

Kann der Immobilienverkäufer die Haftung für unrichtige Angaben im Exposé ausschließen?

von IVD Syndikus RA Nico Bergerhoff

Der Bundesgerichtshof hatte sich in der Entscheidung vom 22.04.2016 (Aktenzeichen V ZR 23/15) mal wieder mit der Haftung des Verkäufers einer Immobilie zu beschäftigen. Dabei wurde gleich zu mehreren immer wieder auftretenden Fragen der Gewährleistung beim Immobilienkauf Stellung genommen, so dass sich eine nähere Betrachtung des Urteils lohnt.

Zum einen hat sich der BGH mit der Haftung des Verkäufers für dessen unzutreffende öffentliche Äußerungen nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB und deren Bewertung als Sachmangel befasst. Darüber hinaus nahm der BGH Stellung zum Umfang eines Haftungsausschlusses im Kaufvertrag und schließlich erneut zur Haftung für arglistiges Verschweigen.

1. Haftung für unzutreffende öffentliche Äußerungen

Die Haftung des Verkäufers greift grundsätzlich dann, wenn im Kaufvertrag eine bestimmte Eigenschaft der Kaufsache zugesichert wurde (§ 434 Abs.1 Satz 1 BGB). Darüber hinaus haftet der Verkäufer auch für Eigenschaften der Kaufsache, die für die vertraglich vereinbarte Verwendung zwingend notwendig sind, oder deren Vorhandensein bei gewöhnlicher Verwendung üblich ist, so dass der Käufer sie erwarten durfte (§ 434 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB).

Häufig unbeacht ist die Haftung des Verkäufers nach § 434 Abs.1 Satz 3 BGB auch für unzutreffende öffentliche Äußerungen in der Werbung, z.B. wie im vom BGH zu entscheidende Fall auf einer Internetplattform im dortigen Onlineexposé. Diese Haftung des Verkäufers erfasst auch Äußerungen Dritter, zum Beispiel des mit der Vermarktung beauftragten Maklers. Allerdings kann der Verkäufer sich von dieser Haftung für Dritte befreien, wenn er nachweisen kann, dass er von den Äußerungen keine Kenntnis hatte.

In dem Urteil vom 22.04.2016 hat der BGH nochmals klargestellt, dass auch die Äußerungen in einem Exposé solche öffentlichen

Äußerungen sind, auf die sich § 434 Abs.1 S.3 BGB bezieht. Enthält also das Exposé (oder jede andere werbliche Äußerung) Angaben zu Eigenschaften der Kaufsache, so kann der Käufer grundsätzlich auf deren Korrektheit vertrauen.

Das führt jedoch nicht dazu, dass jede unzutreffende Äußerung über die Kaufsache einen Mangel darstellt. Das hat der BGH mit dieser Entscheidung klargestellt. Der Verkäufer in dem konkreten Fall hat im Exposé zum Gebäude auf dem Grundstück Angaben zum Baujahr gemacht. Demnach sei das Haus 1999/2000 errichtet worden. Tatsächlich allerdings wurde bei der Errichtung eine Rückwand einer älteren Scheune in das Gebäude integriert. Das wurde von den Käufern als Mangel gerügt.

Die Abweichung des tatsächlichen Baujahr vom angegebenen sei, so der BGH, grundsätzlich geeignet einen Sachmangel darzustellen. Aber wie bei der Sachmangelhaftung des Verkäufers aus anderen Gesichtspunkten muss auch bei der Haftung für unzutreffende öffentliche Äußerungen eine objektive Betrachtung durchgeführt werden, ob tatsächlich berechnete Erwartungen des Käufers enttäuscht worden sind. So sei zu prüfen, ob die Integration eines älteren Bauteils in das Gebäude dem Gebäude insgesamt das Gepräge als ein 1999/2000 Errichtetes nimmt. Nur dann sei ein Mangel gegeben. Dabei sei die Größe des Bauteils, dessen Bedeutung für die Nutzung und dessen tatsächliches Alter in die Abwägung mit einzubeziehen.

