HECKSCHEN & SALOMON NOTARE

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

BGH v. 27.03.2026 - V ZR 169/24, NJW 2026, 1943

Arglistige Täuschung beim Immobilienkauf und Berechnung des Differenzschadens

20.11.2026

Leitsatz

Der wegen arglistigen Verhaltens des Verkäufers nach Deliktsrecht zu ersetzende Differenzschaden des Käufers besteht in dem Betrag, um den der Käufer im Vertrauen auf die Angaben des Verkäufers die Kaufsache zu teuer erworben hat. Es kommt nicht darauf an, ob sich der Verkäufer auf einen Vertragsschluss zu einem niedrigeren Preis eingelassen hätte.

Sachverhalt

Die Beklagten kauften im Juni 2019 ein Grundstück in einem Wochenendhausgebiet für 150.000 €. Auf dem Grundstück steht ein kleines Haus mit knapp 50 m² Wohnfläche sowie weiteren Nebenflächen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist dort allerdings nicht erlaubt. Als die Beklagten das Grundstück 2020 zum Verkauf anboten, wurde das Gebäude im Maklerexposé als freistehendes Einfamilienhaus bezeichnet. Die Klägerin kaufte das Grundstück daraufhin im November 2020 für 325.000 €, wobei die Haftung für Sachmängel vertraglich ausgeschlossen wurde. Später verlangte sie von den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 160.000 € und zusätzlich die Feststellung, dass die Forderung auf einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung beruht.

Das LG sprach der Klägerin 72.000 € Schadensersatz nebst Zinsen und anteiligen Rechtsanwaltskosten zu und wies die Klage im Übrigen ab. Das Kammergericht bestätigte diese Entscheidung durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO. Beide Parteien legten dagegen Revision ein. Der BGH hob die Entscheidung des Kammergerichts teilweise auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurück. Betroffen waren insbesondere die für die Beklagten nachteilige Schadensersatzentscheidung sowie der Feststellungsantrag der Klägerin.

Entscheidung

Das Berufungsgericht hatte der Klägerin 72.000 € Schadensersatz zugesprochen, weil das Grundstück entgegen der Darstellung im Maklerexposé nicht dauerhaft bewohnt werden durfte. Der BGH bestätigte zunächst, dass darin grundsätzlich ein Sachmangel liegt und dass die Beklagten den Mangel offenlegen mussten. Allerdings reichte allein die objektive Täuschung nicht aus, um von Arglist auszugehen. Entscheidend ist vielmehr, ob die Beklagten tatsächlich wussten oder zumindest für möglich hielten, dass eine dauerhafte Wohnnutzung unzulässig war. Genau das hatte das Berufungsgericht nicht ausreichend festgestellt. Die Beklagten hatten nämlich vorgetragen, selbst jahrelang in dem Haus gewohnt zu haben und von der fehlenden Genehmigung der Wohnnutzung nichts gewusst zu haben.

Auch eine Beschaffenheitsvereinbarung oder eine Berufung auf § 242 BGB konnte den Schadensersatzanspruch nicht begründen. Ob die Beklagten für den Mangel haften, richtet sich vielmehr nach § 444 BGB und damit

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

insbesondere danach, ob sie arglistig gehandelt haben. Hinsichtlich des Feststellungsantrags stellte der BGH dagegen klar, dass ein deliktischer Schadensersatzanspruch grundsätzlich in Betracht kommt. Für die Berechnung des Schadens kommt es darauf an, welchen Preis die Klägerin bei Kenntnis der tatsächlichen Umstände gezahlt hätte. Der Minderwert von 72.000 € kann dabei den maßgeblichen Schaden darstellen. Dass andere Interessenten ebenfalls bereit gewesen wären, 325.000 € zu zahlen, ist dagegen unerheblich.

Die Klägerin konnte mit ihrer weitergehenden Anschlussrevision keinen höheren Schadensersatz erreichen. Der vom Gericht festgestellte Minderwert von 72.000 € wurde nicht beanstandet. Insbesondere musste weder der frühere Kaufpreis der Beklagten von 150.000 € noch ein mögliches Rückbaurisiko oder der von der Klägerin behauptete Bodenwert zwingend anders berücksichtigt werden. Der BGH hob die Entscheidung deshalb teilweise auf und verwies die Sache zurück an das Kammergericht, damit dort insbesondere zur Frage der Arglist weitere Feststellungen getroffen werden.

Praxishinweis

Der BGH stellt klar, dass der Schaden bei einer arglistigen Täuschung über eine Immobilie darin liegt, dass der Käufer wegen der falschen Angaben mehr für das Grundstück bezahlt hat, als es tatsächlich wert war. *Drasdo* hält dabei fest, dass für die Schadensberechnung bei einer Täuschung über die Beschaffenheit eines Grundstücksmaßgeblich ist, wie sich der Käufer bei Kenntnis der tatsächlichen Umstände wirtschaftlich gestellt hätte *(Drasdo,* in: NJW-Spezial 2026, 514).

Es spielt dabei keine Rolle, ob der Verkäufer das Grundstück auch zu einem niedrigeren Preis verkauft hätte. Für die Beschaffenheit der Kaufsache sind außerdem öffentliche Angaben des Verkäufers maßgeblich, wobei auch Angaben in einem Maklerexposé berücksichtigt werden.

Arglist setzt voraus, dass der Verkäufer den Mangel zumindest für möglich hält und zugleich in Kauf nimmt, dass der Käufer davon nichts weiß und den Vertrag bei Kenntnis nicht oder anders abgeschlossen hätte.

Die Darlegungs- und Beweislast hierfür liegt beim Käufer. An eine Beschaffenheitsvereinbarung werden dagegen hohe Anforderungen gestellt; sie muss sich eindeutig aus dem Vertrag ergeben. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Immobilienwerts hat das Gericht grundsätzlich einen Ermessensspielraum bei der Wahl der geeigneten Bewertungsmethode.

Bei der Ermittlung des Grundstückswerts steht dem Gericht ein gewisser Spielraum bei der Wahl der geeigneten Bewertungsmethode zu. Insbesondere kann das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts herangezogen werden. Ein früherer, deutlich niedrigerer Kaufpreis des Verkäufers ist daher nicht automatisch maßgeblich, vor allem wenn die Preise vergleichbarer Grundstücke zwischenzeitlich erheblich gestiegen sind. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen zudem ausreichend vergleichbare Verkaufsfälle vorhanden sein. *(Drasdo,* in: NJW-Spezial 2026, 514)