

Kaufrecht/Transaktion: Unzutreffende Angaben im Maklerexposé, Anforderungen an sachmängelbegründende Eigenschaft einer gebrauchten Immobilie

1. Entscheidung: Zu den Eigenschaften, die der Käufer eines Grundstücks nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf, zählen auch Angaben (hier: zu der Trockenheit eines Kellers) in einem Exposé, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handelt.

(BGH, Urteil vom 19.1.2018 – V ZR 256/16)

Der Sachverhalt: In dem Verkaufsexposé eines Maklers war auf die Komplettsanierung eines älteren Hauses aus den fünfziger Jahren hingewiesen worden. Dort hieß es: „... zudem ist das Haus unterkellert (trocken)“. Die Käufer des Hauses stellten jedoch fest, dass der Keller keineswegs trocken, die Feuchtigkeitflecken vielmehr lediglich mit weißer Farbe überstrichen waren.

Erstinstanzlich wurde der Kauf rückabgewickelt und der Käufer erhielt die Kosten des Kaufs in Höhe von 130.000,00 € als Schadensersatz. In der zweiten Instanz wurde ein Mangel verneint, weil keine Beschaffenheitsvereinbarung vorhanden sei und ein besonderer Zustand weder im Kaufvertrag vorhanden sei, noch das Maklerexposé beurkundet sei. Das Gericht wollte lediglich einen Schadensersatz in Höhe von 20.000,00 € zusprechen.

Nach dem BGH gehören zur Beschaffenheit einer Sache auch Eigenschaften, die der Käufer nach den Aussagen des Verkäufers oder seiner Gehilfen erwarten kann. Dazu zählen auch Angaben im Exposé, gleich vom Verkäufer oder vom Makler angefertigt. Da sich im Exposé die Angabe befand, dass der Keller trocken sei, durfte der Käufer dies auch erwarten. Dabei ist es unerheblich, ob diese Angabe im notariellen Kaufvertrag enthalten ist oder nicht. Der Käufer war danach berechtigt, den Kaufvertrag rückabzuwickeln und Schadensersatz in voller Höhe der Kosten und Nebenkosten des Kaufs zu verlangen.

2. Entscheidung: Die Annahme eines Sachmangels wegen des Fehlens einer Eigenschaft der Kaufsache, die der Käufer erwarten kann, setzt nicht voraus, dass diese Eigenschaft in dem notariellen Kaufvertrag Erwähnung findet. Der Verkäufer einer gebrauchten Immobilie haftet aber für einen solchen Sachmangel regelmäßig nicht, wenn der Kaufvertrag einen allgemeinen Haftungsausschluss enthält.

(BGH, Urteil vom 9.2.2018 – V ZR 274/16)

Der Sachverhalt: Die Verkäufer hatten in einem Internetangebot einen 300 Jahre alten Bauernhof als Luxusimmobilie angepriesen, die nach dem neuesten Stand renoviert sei. Der Kläger erwarb unter Ausschluss der Haftung für Mängel den Bauernhof mit zwei Anbauten. Es stellte sich dann heraus, dass der Keller durch aufsteigende Feuchtigkeit und Schimmel im Erdgeschoss im Wohnhaus und den Anbauten schadhaft war. Für die Instandsetzung verlangte der Kläger 80.000,00 € Schadensersatz.

In der ersten und zweiten Instanz wurde die Klage abgewiesen. Das Gericht nahm an, dass ein Anspruch nicht auf das Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit gestützt werden könne, denn eine Freiheit des Gebäudes von Feuchtigkeit sei nicht vereinbart gewesen.

Der BGH hingegen war der Ansicht, dass ein Sachmangel nicht allein damit verneint werden könne, dass das Alter des Kellers keine Freiheit von Feuchtigkeit erwarten lassen könne. Es gehe schließlich um Wohnräume, die auch im Erdgeschoss liegen und der Käufer könne dann per se erwarten, dass diese trocken sind. Zur weiteren Aufklärung, ob der Käufer vor dem Hintergrund der Angaben im Internet erwarten durfte, dass die Wohnräume entsprechend gegen Feuchtigkeit gesichert wurden, wurde der Fall zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Fazit:

Der Verkäufer einer gebrauchten Immobilie ist mit dem üblichen Haftungsausschluss für Mängel nicht auf der sicheren Seite. Zum einen gibt es die Sollbeschaffenheiten, die sich etwa auch aus öffentlichen Äußerungen, insbesondere von Hilfspersonen wie Maklern, ergeben, für deren Ausbleiben er haftet, wie auch die Beschaffenheit aus berechtigtem Käufererwartungen. Zum anderen – im Falle des Verschweigens von negativen Umständen um die Immobilie – noch das Institut des Verletzens vorvertraglicher Aufklärungspflichten, aus dem sich ein Schadensersatzanspruch, der auch auf Rückabwicklung geht, ergeben kann. Vor dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie empfiehlt sich daher eine umfassende Einschätzung, welche Umstände bekannt sind und über welche Umstände aufgeklärt werden muss. Das sollte unbedingt schriftlich festgehalten werden.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Dr. Maximilian Riedel – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner