Umfang des Gewährleistungsausschlusses bei einem Grundstückskaufvertrag

Der in einem Grundstückskaufvertrag vereinbarte umfassende Haftungsausschluss für Sachmängel erfasst auch die nach öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes.

BGH, Urteil vom 22.04.2016 – V ZR 23/15

Sachverhalt: Die Beklagten verkauften dem Kläger mit notariellem Vertrag vom 21.10.2008 unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Das Gebäude war im Jahr 1999/2000 an dem Standort einer ehemaligen Scheune errichtet worden. Dabei wurde in die Außenwand eine vor 1999 in die Scheune eingebaute Rückwand integriert.

Die Beklagten hatten das Objekt in einem Internetportal beworben und es unter anderem wie folgt beschrieben: „Das massive Architektenhaus wurde 1999/2000 errichtet, bis 2005 ausgebaut." Der Kläger verlangt – soweit hier von Interesse – wegen der einbezogenen Altbausubstanz Schadensersatz in Höhe von 18.000 €. Außerdem begehrt er die Feststellung dass die Beklagten verpflichtet sind, ihm alle weitergehenden Schäden zu ersetzen, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Altbausubstanz beim Um- und Ausbau des Wohnhauses entstehen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 13.546,32 € nebst Zinsen verurteilt und ihre Verpflichtung zum Ersatz weitergehender Schäden festgestellt. Die Revion der Beklagten hatte Erfolg.

Aus den Gründen: [4] I. Das sachverständig beratene Berufungsgericht bejaht eine Haftung der Beklagten wegen einer unzutreffenden öffentlichen Äußerung über eine Eigenschaft der Kaufsache (§ 434 I 3 BGB). Das Gebäude weiche von der Soll-Beschaffenheit ab, weil die Außenwand vor 1999 errichtet worden sei. Die Abweichung sei nicht unbeachtlich. Die in Rede stehende Außenwand sei schadensanfälliger und wärmedurchlässiger als die übrigen Wände. Auf den vereinbarten Haftungsausschluss könnten die Beklagten sich nicht berufen, da sie den Mangel arglistig verschwiegen hätten. Dem stehe nicht entgegen, dass sie das Alter der Rückwand nicht als Mangel empfunden hätten. Es genüge, dass sie von den den Mangel begründenden Tatsachen Kenntnis gehabt und trotzdem anderslautende Angaben in Bezug auf die Zeit der Errichtung des Gebäudes gemacht hätten.

[5] II. Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich ein Anspruch des Klägers aus §§ 437 Nr. 3, 280 I und III, 281 I BGB nicht bejahen.

[6] 1. Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen schon nicht die Annahme, dass das Kaufobjekt wegen Abweichens von dem seitens der Beklagten in dem Internetportal angegebenen Baujahr an einem Sachmangel leidet (§ 434 I 2 Nr. 2 BGB i. V. mit § 434 I 3 BGB).

[7] a) Richtig ist allerdings, dass nach § 434 I 3 BGB zur Soll-Beschaffenheit der Kaufsache die Eigenschaften gehören, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf; hierzu gehören auch Angaben in einem Exposé (vgl. Senat, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11, NJW-RR 2012, 1078 Rn. 16).

[8] b) Das Baujahr eines Gebäudes gehört zu den Eigenschaften eines bebauten Grundstücks, da es dessen Wert in aller Regel beeinflusst (vgl. OLG Hamm, Urt. v. 29.04.2010 – 22 U 127/09, NJW-RR 2010, 1643 f.; Staudinger/*Matusche-Beckmann,* BGB, Neubearb. 2014, § 434 Rn. 170; Palandt/*Weidenkaff,* BGB, 75. Aufl., § 434 Rn. 63).

