

# Haftung des Verkäufers für vorvertragliche Anpreisungen

## Teilweise kleinteilige Abgrenzung zum Gewährleistungsausschluss

### Fall

Der Verkäufer Harmlos hat sein im westsächsischen Mogelstadt belegenes Einfamilienhaus an den Käufer Kleinkrieg verkauft. Der Kaufpreis wurde mit EUR 395.000,00 vereinbart. Der Kaufvertrag legt fest, dass der Verkauf im vorhandenen Zustand und unter Ausschluss jeglicher Haftung für Sachmängel erfolgt. Der Haftungsausschluss soll nur dann nicht gelten, wenn der Verkäufer vorsätzlich oder arglistig handelt.

Ein Makler war in den Verkauf nicht eingebunden. Bei vorver-

traglichen Gesprächen hatte Harmlos die Wohnfläche mit 195 m<sup>2</sup> angegeben. Später stellte sich heraus, dass in diese Fläche das wohnlich hergerichtete Dachgeschoss eingerechnet war, für das aber keine Baugenehmigung vorlag. Kleinkrieg teilte mit, dass er am Kaufvertrag zwar festhalten wolle, aber Minderung des Kaufpreises verlange.

Harmlos lässt zu allem mitteilen, dass ihm das Fehlen der Baugenehmigung für das Dachgeschoss nicht bekannt gewesen sei. Er selbst habe das Objekt

erst 10 Jahre nach Errichtung im jetzigen Zustand erworben und sei über das angebl. Defizit selbst nicht aufgeklärt worden. Beide Parteien fragen jeweils, wie die Rechtslage ist.

### Beschaffenheitsvereinbarung

Der V. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, wenn diese in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB führt. Die Entscheidung (NJW 16, 1815 ff. / Rdn. 15 = BGHZ 207, 349) beruht auf folgenden Erwägungen:

- Bei einem beurkundungspflichtigen Rechtsgeschäft müssen die Parteien alle Erklärungen in den Vertrag aufnehmen, die Rechtswirkungen erzeugen sollen, mithin auch eine Beschaffenheitsvereinbarung. Nehmen die Parteien eine Beschaffenheit der Immobilie im Vertrag nicht auf, ist vor dem Hintergrund des Beurkundungserfordernisses davon auszugehen, dass eine Bindung in aller Regel nicht gewollt gewesen sei. Dementsprechend kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer eine durch einen Haftungsausschluss nicht zu beseitigende Bindung an eine Beschaffenheit vereinbaren wollte, wenn diese nicht im beurkundeten Vertrag erwähnt war.
- Mit einer solchen Vertragsauslegung wird die Form-

nichtigkeit des Kaufvertrages vermieden, was dem Auslegungsgrundsatz entspricht, im Zweifel derjenigen Auslegung den Vorrang einzuräumen, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeidet. Dem steht auch die Möglichkeit der Heilung (§ 311b Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht entgegen. Denn zum einen könne keine Vertragspartei sicher sein, dass die Heilung eintritt. Zum anderen würde eine zur Sicherung des Anspruchs des Käufers eingetragene Auflassungsvormerkung nicht entstehen und damit auch keine Schutzwirkung entfalten.

- Schließlich wäre die Warn- und Schutzfunktion der Beurkundung entscheidend in Frage gestellt, wenn schon die vorvertragliche Beschreibung bestimmter Eigenschaften des Grundstücks zu einer Beschaffenheitsvereinbarung führt, ohne dass im beurkundeten Kaufvertrag dazu etwas erklärt wird.

Zu allem: Jurgeleit, NJW 19, 2649/2650 m.z.w.N.

### Vorvertragliches

Dem steht nicht entgegen, dass auch nach der Rechtsprechung des V. Zivilsenates des BGH vorvertragliche Äußerungen des Verkäufers (in gewissen Grenzen) nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB zur Sollbeschaffenheit des Kaufgegenstandes werden können, auch unabhängig von der Frage, ob die Angabe im beurkundeten Vertrag erwähnt ist. Denn Angaben nach § 434 Abs. 1 Satz 2/3 BGB beruhen nicht auf Vereinbarung,

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach  
Geschäftsleitender Partner der  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Monschauer Straße 12  
40549 Düsseldorf  
Tel. 02 11/59 85 14 09  
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

sondern auf dem Gesetz. Für solche Beschaffenheiten haftet der Verkäufer dann aufgrund des üblicherweise vereinbarten Haftungsausschlusses nach § 444 BGB nicht (Jurgeleit, a.a.O., NJW 19, 2651 mit Verweis auf BGH NJW 18, 1954).

Überlegungen in solche Richtung setzen aber eine Aufklärungspflicht des Verkäufers, arglistiges Verschweigen oder sonst vorsätzliche Falschangaben voraus (Jurgeleit, a.a.O., S. 2651 mit Verweis auf BGH NJW 18, 1954 / insbes. Rdn. 28).

