Haftungsausschluss für Sachmängel in einem Grundstückskaufvertrag

1. **Zu den Eigenschaften, die der Käufer eines Grundstücks nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf, zählen auch Angaben (hier: zur Trockenheit eines Kellers) in einem Exposé, wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich um ein vom Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handelt (Bestätigung von Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 7).**

2. **Ein Haftungsausschluss für Sachmängel umfasst auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks (Bestätigung von Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 12). Hierauf kann sich der Verkäufer jedoch nicht berufen, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen hat.**

BGH, Urteil vom 19.01.2018 – V ZR 256/16

Sachverhalt: Die Klägerin erwarb von den Beklagten aufgrund eines notariellen Kaufvertrags vom 06.04.2013 unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Der Kaufpreis betrug von 119.000 €.

In dem Verkaufsexposé des Maklers wurde das Objekt unter anderem wie folgt beschrieben:

> „... Es stammt aus den 50iger Jahren und wurde 2005–2007 komplett saniert. D. h., Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden wurden erneuert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut, das Dach wurde – wie die Hohlschicht des Hauses – gedämmt. Das Gebäude ist technisch und optisch auf dem neuesten Stand .... Zudem ist das Haus unterkellert (trocken).“

Mit weiterem Vertrag vom 26.04.2013 verkauften die Beklagten der Klägerin verschiedene Einrichtungsgegenstände aus dem Wohnhaus zum Preis von 1.000 €.

Mit der Behauptung, sie sei über Feuchtigkeitserscheinungen im Keller arglistig getäuscht worden, hat die Klägerin die Beklagten als Gesamtschuldner auf Zahlung von 130.809,34 € nebst Rechtshängigkeitszinsen Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks und der Einrichtungsgegenstände in Anspruch genommen. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 129.809,34 € nebst Zinsen stattgegeben:

Kaufpreis		119.000,00 €
Maklerkosten	+	7.080,50 €
Notarkosten	+	814,09 €
Kosten Grundbuchamt (1)	+	118,50 €
Kosten Grundbuchamt (2)	+	296,25 €
Umzugskosten	+	1.500,00 €
Kaufpreis für die übernommene Einrichtung	+	1.000,00 €
Gesamt		129.809,34 €

und sie im Übrigen abgewiesen. Hiergegen haben die Beklagten Berufung eingelegt, während die Klägerin neben der Zurückweisung der Berufung hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 30.000 € nebst Zinsen beantragt hat. Das Oberlandesgericht hat den Hauptantrag der Klägerin abgewiesen und ihrem Hilfsantrag unter Abweisung im Übrigen in Höhe von 20.000 € nebst Zinsen stattgegeben. Die Revision der Klägerin, die sich damit gegen die Abweisung ihres Hauptantrags wandte, hatte Erfolg.

Aus den Gründen: [4] I. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat die Klägerin keinen Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrags wegen eines Sachmangels. Die in dem Keller vorhandene Feuchtigkeit stelle für sich genommen keinen Mangel dar. Auf der Grundlage der von dem Sachverständigen in dem selbstständigen Beweisverfahren getroffenen Feststellungen befinde sich der Keller in einem Zustand, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes in den Fünfzigerjahren typisch gewesen sei. Feuchte Wände und Fußböden seien in Kellerräumen dieses Alters regelmäßig anzutreffen. Ein Mangel lasse sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer Beschaffenheitsvereinbarung begründen, weil im Kaufvertrag ein besonderer Zustand des Kellers nicht vereinbart worden sei. Auch der in dem Verkaufsexposé des Maklers enthaltene Hinweis auf einen trockenen Keller habe keinen Eingang in den Vertrag gefunden.

[5] Die Klägerin könne aber mit Erfolg einen Anspruch auf Schadensersatz aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten geltend machen. Die Beklagten hätten vor der eigentlichen Hausbesichtigung die Kellerwände mit weißer Farbe überstrichen, also eine „Verkaufslackierung“ angebracht, um so den falschen Eindruck zu vermitteln, der Keller sei in jeder Hinsicht trocken. Die Klägerin sei deshalb über den tatsächlichen Zustand des Kellers arglistig getäuscht worden. Gerade vor dem Hintergrund der Angaben im Verkaufsexposé und der Nachfrage der Klägerin anlässlich der Hausbesichtigung nach einem trockenen Keller sei den Beklagten bekannt gewesen, dass sie diese über den wirklichen Zustand des Kellers getäuscht hätten. Sie hätten die Klägerin auf die durchgeführten Malerarbeiten und darauf hinweisen müssen, dass sich der Zustand der Kellerwände geraume Zeit nach dem weißen Anstrich bedingt durch die eindringende Feuchtigkeit erheblich verändern würde. Aus der Verletzung von vorvertraglichen Pflichten folge jedoch kein Recht zum Rücktritt vom Vertrag. Die Klägerin könne nur Ersatz des Vertrauensschadens verlangen. Sie sei so zu stellen, wie sie stünde, wenn es ihr gelungen wäre, den Vertrag zu einem niedrigeren Preis abzuschließen. Dieser Betrag werde auf 20.000 € geschätzt.