[9] c) Ob das Baujahr eines Hauses der nach § 434 I 3 BGB geschuldeten Beschaffenheit – hier: Baujahr 1999/2000 – nicht entspricht, weil bei der Errichtung ein älteres Bauteil integriert worden ist, hängt davon ab, ob dadurch die bei der gebotenen objektiven Betrachtung (BGH, Urt. v. 20.05.2009 – VIII ZR 191/07, BGHZ 181, 170 Rn. 14; Urt. v. 29.06.2011 – VIII ZR 202/10, WM 2011, 2149 Rn. 12) berechtigte Erwartung des Käufers enttäuscht wird, dass das Gebäude in dem angegebenen Baujahr errichtet worden ist. Das kann nicht allgemein bestimmt werden, sondern ist danach zu beurteilen, ob das Haus durch das ältere Bauteil derart geprägt wird, dass es den Charakter verliert, in dem erwarteten Baujahr erstellt worden zu sein. Maßgeblich dafür sind der Grad der Altersabweichung sowie die Art, die Größe und die Bedeutung des einbezogenen älteren Bauteils für das Gebäude. Je älter, umfangreicher und bedeutender – weil es sich zum Beispiel um eine tragende Wand handelt – der ältere Bauteil ist, desto eher wird das Haus aus der objektivierten Sicht des Käufers nicht mehr als in dem geschuldeten Baujahr errichtet anzusehen sein.

[10] d) Das Berufungsgericht nimmt insoweit keine Differenzierungen vor. Es unterstellt einen Mangel, ohne Feststellungen zu dem Alter und der Größe der integrierten Wand sowie zu deren Bedeutung für das Gebäude getroffen zu haben. Schon deshalb kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

[11] 2. Im Ergebnis rechtsfehlerhaft ist die Annahme des Berufungsgerichts, der in dem Vertrag enthaltene Haftungsausschluss stehe einem Schadensersatzanspruch des Klägers nicht entgegen, weil die Beklagten das Alter der einbezogenen Wand arglistig verschwiegen hätten (§ 444 BGB).

[12] a) Im Ausgangspunkt zutreffend geht es davon aus, dass der in einem Grundstückskaufvertrag vereinbarte umfassende Haftungsausschluss für Sachmängel auch die nach öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Eigenschaften (§ 434 I 3 BGB) eines Grundstücks oder des aufstehenden Gebäudes erfasst.

[13] aa) Das versteht sich allerdings nicht von selbst.

[14] (1) Ein zwischen den Parteien eines Kaufvertrages vereinbarter Ausschluss der Haftung für Sachmängel erfasst nach der Rechtsprechung des BGH nicht die Haftung des Verkäufers für das Fehlen der nach § 434 I 1 BGB vereinbarten Eigenschaften, sondern nur die Haftung für das Fehlen der ohne eine solche Vereinbarung nach § 434 I 2 BGB geschuldeten Eigenschaften (Senat, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 9 m. w. Nachw.; BGH, Urt. v. 29.11.2006 – VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86 Rn. 31; Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 117/12, NJW 2013, 1733 Rn. 15). Danach könnte der Verkäufer seine Haftung auch für das Fehlen von Eigenschaften ausschließen, deren Vorhandensein der Käufer nach seinen öffentlichen Äußerungen berechtigterweise erwarten kann. Sie stehen nämlich gemäß § 434 I 3 BGB den nach § 434 I 2 Nr. 2 BGB geschuldeten Eigenschaften gleich.

[15] (2) Zweifelhaft ist aber, ob sich ein allgemeiner Haftungsausschluss aus der Sicht des Käufers auf die Haftung wegen Fehlens solcher Eigenschaften bezieht. Die öffentliche Äußerung des Verkäufers könnte nämlich nicht nur die Erwartungen des Käufers an die Beschaffenheit der Sache prägen, sondern auch zu den Begleitumständen gehören, die den Sinngehalt des Haftungsausschlusses erhellen können und in diesem Rahmen bei der Auslegung zu berücksichtigen wären (vgl. Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 189/15, GE 2016, 968 Rn. 15 m. w. Nachw.). Nicht ausgeschlossen ist, dass ein objektiver Betrachter in der Lage des Käufers im Hinblick auf die öffentliche Äußerung des Verkäufers annimmt, der allgemeine Haftungsausschluss beziehe sich nicht auch auf die Haftung für das Fehlen der darin „zugesagten" Eigenschaften. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche Erwartung für die Auslegung des Haftungsausschlusses relevant sein kann, bedarf hier aber keiner Entscheidung.

[16] bb) Bei einem Grundstückskaufvertrag kann es zu einer solchen Erwartung des Käufers nämlich nicht kommen.

