

06/2018

Immobilienverkauf – Fatales Exposé!**I. Sachverhalt**

Der Käufer erwarb von dem Verkäufer ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück; im notariellen Kaufvertrag war die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. In dem Verkaufsexposé des Maklers war das Objekt u. a. wie folgt beschrieben: Das Haus „stammt aus den 50-iger Jahren und wurde 2005 – 2007 komplett saniert. ... Das Gebäude ist technisch wie optisch auf dem neusten Stand. ... Zudem ist das Haus unterkellert (trocken).“

Tatsächlich wies das Haus jedoch Feuchtigkeitsschäden im Keller auf. Gestützt auf die Behauptung, er sei über diese Feuchtigkeitsschäden im Keller arglistig getäuscht worden, hat der Käufer den Verkäufer auf Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises und auf Erstattung von Aufwendungen (u. a. Maklerprovision, Notargebühren, Grundbuchkosten und Umzugskosten) verklagt. Das Landgericht (LG) hatte der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Verkäufers hatte das Oberlandesgericht (OLG) die Klage jedoch im Wesentlichen abgewiesen.

Auf die zugelassene Revision des Käufers hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19.01.2018 – V ZR 256/16 – das Urteil des OLG aufgehoben und das Urteil des LG wiederhergestellt.

II. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Der BGH hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

1. Die Rückabwicklung des Kaufvertrages kann nicht auf einen Sachmangel i. S. d. § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB gestützt werden, weil die Parteien im notariellen Kaufvertrag die Trockenheit des Kellers nicht als Beschaffenheit des Hauses vereinbart haben.
2. Der Rückabwicklung des Kaufvertrages steht auch entgegen, dass das Haus – trotz der Feuchtigkeitsschäden im Keller – unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls eine Beschaffenheit aufwies, die bei Sachen der gleichen Art üblich sind und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann; nach § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB stellt eine

derartige Beschaffenheit keinen Sachmangel dar, und zwar vorliegend deshalb nicht, weil der Keller nicht zu Wohnzwecken und das Haus in den 50-iger Jahren zu einer Zeit errichtet wurde, als Kellerabdichtungen noch nicht zum Stand der Technik gehörten.

3. Gemäß § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB, der nach der neueren Rechtsprechung des BGH auch für Grundstücksverträge gilt, gehören zur Beschaffenheit i. S. d. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB jedoch auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf. Hierzu zählen auch die Angaben in einem Verkaufsexposé, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst oder um ein von einem beauftragten Makler erstelltes Exposé handelt. Befand sich aber in dem Verkaufsexposé der ausdrückliche Hinweis darauf, dass der Keller des Hauses trocken sei, so durfte der Käufer diese Beschaffenheit auch erwarten, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Angabe über den Zustand des Kellers Eingang in den notariellen Kaufvertrag gefunden hat. Die tatsächlich vorhandenen Feuchtigkeitsschäden im Keller des Hauses stellen nach der Entscheidung des BGH einen Sachmangel dar.

Ein Sachmangel gemäß § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB i. V. m. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB scheidet nur dann aus, wenn

der Verkäufer die falschen Angaben im Verkaufsexposé nicht kannte und auch nicht kennen musste oder sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses berichtigt worden waren. Diese Ausschlusskriterien lagen in dem vom BGH entschiedenen Fall nicht vor.

Der Verkäufer hatte die Feuchtigkeitsschäden im Keller des Hauses vielmehr überstrichen. Bei einer Hausbesichtigung hatte der Käufer, für den diese Feuchtigkeitsschäden infolge des neu angebrachten Anstrichs nicht erkennbar waren, mittels einer ausdrücklichen Nachfrage nach einem trockenen Keller zum Ausdruck gebracht, dass er erheblichen Wert auf die Abwesenheit von Feuchtigkeitsschäden im Keller legte. Aus diesem Grunde hätte der Verkäufer die Feuchtigkeitsschäden im Keller des Hauses offenbaren müssen. In der unterlassenen Aufklärung des Käufers über die Feuchtigkeitsschäden im Keller des Hauses lag die Arglist des Verkäufers, aufgrund derer er sich nicht auf den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Ausschluss der Haftung für Sachmängel berufen konnte.

Der BGH hat – wie schon das LG in erster Instanz – dem Käufer daher in Höhe der geltend gemachten Beträge gegen den Verkäufer einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung gemäß § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB zuerkannt.

III. Bedeutung der Rechtsprechung des BGH

Der beim Immobilienverkauf weit verbreitete und auch grundsätzlich zulässige Ausschluss der Sachmängelhaftung erfährt durch diese Rechtsprechung infolge einer außerhalb des notariellen Kaufvertrags liegenden, unzutreffenden Angabe einer Beschaffenheit des Hauses eine erhebliche Einschränkung.

IV. Fazit

Unzutreffende Angaben in einem Verkaufsexposé können beim Immobilienverkauf dazu führen, dass sich der Verkäufer gegenüber Ansprüchen des Käufers wegen Sachmängeln des Hauses nicht auf einen im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Ausschluss der Haftung für Sachmängel berufen kann.

Sollten Sie den Verkauf einer Immobilie beabsichtigen, so stehen wir Ihnen bei der Überprüfung der auch außerhalb des notariellen Kaufvertrags erstellten oder zu erstellenden Dokumente sowie bei der Vorbereitung und dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit unserem Rechtsrat gerne zur Seite.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.