### BGH 06.11.2015

In einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 06.11.2015 – V ZR 78/14 – sind die vorgenannten Grundsätze für den Zusammenhang eines (klageabweisenden) Urteils des OLG Celle vom 13.03.2014 – 16 U 192/13 – bestätigt. Es ging dort um einen Sachverhalt, der die Aushändigung von Grundrisszeichnungen an den Erwerber betraf und die Frage, ob daraus konkludent Beschaffenheitsvereinbarungen ableitbar sein könnten.

Der Bundesgerichtshof hatte Vorstehendes mit der hier dargestellten Rechtsprechung zutreffend verneint mit dem (ebenfalls) klaren Hinweis, dass der Käufer eben nicht davon ausgehen könne, dass der Verkäufer ihm eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder des Gebäudes mit der Folge einer nicht ausschließbaren Haftung versprechen will, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt ist (BGH NJW 16, 1815 / dort Rdn. 17).

Die Übergabe von Zeichnungen mit Flächenangaben habe da im genannten Fall nur der Information der Käufer gedient, eine Vereinbarung über eine Be-

schaffenheit komme hierdurch nicht zustande (BGH, a.a.O., Rdn. 21).

Eine trotzdem erhobene Klage würde dann unter dem Merkmal einfacher Haftung aus culpa in contrahendo nur dann begründet sein können, wenn der Verkäufer vorsätzlich falsche Angaben gemacht haben sollte, was den Anspruch auf Ersatz eines Vertrauensschadens in der Höhe eines Betrages auslösen könnte, um den dieser den Kaufgegenstand zu teuer erworben hat (BGH, a.a.O., Rdn. 24 m.w.N.).

Dabei ist es allgemein aber erst einmal so, dass den Verkäufer keine irgendwie geartete Aufklärungspflicht trifft (BGH, a.a.O., Rdn. 29). Der Anspruchsteller müsste zunächst nach Zeit, Ort und Inhalt darlegen und beweisen können, dass und was mit regelmäßiger Kaufpreisrelevanz falsch angegeben wurde. Und: Dass dies vorsätzlich geschehen ist. Denn so grenzt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes einfach ab.

### Folgerung(en)

Der Sachverhalt gibt für vorsätzlich fehlerhafte Angaben des Verkäufers nichts her. Ansprüche des Käufers kommen daher (wohl) schon dem Grunde nach nicht in Betracht. Wäre dies anders, käme ein Anspruch auf Ersatz des sog. Vertrauensschadens in der Höhe eines Betrages in Betracht, um den der Käufer den Kaufgegenstand zu teuer erworben hat (BGH, a.a.O., Rdn. 24 m.w.N.). Da würde dann im Wesentlichen die Frage eine Rolle spielen können, ob die Ausbaufäche genehmigungsfähig war oder nicht.

Ein Nachteil wäre allerdings nicht zu ersetzen, wenn dem Verkäufer der Nachweis gelingen sollte, dass der Erwerber auch bei zutreffender Aufklä-



rung zu den gleichen Bedingungen gekauft hätte (BGH 01.02.13 – V ZR 72/11 –, abgedruckt in NJW 13, 1807/1809 / dort Rdn. 9 mit Verweis u.a. auf BGH NJW 01, 2022 / dort III. 3.a).

Ansonsten wird in solchen Fällen am ehesten unterstellt, dass es dem Anspruchsteller gelungen wäre, den Kauf zu einem angepassten niedrigeren Kaufpreis abzuschließen (BGHZ 69, 53/58 = NJW 77, 1536; BGH NJW 99, 2032/2034).


### Resümee

Wieder gilt: Es mag prüfen, wer sich bindet. Die Vorbereitung für den Abschluss eines Vertrages über den Verkauf der Immobilie ist keine Zockerei.

Sorgfaltspflichten hat der Verkäufer, weil er für vorsätzliche Falschangaben haftet und je nach Lage des Falles auch die Erklärung ins Blaue (bedingter) Vorsatz sein könnte. Aber auch der Käufer ist zur Sorgfalt berufen. Ihm könnte das Urteil des BGH vom 06.04.2001 – V ZR 402/99 – vorgehalten werden: Danach kann der Verkäufer grundsätzlich davon ausgehen, dass sein künftiger Vertrags-

partner sich selbst über die Art und den Umfang seiner Vertragspflichten und der Gegebenheiten im Zusammenhang Klarheit verschafft hat.

Eine Aufklärungspflicht des Verkäufers kann wegen besonderer Umstände des Einzelfalles oftmals auch erst entstehen, wenn der künftige Vertragspartner nicht hinreichend unterrichtet ist und die Verhältnisse nicht durchschaut.

Alles klar? Wenn nicht, steht die jeweilige Gerichtsbarkeit bereit. Vorzugsweise im ländlichen Bereich in der I. Instanz oftmals unter dem Einsatz mehrerer / in Etappen von 6 – 12 Monaten wechselnder Proberichter, von denen jeder etwas anderes meint. Dem daraus entstehenden Urteil schließt sich dann vielfach eine II. Instanz an. Zur Fortentwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann das unsorgfältig vorbereitete Geschäft dann in ca. 5 – 7 Jahren beitragen. 

Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt & Notar, Geschäftsleitender Partner bei ENSENBACH Rechtsanwälte Bremerhaven / Hamburg / Berlin