[17] (1) Grundstückskaufverträge müssen nach § 311b I 1 BGB notariell beurkundet werden. Die Parteien können einen solchen Vertrag wirksam nur zustande bringen, wenn sie in die zu errichtende Vertragsurkunde alle Erklärungen aufnehmen lassen, die Inhalt der vertraglichen Regelungen werden sollen (Senat, Urt. v. 19.11.1982 – V ZR 161/81, BGHZ 85, 315 [317]; Urt. v. 30.06.2006 – V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292 Rn. 12; Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 16). Dieser Umstand prägt seine Auslegung. Die Parteien wollen im Zweifel keinen Vertrag schließen, der wegen Nichtbeurkundung von Regelungen, die zu seinem Inhalt werden sollen, nichtig ist, zumal sie sich nicht darauf verlassen können, dass die nach § 311b I 2 BGB an sich mögliche Heilung des Formmangels eintritt (Senat, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 17 f.).

[18] (2) Der in der Verhandlung vor dem Notar zu beurkundende Entwurf des Kaufvertrags bildet damit eine Zäsur. Die Parteien können nicht davon ausgehen, dass im Vorfeld des Vertrags, etwa bei einer Besichtigung, erteilte Informationen über das Grundstück oder das auf ihm stehende Gebäude zum Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen werden, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt wird (vgl. Senat, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 17 f.). Bei Eigenschaften, die der Käufer an sich nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten könnte, gilt nichts anderes. Der Verkäufer haftete zwar für Sachmängel, die auf dem Fehlen solcher Eigenschaften beruhen, weil die Regelung in § 434 I 2, 3 BGB auch für den Grundstückskaufvertrag gilt (Senat, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11, ZfIR 2012, 463 Rn. 16). Sie gilt aber auch dort nur unter dem Vorbehalt, dass nichts anderes vereinbart ist. Maßgeblich ist deshalb auch insoweit, was in der notariellen Urkunde vereinbart wird. Erst sie ergibt, wofür der Verkäufer letztlich einstehen will. Enthält sie einen uneingeschränkten Haftungsausschluss, bedeutet das deshalb in aller Regel, dass der Verkäufer es gerade nicht bei der Haftung für die Eigenschaften belassen will, die der Käufer nach § 434 I 2, 3 BGB erwarten könnte, sondern von der Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung Gebrauch machen und die Haftung für das Fehlen solcher Eigenschaften vollständig ausschließen will.

[19] b) Rechtsfehlerfrei ist auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass einen Verkäufer, der durch eine unrichtige Angabe über das Kaufobjekt eine Fehlvorstellung des Käufers hervorruft, eine Pflicht zur Offenbarung trifft. Führt der Umstand, dass bei dem Neubau des Hauses die ältere Wand der ehemaligen Scheune integriert wurde, zu einem Sachmangel, hätten die Beklagten den Kläger über die Einbeziehung des älteren Bauteils aufklären müssen (vgl. zur objektiven Seite der Arglist Senat, Urt. v. 27.06.2014 – V ZR 55/13, NJW 2014, 3296 Rn. 10).

[20] c) Anders als das Berufungsgericht meint, genügt es für den subjektiven Tatbestand der Arglist jedoch nicht, wenn die Beklagten wussten, dass die in den Neubau integrierte Wand vor 1999 errichtet worden war, und sie sich der Schlussfolgerung verschlossen haben, dass dies offenbarungspflichtig war.

[21] aa) Arglist setzt nach der ständigen Rechtsprechung des BGH zumindest Eventualvorsatz voraus; leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genügt dagegen nicht. Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Dagegen genügt es nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen, weil dann die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und der Sache nach durch leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis ersetzt würde. Dass selbst ein bewusstes Sichverschließen nicht den Anforderungen genügt, die an die Arglist zu stellen sind, hat der Senat bereits entschieden (Urt. v. 12.04.2013 – V ZR 266/11, NJW 2013, 2182 Rn. 12 ff.; Urt. v. 07.03.2003 – V ZR 437/01, NJW-RR 2003, 989 [990]; vgl. auch *Krüger/Hertel,* Der Grundstückskauf, 11. Aufl., Rn. 42, 1043 ff.). Erforderlich ist die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände zumindest in der Form des Eventualvorsatzes. Diese Kenntnis muss festgestellt werden; sie kann nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden. Liegt eine solche Kenntnis vor, ist es allerdings unerheblich, ob der Verkäufer daraus den Schluss auf einen Mangel im Rechtssinne (§ 434 I BGB) zieht (Senat, Urt. v. 12.04.2013 – V ZR 266/11, NJW 2013, 2182 Rn. 14).