[6] II. Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin könne von der Beklagten nicht Rückabwicklung des Vertrages im Wege des Schadensersatzes verlangen, ist rechtsfehlerhaft.

[7] 1. Zu Unrecht verneint das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch statt der Leistung gemäß §§ 437 Nr. 3, 280 I und III, 281 I 1 BGB.

[8] a) Richtig ist allerdings, dass die Parteien keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen haben und deshalb ein Mangel i. S. des § 434 I 1 BGB nicht in Betracht kommt. Dass der Keller trocken sein sollte, hat in dem notariellen Kaufvertrag keinen Ausdruck gefunden. Damit scheidet grundsätzlich – und auch hier – die Annahme einer Beschaffenheitsvereinbarung aus (vgl. Senat, Urt. v. 08.11.2016 – V ZR 78/14, NJW 2016, 1815 Rn. 15).

[9] b) Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, dass das Grundstück unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (vgl. hierzu Senat, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11, NJW-RR 2012, 1078 Rn. 14) trotz der von dem Sachverständigen festgestellten Feuchtigkeit im Keller eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann (§ 434 I 2 Nr. 2 BGB). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Keller nicht zu Wohnzwecken und zu einer Zeit (Fünfzigerjahre) errichtet worden, als Kellerabdichtungen noch nicht zum Stand der Technik gehörten.

[10] c) Übersehen hat das Berufungsgericht aber, dass gemäß § 434 I 3 BGB, der nach der Rechtsprechung des Senats auch für Grundstückskaufverträge gilt (Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 18), zur Beschaffenheit nach § 434 I 2 Nr. 2 BGB Eigenschaften gehören, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf. Dazu zählen auch Angaben in einem Exposé (vgl. Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 7; so auch bereits Senat, Urt. v. 16.03.2012 – V ZR 18/11, NJW-RR 2012, 1078 Rn. 16), wobei es keinen Unterschied macht, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst erstelltes Exposé (vgl. Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 2 und 7) oder um ein Maklerexposé handelt (vgl. auch OLG Hamm, Urt. v. 15.12.2008 – 22 U 90/08, OLGR 2009, 161). Hier fand sich in dem Verkaufsexposé des Maklers der ausdrückliche Hinweis darauf, dass der Keller trocken sei. Diese Beschaffenheit durfte die Klägerin erwarten, wobei es im Rahmen von § 434 I 2 BGB nicht darauf ankommt, ob die Angabe über den Zustand des Kellers Eingang in den Notarvertrag gefunden hat. Tatsächlich war der Keller jedoch feucht. Damit liegt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ein Sachmangel vor. Dass die – insoweit darlegungs- und beweispflichtigen – Beklagten den Inhalt des Maklerexposés nicht kannten und auch nicht kennen mussten oder die Angaben zu dem Zustand des Kellers berichtigt haben (§ 434 I 3 Halbsatz 2 BGB), hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

[11] 2. Rechtsfehlerhaft sind auch die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Rückabwicklung im Wege des Schadensersatzes aus einem Anspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Pflichten (§§ 280 I, 241 II, 311 II BGB) verneint. Hierbei ist für die Prüfung der Begründetheit der Revision zugunsten der Klägerin die Feststellung des Berufungsgerichts als zutreffend zu unterstellen, dass die Beklagten die Klägerin über die tatsächliche Feuchtigkeitsbelastung in dem Keller arglistig getäuscht und damit ihre vorvertraglichen Pflichten vorsätzlich verletzt haben.

