Materialien vorhanden sein, die nach heutigem Stand als gesundheits- oder umweltrelevant gelten. Die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie Technische Regeln für Gefahrstoffe (z. B. TRGS 519, TRGS 521) verdeutlichen, dass solche Risiken auch Aspekte der öffentlichen Sicherheit und des Gesundheitsschutzes betreffen können. Während der Gesetzgeber mit dem Energieausweis bereits eine verpflichtende technische Informationspflicht eingeführt hat (vgl. Gebäudeenergiegesetz – GEG, §§ 80 ff.), bestehen bislang keine vergleichbaren Transparenzanforderungen hinsichtlich der baulichen Dokumentenkonformität oder des technischen Gebäudezustands vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages.

Eine verpflichtende Konformitätsprüfung sowie ein unabhängiges technisches Gutachten könnten daher präventiv wirken, Transparenz schaffen und den Verbraucherschutz stärken. Eine verpflichtende technische Vorprüfung würde die bestehende privatrechtliche Mängelregelung (§§ 434 ff. BGB) nicht ersetzen, sondern sinnvoll ergänzen. Ziel ist es, potenzielle Sachmängel und mögliche Gefahrstoffe frühzeitig transparent zu machen, bevor langfristige rechtliche oder gesundheitliche Risiken entstehen. Dadurch könnten Konflikte nach Vertragsschluss reduziert und die Sicherheit und Planbarkeit für Verbraucherinnen und Verbraucher sowie für beteiligte Handwerksbetriebe, die im Rahmen nachfolgender Renovierungsmaßnahmen tätig werden, verbessert werden.