[22] bb) Arglist der Beklagten kann danach nur bejaht werden, wenn sie Kenntnis von der Einbeziehung der älteren Wand in das Wohnhaus gehabt und wenn sie gewusst oder für möglich gehalten haben, dass dadurch ein durchschnittlicher Käufer die Angabe, dass das Haus 1999/2000 errichtet wurde, für unzutreffend hält. Feststellungen hierzu sind bislang nicht getroffen worden.

[23] 3. Das Berufungsurteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

[24] a) Das verkaufte Hausgrundstück leidet allerdings an einem von der Abweichung im Baujahr unabhängigen Mangel i. S. des § 434 I 2 Nr. 2 BGB. Dieser liegt darin, dass die Außenwand des Hauses, in die die ältere Wand der ehemaligen Scheune integriert worden ist, nach den Feststellungen des sachverständig beratenen Berufungsgerichts wegen der voneinander abweichenden Materialien schadensanfälliger und wärmedurchlässiger ist als die übrigen Außenwände.

[25] b) Auch wegen dieses Mangels haften die Beklagten jedoch nur, wenn sie arglistig gehandelt haben (§ 444 BGB). Geht es um den in der erhöhten Schadensanfälligkeit und Wärmedurchlässigkeit der Außenwand bestehenden Mangel, genügt es für die Annahme von Arglist nicht, dass die Beklagten das Alter der einbezogenen Wand kannten. Sie müssen vielmehr gewusst oder für möglich gehalten haben, dass die Einbeziehung der Wand bauphysikalisch nachteilig ist. Auch hierzu fehlen Feststellungen.

[26] III. 1. Das Urteil des Berufungsgerichts kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif. Sie ist deshalb unter Aufhebung des Berufungsurteils zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 I 1 ZPO), damit es die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

[27] 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

[28] a) Darlegungs- und beweispflichtig für sämtliche Voraussetzungen der Arglist und damit auch für die Kenntnis der Beklagten von dem Mangel ist der Kläger (vgl. Senat, Urt. v. 27.06.2014 – V ZR 55/13, NJW 2014, 3296 Rn. 13).

[29] b) Liegen die Voraussetzungen für eine Haftung der Beklagten wegen Verschweigens der Einbeziehung von älterer Bausubstanz in den Neubau vor, wird das Berufungsgericht dem Vortrag der Beklagten zu einer Kenntnis des Klägers (§ 442 BGB) unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Ausführungen in der Revisionsbegründung erneut nachzugehen haben. Hinsichtlich der Berücksichtigung erstinstanzlich angebotener Beweise eines Berufungsbeklagten wird auf den Beschluss des BGH vom 15.09.2015 hingewiesen (VI ZR 391/14, juris Rn. 9 ff.).

[30] c) Soweit es um die – ebenfalls von dem Kläger darzulegende und zu beweisende – Kenntnis der Beklagten von bauphysikalischen Nachteilen geht, die sich aus der Einbeziehung der Wand ergeben, wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer, der eine Fachfirma mit der Beseitigung eines Mangels beauftragt, grundsätzlich von einem ordnungsgemäßen Vorgehen des Unternehmens ausgehen kann (Senat, Urt. v. 09.02.2016 – V ZR 216/14, ZNotP 2016, 70 Rn. 19 f.). Für die Errichtung eines Hauses gilt nichts anderes.

Probleme beim Autokauf?

Als spezialisierter Rechtsanwalt helfe ich Ihnen gerne weiter – ganz gleich, ob Sie Käufer oder Verkäufer sind. Interessiert? Nutzen Sie das Kontaktformular auf https://autokaufrecht.info/sofortberatung/ oder rufen Sie mich unverbindlich an

(0 23 27) 8 32 59-99.