

Gericht:	OLG Hamm
Entscheidungsdatum:	19.12.2022
Aktenzeichen:	22 U 211/21
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 234-235
Normen:	§ 434 BGB, § 437 BGB, § 444 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 234-235

Titelzeile

Haftung des Immobilienverkäufers für übertriebene Anpreisungen im Maklerexposé?

BGB §§ 434, 437, 444

Leitsatz

Bereits übertriebene Anpreisungen in einem Maklerexposé können Mängelgewährleistungsansprüche des Käufers begründen.

- 234 -

MietRB 2023, 234-235

- 235 -

Das Problem Zum Kauf angeboten wird ein Reiterhof nebst 31.816 qm Grundstück. Das Maklerexposé bewirbt die Immobilie u.a. mit den Worten: in den Jahren 2009 bis 2010 „topsaniert“; Wohnräume „hell und einladend“; Ambiente „großzügig“. Zudem sei in der Immobilie „modernste Haustechnik wie eine Sole-Wärmepumpe, digitale Vernetzung der Wohn- und Arbeitsräume (...) realisiert“. Ein Käufer erwirbt die Immobilie zum Preis von 820.000 €. Der notarielle Kaufvertrag enthält u.a. den üblichen Gewährleistungsausschluss. Nach Erwerb beanstandet der Käufer, dass das Gäste-WC (unstreitig) als einziger Raum des Erdgeschosses über keine Fußbodenheizung verfüge und auch sonst nicht beheizbar sei. Von einer Fußbodenheizung dort sei er aber aufgrund des Maklerexposés ausgegangen. Er fordert Mangelbeseitigungskosten für die Installation einer Fußbodenheizung im Gäste-WC von netto 8.685,95 €. Der Verkäufer wendet u.a. ein, er habe den Käufer mündlich über das Fehlen der Fußbodenheizung im Gäste-WC unterrichtet.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Hamm gibt dem Käufer Recht. Ihm stehe ein Anspruch auf Mangelbeseitigungskosten aus kaufrechtlicher Gewährleistung gem. §§ 437 Nr. 3, 280, 281, 249 Abs. 2 BGB zu.

Die Immobilie weise einen Sachmangel in Form einer enttäuschten Beschaffenheitserwartung i.S.v. § 434 Abs. 1 S. 2 BGB a.F. auf. Beschaffenheitserwartungen könnten auch aus öffentlichen Äußerungen, insbesondere einem Maklerexposé, herrühren (Verweis auf BGH, 25.1.2019 - 5 ZR 38/18, Rz. 11)

oder aus der tatsächlichen Nutzung der Räumlichkeiten bei der Besichtigung resultieren (Verweis auf BGH, 16.3.2012 - V ZR 18/11, Rz. 15 ff., MDR 2012, 638).

Nach dem Maklerexposé habe der Käufer erwarten dürfen, dass auch das Gäste-WC eine Fußbodenheizung enthalte. Zwar sei die Beschreibung „topsaniert“ unspezifisch und bringe keine konkrete Beschaffenheit der Immobilie zum Ausdruck. Dem Verständnis nach sei ein Gebäude jedoch dann als topsaniert anzusehen, wenn es durch bauliche Sanierungsmaßnahmen in einen Zustand versetzt werde, mit dem die Immobilie über eine für den Sanierungszeitpunkt deutlich gehobene Ausstattung verfüge. Dieses Verständnis des Begriffs „topsaniert“ werde durch die Beschreibung untermauert, dass die Wohnräume „hell und einladend“ sowie „großzügig“ ausgestaltet seien und dass „modernste Haustechnik“ insbesondere auch im Bereich der Beheizung des Gebäudes eingebaut worden sei, was durch den Verweis auf eine Sole-Wärmepumpe zum Ausdruck komme.

Die berechnete Erwartungshaltung des Käufers werde durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten der Immobilie gestützt. So seien die übrigen Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Gäste-WC sei zudem mit ca. 7 qm für ein Gäste-WC großzügig dimensioniert. Zugleich handle es sich bei dem Gäste-WC um das einzige WC im Erdgeschoss des Wohnhauses. Der Käufer habe davon ausgehen dürfen, dass das WC trotz seiner Bezeichnung als „Gäste-WC“ nicht nur für Gäste sporadisch nutzbar, sondern so ausgestattet sei, dass es regelmäßig durch die Hausbewohner genutzt werden könne.

Auf den im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss könne sich der Verkäufer nicht mit Erfolg berufen, denn er habe den Mangel arglistig verschwiegen (§ 444 BGB). Arglistig handle ein Verkäufer, wenn er den Fehler mindestens für möglich halte und gleichzeitig wisse oder billigend in Kauf nehme, dass sein Vertragspartner den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Der Verkäufer habe gewusst, dass das Gäste-WC im Erdgeschoss keine Fußbodenheizung aufweise und es auch sonst nicht beheizbar sei. Nach den durchgeführten Parteianhörungen stehe für das Gericht fest, dass er den Käufer darüber nicht mündlich aufgeklärt habe.

Da der Mangel verkehrswesentlich sei und der Verkäufer im Prozess nichts zu seinen diesbezüglichen Vorstellungen vorgetragen, sondern wahrheitswidrig eine mündliche Aufklärung des Käufers behauptet habe, sei auch das weitere Element der Arglist erfüllt. Das Gericht sei aufgrund des falschen gerichtlichen Vortrags davon überzeugt, dass der Verkäufer die Bedeutung des Sachmangels für den Kaufentschluss gekannt hätte und er zumindest damit rechnete und billigend in Kauf genommen habe, dass der Käufer von dem äußerlich nicht erkennbaren Fehlen der Fußbodenheizung nichts wusste.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung ist ausführlich begründet, dennoch beschleichen einen Zweifel. Das Maklerexposé enthielt keine Aussage zu der Fußbodenheizung, ebenso wenig der Kaufvertrag. Aus den marktüblichen Anpreisungen im Maklerexposé konkret auf eine solche Fußbodenheizung auch im Gäste-WC zu schließen, erscheint zumindest gewagt. Auch der Rückschluss vom späteren Prozessverhalten auf die frühere Arglist leuchtet nicht unmittelbar ein.

Beraterhinweis Ein Maklerexposé will die angebotene Immobilie anpreisen, dafür sollte Verständnis herrschen. Falsche Tatsachen darf es aber nicht enthalten, sonst entstehen Haftungsrisiken - für den Verkäufer, aber auch für den Makler. Selbst übertriebene allgemeine Anpreisungen können, je nach Gericht, eine Haftung begründen, das veranschaulicht der vorliegende Fall.

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