[12] a) Nach einer Verletzung von Aufklärungspflichten kann der Geschädigte grundsätzlich Ersatz des Vertrauensschaden verlangen (Senat, Urt. v. 19.05.2006 – V ZR 264/05, BGHZ 168, 35, 39). Er ist so zu stellen, wie er bei Offenbarung der für seinen Vertragsentschluss maßgeblichen Umstände stünde. Da in aller Regel anzunehmen ist, dass der Vertrag bei der gebotenen Aufklärung nicht oder mit einem anderen Inhalt zustande gekommen wäre, ist der Geschädigte in erster Linie berechtigt, sich von diesem zu lösen und Ersatz seiner im Vertrauen auf den Vertragsschluss getätigten Aufwendungen zu verlangen (vgl. Senat, Urt. v. 11.06.2010 – V ZR 144/09, WuM 2011, 524 Rn. 8; Urt. v. 04.12.2015 – V ZR 142/14, NZM 2016, 582 Rn. 18; BGH, Urt. v. 28.03.1990 – VIII ZR 169/89, BGHZ 111, 75, 82). Daneben räumt die Rechtsprechung des BGH dem Geschädigten das Recht ein, an dem für ihn ungünstigen Vertrag festzuhalten. Geschieht dies, reduziert sich der zu ersetzende Vertrauensschaden auf dessen berechtigte Erwartungen, die durch den zustande gekommenen Vertrag nicht befriedigt werden (Senat, Urt. v. 19.05.2006 – V ZR 264/05, BGHZ 168, 35, 39; Urt. v. 11.06.2010 – V ZR 144/09, WuM 2011, 524 Rn. 8). Er kann verlangen, so behandelt zu werden, als wäre es ihm bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Vertrag zu einem günstigeren Preis abzuschließen (BGH, Urt. v. 14.01.1993 – IX ZR 206/91, NJW 1993, 1323; Senat, Urt. v. 11.06.2010 – V ZR 144/09, WuM 2011, 524 Rn. 8).

[13] b) Aus den von dem Berufungsgericht zitierten Entscheidungen ergibt sich nichts anderes. Sie beziehen sich sämtlich auf Fälle, in denen der Geschädigte – anders als hier – nicht die Rückabwicklung des Vertrages verlangte, sondern an diesem festhalten wollte. Dies gilt insbesondere für das Urteil des Senats vom 19.05.2006 (V ZR 264/05, BGHZ 168, 35, 39). Wie die Revision zu Recht ausführt, lassen die dortigen einschränkenden und von dem Berufungsgericht aus dem Zusammenhang herausgelösten Ausführungen des Senats, der Geschädigte habe keinen Anspruch auf Anpassung des Vertrages, sondern „lediglich“ das Recht, an dem für ihn ungünstigen Vertrag festzuhalten und den verbleibenden Vertrauensschaden zu liquidieren, die Möglichkeit, den Vertrag rückabzuwickeln, unberührt. Eine solche Schadensberechnung hatte der dortige Geschädigte nicht vorgenommen, sodass auch keine Veranlassung bestand, insoweit Einschränkungen zu formulieren.

[14] III. 1. Soweit das Berufungsgericht den Hauptantrag der Klägerin abgewiesen hat, kann das Berufungsurteil hiernach keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 I ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil es keiner weiteren Feststellungen mehr bedarf (§ 563 III ZPO). Dies führt zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

[15] a) Die Klägerin hat jedenfalls gemäß §$ 280 I, 241 II, 311 II BGB wegen Verletzung vorvertraglicher Pflichten gegen die Beklagten einen Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages vom 06.04.2013 im Wege des Schadensersatzes.

[16] aa) Aufgrund der Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, dass die Beklagten die Klägerin in Bezug auf die fehlende Trockenheit des Kellers arglistig getäuscht und damit ihre vorvertraglichen Pflichten verletzt haben. Die hiergegen von den Beklagten in der Revisionserwiderung erhobene Gegenrüge ist unbegründet.

[17] (1) Nach § 286 I ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung wahr oder nicht wahr ist. Die Würdigung ist grundsätzlich Sache des Tatrichters, an dessen Feststellungen das Revisionsgericht gemäß § 559 II ZPO gebunden ist. Dieses kann lediglich überprüfen, ob das Berufungsgericht die Voraussetzungen und die Grenzen des § 286 ZPO gewahrt hat. Damit unterliegt der Nachprüfung nur, ob sich der Tatrichter mit dem Prozessstoff und den etwaigen Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt hat, die Würdigung also vollständig und rechtlich möglich ist und nicht gegen Denk- und Erfahrungssätze verstößt (st. Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 17.11.2016 – III ZR 139/14, NZM 2017, 299 Rn. 24 m. w. Nachw.; s. auch Senat, Beschl. v. 19.06.2013 – V ZB 226/12, juris Rn. 12 m. w. Nachw).

