


Gericht:	OLG Dresden, OLG Dresden
Aktenzeichen:	4 U 2183/19
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2021, 45-46
Norm:	§ 434 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2021, 45-46

Titelzeile

Maklerexposé: Abgrenzung von Beschaffenheitsgarantie und allgemeiner Anpreisung

Vorinstanz

zu 4 U 2183/19, LG Görlitz - 1 O 347/18

Leitsatz

Die Angabe in einem Maklerexposé, das Wohnhaus sei „mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“ ist lediglich als eine allgemeine Anpreisung und nicht als eine Beschaffenheitsgarantie über den Wohn- und Sanierungsstandard zu werten.

Das Problem Ein Maklerexposé bewirbt das zu verkaufende Wohnhaus u.a. damit, dass es „mit wenigen Handgriffen“ bereit sei, „neue Besitzer zu beherbergen“. Dort findet sich auch der Hinweis, dass das 1920 errichtete Gebäude renovierungsbedürftig sei. Nach Erwerb des Wohnhauses muss der Käufer umfangreiche Sanierungsarbeiten leisten, deren Kosten er vom Verkäufer als Schadensersatz wegen Sachmängeln verlangt. Dabei beruft er sich u.a. darauf, dass das Maklerexposé eine Beschaffenheitsgarantie über den Wohn- und Sanierungsstandard enthalte.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Dresden gibt dem Verkäufer Recht und weist die Berufung des Käufers nach Hinweis per Beschluss zurück. Eine Haftung für sachmängelbedingte Schäden aufgrund der Angaben im Maklerexposé komme nicht in Betracht.

Ohne Erfolg rüge der Käufer, der im Exposé enthaltene Hinweis auf noch durchzuführende Renovierungsarbeiten sei nicht ausreichend gewesen, da die Verkäufer auf das Erfordernis von umfassenden Sanierungsarbeiten hätten hinweisen müssen. Die Hinweise im Exposé konnten bereits nicht als konkrete Zustandsbeschreibung des Gebäudes und damit als Beschaffenheitsgarantie i.S.v. § 434 Abs. 1 S. 2 und 3 BGB verstanden werden. Mangels hinreichend konkreten oder auch nur bestimmbareren Erklärungsinhalts seien daher Sachmängelansprüche ausgeschlossen. Vielmehr ergebe die nach §§ 133, 157 BGB gebotene Auslegung, dass es sich lediglich um eine allgemeine Anpreisung des Gebäudes ohne konkreten oder näher bestimmbareren Aussagegehalt handle.

Auch das von dem Käufer zitierte Urteil des BGH v. 9.2.2018 - V ZR 274/16, MDR 2018, 663, rechtfertigte keine andere Beurteilung des Sachverhalts. Nach dieser Entscheidung könnten auch öffentliche Äußerungen des Verkäufers zur Bestimmung der Sollbeschaffenheit der Kaufsache nach § 434 Abs. 1 S. 3, § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB herangezogen werden. Allerdings enthalte das streitgegen-

ständige Exposé keine den erforderlichen Sanierungsaufwand näher konkretisierende Angaben, sondern nur die inhaltsleere Floskel, das Objekt sei „mit wenigen Handgriffen“ bereit „neue Besitzer zu beherbergen“. Dagegen habe der Entscheidung des BGH ein Sachverhalt zugrunde gelegen, in die Verkäufer die Gebäude in ihrem Internetangebot als „Luxusimmobilie“ bezeichnet hatten, die „nach neuestem Standard renoviert worden“ seien.

Konsequenzen für die Praxis Das Gericht hat die vermeintlichen Ansprüche des Käufers überzeugend zurückgewiesen. Nur wenn ein Maklerexposé konkrete Tatsachen über das Objekt enthält, kommt eine Beschaffenheitsgarantie und somit eine Haftung des Verkäufers in Betracht.

Beraterhinweis Falsche Aussagen in einem Maklerexposé können auch Konsequenzen für den Makler haben. Ist er (auch) vom Käufer beauftragt, so kann dies als eine Treuepflichtverletzung zu werten sein, die eigene Schadensersatzansprüche aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB auslöst (*Wichert* in NK-BGB, 3. Aufl. 2016, § 652 Rz. 155 ff.). Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kommt auch eine Verwirkung der Maklerprovision analog § 654 BGB in Betracht. Der Makler hat also ein eigenes Interesse daran, dass die Angaben im Maklerexposé stimmen. Zumindest bedarf es eines ausdrücklichen Hinweises, wenn er Angaben ungeprüft vom Verkäufer übernimmt (vgl. *Wichert*, MDR 2020, 6, 9 f.).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de