Alleine die unzutreffende Äußerung über Eigenschaften führen also nicht zur Haftung.

2. Umfang des Gewährleistungsausschlusses

Im zu entscheidenden Fall war darüber hinaus ein Haftungsausschluss im Kaufvertrag vereinbart. Demnach sollte die Haftung des Verkäufers für Sachmängel ausgeschlossen sein.



Nico Bergerhoff,
Syndikus des IVD Süd

Die Frage, mit welcher sich der BGH zu befassen hatte war, ob dieser Gewährleistungsausschluss auch die Haftung für unzutreffende öffentliche Äußerungen mit umfasst. Anlass zu dieser Überlegung ist die Tatsache, dass der BGH in stetiger Rechtssprechung die Auffassung vertritt, dass die Haftung des Verkäufers für von ihm zugesicherte Eigenschaften nach

§ 434 Abs.1 Satz 1 BGB nicht von einem Haftungsausschluss erfasst wird. Ist dann auch die Haftung für unzutreffende öffentliche Äußerungen nicht vom Ausschluss der Gewährleistung umfasst?

Dies hat der BGH verneint. Ein ohne weitere Einschränkungen oder Erläuterungen im Kaufvertrag vereinbarten Ausschluss der Sachmangelhaftung erfasst auch die Haftung für unzutreffende öffentliche Äußerungen. Neben zutreffenden Erwägungen zum Wesen des Kaufvertrags und dem Sinn der notariellen Beurkundung, auf deren Widergabe hier verzichtet wird, stützt der BGH dies auch auf den Gesetzestext: § 434 Abs.1 Satz 3 BGB stellt die Haftung für unzutreffende öffentliche Äußerungen derjenigen nach § 434 Abs.1 Satz 2 BGB (übliche Eigenschaften) gleich. Und diese Haftung kann durch den Gewährleistungsausschluss abbedungen werden. Es gibt daher keinen Anhaltspunkt, dass die Haftung für unzutreffende Äußerungen nicht unter den Haftungsausschluss fallen zu lassen.

3. Arglistiges Verschweigen

Zuletzt schließlich hatte der BGH sich erneut mit dem Vorwurf der Arglist zu befassen: Genügt es für den Vorwurf der Arglist gegenüber dem Verkäufer, dass dieser Kenntnis von dem Mangel hatte, und sich fahrlässig der Schlussfolgerung verschlossen hatte, dass dieser dem Käufer zu offenbaren war?

Der BGH verweist hier erneut auf seine ständige (von den Instanzgerichten immer wieder ignorierte) Rechtssprechung: Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel

kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Dagegen genügt es nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen, weil dann die Arglist vom Vorsatz abge-

koppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt würde. Selbst ein bewusstes Sichverschließen genügt nach Auffassung des BGH nicht den Anforderungen, die an die Arglist zu stellen sind.

Eine solche positive Kenntnis des fehlerhaften Baujahrs war im zu entscheidenden Fall von den vorherigen Gerichten nicht geprüft worden, so dass der BGH den Fall

nicht selbst entschieden, sondern an das vorherige Gericht zuverweisen hat.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der auch unzutreffende öffentliche Äußerungen in der Werbung eine Haftung des Verkäufers begründen können, ein vertraglicher Gewährleistungsausschluss allerdings diese Haftung ausschließt. Zur Arglist bleibt der BGH bei seinen hohen Anforderungen an eine Haftung des Verkäufers. ■

Das Vorkaufsrecht des Mieters bei Wohnungsüberlassung während der Wohnungseigentumsbegründung

