

OLG Dresden v. 17.03.2020 - 4 U 2183/19, NJW-Spezial 2020, 268

Maklerexposé und Beschaffenheitsgarantie

24.06.2020

Leitsatz

1. Die Angabe in einem Maklerexposé, ein Gebäude sei „mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“, stellt keine Beschaffenheitsgarantie bezüglich des Wohn- und Sanierungsstandards dar.
2. Enthält der notarielle Kaufvertrag keine Angaben zur geschuldeten Beschaffenheit eines Grundstücks, kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer eine solche mit ihm vereinbaren wollte.

Sachverhalt

Die Kläger, Käufer eines Grundstücks machen Schadensersatzansprüche aus Sachmängelgewährleistungsrecht wegen durch sie durchgeführte Baumaßnahmen gegen den Beklagten (Verkäufer) geltend. Gestützt wird die Berufung auf Ausführungen des Maklers im Exposé, dass das Objekt „mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“. Dies stelle nach Ansicht der Kläger eine Beschaffenheitsgarantie dar, die der Verkäufer sich nach § 434 Abs. 1 S. 3 BGB zurechnen lassen müsse. Im Exposé ist ein Hinweis auf die Renovierungsbedürftigkeit des 1920 errichteten Gebäudes nebst Fotos vorhanden. Weitere Ausführungen über Umfang und Qualität der Renovierungsarbeiten erfolgen im Exposé nicht. Unstreitig hatten die Käufer nach Besichtigung des zuvor von der Beklagten selbst bewohnten, streitgegenständlichen Immobilie Kenntnis von bestehenden Feuchtigkeitproblemen. Der notarielle Kaufvertrag vom 21.06.2018 enthielt keine Angaben zum Zustand des Gebäudes. Im notariellen Kaufvertrag wird ausgeführt, dass „verkauft (wird), wie besichtigt, unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung für Größe, Güte und Beschaffenheit.“ Zudem wird ausgeführt, dass „keinerlei Garantien erteilt“ werden. Im Zuge der Besichtigung hatten Makler und die Kläger über die Feuchtigkeitprobleme, insbesondere über erforderliche Sanierungsarbeiten einer Horizontalsperre zur Verhinderung der Ausbreitung der Feuchtigkeit gesprochen. Hinsichtlich der nicht dem modernen Fachstandard entsprechenden Stromleitungen haben die Beklagten unstreitig im Vorfeld des Vertrages darüber informiert, dass diese überwiegend durch Eigenarbeit verlegt worden sind.

Entscheidung

Die Berufung auf das klageabweisende Urteil des Landgericht Görlitz, Az. 1 O 347/18 wird durch Beschluss zurückgewiesen.

Die Angabe im Exposé des Maklers das Gebäude sei „mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“, stellt nach gebotener Auslegung §§ 133, 157 BGB lediglich eine allgemeine Anpreisung jedoch keine konkrete oder näherbestimmte Zustandsbeschreibung oder Äußerung zum Umfang der Renovierungsarbeiten dar. Eine Beschaffenheitsgarantie ist in dieser Floskel nicht zu sehen.

Auch kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder Gebäudes vereinbaren möchte, wenn im notariellen Kaufvertrag ein Gewährleistungsausschluss sowie der Ausschluss von Garantien getroffen worden sind und keine Erwähnung

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

der geschuldeten Beschaffenheit erfolgte.

Der Nachweis der Arglist § 444 BGB gelingt nicht. Im notariellen Kaufvertrag sind ein Gewährleistungsausschluss und der Ausschluss von Garantien vereinbart worden. Die Grenze eines solchen Ausschlusses stellt § 444 BGB dar. Der Beweis der Arglist konnte hier nicht geführt werden. Insbesondere war den Klägern der Zustand der Elektroleitungen sowie der Feuchtigkeitserscheinungen bekannt und durch die Beklagten mitgeteilt worden.

Praxishinweis

Grundsätzlich muss sich der Verkäufer gemäß § 434 Abs. 1 S. 3 BGB Äußerungen des Maklers auch im Exposé anrechnen lassen. Eine Beschaffenheitsgarantie kann hieraus allerdings nicht abgeleitet werden, wenn keine konkreten Zustandsbeschreibungen erfolgen. Vage Anpreisungen sind ohne Ausführungen zum konkreten Zustand nicht ausreichend, um eine dem Gewährleistungsausschluss entzogene Haftung zu begründen. Bei der Gestaltung von notariellen Kaufverträgen sollte eine geschuldete Beschaffenheit Eingang in die Urkunde erhalten, insbesondere um eine Kollision mit Gewährleistungsausschlüssen und einer damit verbundenen schwierigen Beweissituation für den Kläger hinsichtlich der Arglist als Grenze der Vereinbarung (§ 444 BGB) zu vermeiden. Die Entscheidung stärkt die Bedeutung notarieller Vereinbarungen als im Regelfall abschließende Sammlung und Bestätigung der zwischen den Parteien getroffenen Absprachen.