Zu Sachverhalt: Die Kl.(Klienten) sind Mieter einer im 1. OG eines Mehrfamilienhauses gelegenen 4-Zimmer-Wohnung der Bekl. (Beklagten). Sie bewohnen die Mieträume auf Grund eines mit der Bekl. am 17.11.2010 abgeschlossenen Mietvertrags. Die Wohnung wurde ihnen zum 15.12.2010 überlassen. Am 28.09.2010, also vor Abschluss des Mietvertrags und vor Überlassung der Räumlichkeiten an die Kl., ließ die Bekl. eine Teilungserklärung bezüglich des Mehrfamilienhauses notariell beurkunden. Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 16.12.2010 veräußert die Bekl. die von den Kl. angemietete Wohnung an die Ehefrau des Geschäftsführers der Bekl. Wenige Tage später, am 23.12.2010, erfolgte die Eintragung der Teilungserklärung vom 28.09.2010 in das Grundbuch. Die Käuferin wurde am 18.10.2011 als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Im November 2013 erlangte die Kl. Kenntnis von dem Abschluss des Kaufvertrags, nicht aber von dessen Inhalt. Die Kl. sind der Auffassung, sie seien hinsichtlich der veräußerten Mietwohnung gem. § 577 I 1 BGB zum Vorkauf berechtigt gewesen, weswegen ihnen ein Schadensersatzanspruch in Höhe der Differenz zwischen tatsächlich erzieltm Kaufpreis und objektivem Verkehrswert der Wohnung zustehe.

Sie haben demzufolge erstinstanzlich Auskunft von der Bekl. über den Inhalt des Kaufvertrags sowie die Feststellung der Verpflichtung der Bekl. zum Ersatz des ihnen entstanden oder noch entstehenden materiellen Schadens begehrt. Das AG Ludwigshafen a. Rh. hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung haben die Kl. ihre Auskunftsbegehren weiterverfolgt, jedoch an Stelle des ursprünglichen Feststellungs-

begehrens im Weg der Stufenklage Zahlung des sich nach Erteilung der Auskunft ergebenden Schadensersatzbetrags nebst Zinsen verlangt. Das LG Frankenthal hat unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung durch Teilurteil der Klage stattgegeben. Mit ihrer vom BerGer. zugelassenen Revision haben die Bekl. ihr Klageabweisungsbegehren weiterverfolgt. Die Revision hatte Erfolg und führte zur Zurückweisung der Berufung sowie zur Abweisung der in zweiter Instanz erhobenen Stufenklage. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil entschieden worden, da die Kl. in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis, sondern auf einer Sachprüfung (BGHZ 37, 79 [81 ff.] = NJW 1962, 1149).

Das BerGer. hat übersehen, dass es für die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 I 1 Alt. 1 BGB nicht ausreicht, wenn nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Vielmehr ist zusätzlich erforderlich, dass der Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten der Begründung von Wohnungseigentum zeitlich nachfolgt. Wird dieses erst nach dem Verkauf begründet, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 577 I 1 Alt. 1 BGB aus.

So liegen die Dinge hier. Der Kaufvertrag zwischen der Bekl. und der Erwerberrin wurde am 16.12.2010 notariell beurkundet. Wohnungseigentum wurde erst danach, nämlich mit der am 23.12.2010 erfolgten Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch, begründet. Es wurde also nicht

– wie von § 577 I 1 Alt. 1 BGB vorausgesetzt – eine Wohnung verkauft, an der bereits vor Abschluss des Kaufvertrags Wohnungseigentum entstanden war.

Die Leitsätze lauten folgerichtig: Ein Vorkaufsrecht des Mieters entsteht nach § 577 I 1 Alt. 1 BGB, wenn nach Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an den Dritten verkauft wird (Senat, BGH, NJW 2006, 1869 Rn. 10; BGHZ 199, 136 = NZM 2014, 133 Rn. 5). Dass vor der Überlassung der Mietsache an den Mieter die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung (§ 8 WEG) bereits notariell beurkundet worden ist, hindert das Entstehen des Vorkaufsrechts nach dieser Alternative nicht, weil die Teilung erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wird.

Die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 I 1 Alt. 2 BGB ist davon abhängig, dass nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nach dieser Alternative nicht, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden ist und sich nach außen hinreichend manifestiert hat, etwa durch die notarielle Beurkundung einer Teilungserklärung (§ WEG).

BGH, Urt. v. 06.04.2016 – VIII ZR 143/15 (LG Frankenthal)

Fazit: Aus sich heraus verständliche und dogmatisch sauber begründete Entscheidung. ■