[18] (2) Gemessen an diesem eingeschränkten Prüfungsmaßstab ist die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen die Denkgesetze vor. Dass den Beklagten zu dem Zeitpunkt, als sie die Kellerwände hatten streichen lassen, noch nicht bewusst war, dass die Trockenheit des Kellers für die Kaufentscheidung der Klägerin ausschlaggebend war, sondern dies aufgrund der Nachfrage nach einem trockenen Keller erst anlässlich der Hausbesichtigung im März 2013 erfahren haben, schließt Arglist nicht aus. Sie wussten jedenfalls im Zeitpunkt der Besichtigung, dass die Klägerin erheblichen Wert auf einen trockenen Keller legte und die dort tatsächlich vorhandene Feuchtigkeitsbelastung aufgrund des von ihnen veranlassten Anstrichs nicht zu erkennen war. Diesen Umstand hätten sie der Klägerin offenbaren müssen. Dass der Zustand des Kellers angesichts des Alters des Hauses der „allgemeinen Erwartungshaltung“ entsprach, worauf die Beklagten unter Bezugnahme auf eine entsprechende Feststellung des Sachverständigen weiter hinweisen, entlastet sie nicht, da die Erwartungshaltung der Klägerin, wie die Beklagten wussten, eine andere war.

[19] bb) Der grundsätzliche Vorrang der kaufrechtlichen Regelungen steht einem Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss nicht entgegen, weil die Beklagten die Klägerin arglistig getäuscht haben (vgl. Senat, Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 Rn. 24).

[20] cc) Der Höhe nach beläuft sich der Schadensersatzanspruch der Klägerin, die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts den Grundstückskaufvertrag bei einem Hinweis auf die Feuchtigkeit jedenfalls nicht so wie geschehen abgeschlossen hätte, auf einen Betrag von 128.809,34 € (Kaufpreis 119.000 €, Maklerkosten 7.080,50 €, Notarkosten 814,09 €, Kosten Grundbuchamt 118,50 € sowie 296,25 €, Umzugskosten 1.500 €), wobei die Zahlung entsprechend dem Antrag der Klägerin Zug um Zug gegen Rückgewähr der von den Beklagten erhaltenen Leistungen zu erfolgen hat. Dass der Klägerin ein Schaden in entsprechender Höhe entstanden ist, ist nach den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Landgerichts zwischen den Parteien unstreitig und wird auch von der Revisionserwiderung nicht infrage gestellt. Soweit der Prozessbevollmächtigte der Beklagten in der Revisionsverhandlung die Auffassung vertreten hat, den Beklagten stünde ein Anspruch auf Nutzungsersatz zu, steht das der abschließenden Entscheidung des Senats nicht entgegen. Es erscheint zunächst bereits zweifelhaft, ob der Nutzungsersatz bei der schadensersatzrechtlichen Rückabwicklung wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten auch unter Geltung des neuen Schuldrechts einen im Rahmen der Vorteilsausgleichung zu berücksichtigenden Posten darstellt (verneinend für einen Schadensersatzanspruch statt der ganzen Leistung Senat, Urt. v. 30.06.2017 – V ZR 134/16, NJW 2017, 3438 Rn. 20 f.). Selbst wenn dies aber der Fall wäre, hätten sich die Beklagten in den Tatsacheninstanzen zumindest auf diesen Abzugsposten berufen müssen, weil sie für die von der Klägerin gezogenen Vorteile darlegungs- und beweispflichtig sind (vgl. Senat, Urt. v. 03.05.2002 – V ZR 115/01, NJW-RR 2002, 1280 Rn. 6; Urt. v. 04.04.2014 – V ZR 275/12, BGHZ 200, 350 Rn. 22). Auf entsprechenden Vortrag aus den Tatsacheninstanzen verweisen die Beklagten aber nicht.

[21] b) Ohne dass es noch darauf ankäme, hat die Klägerin – zumindest auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts, die einen Mangel gemäß §§ 434 I 3, 434 I 2 Nr. 2 BGB begründen – in demselben Umfang einen Anspruch auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages im Wege des Schadensersatzes statt der Leistung gemäß §§ 437 Nr. 3, 280 I und III, 281 I 1 BGB.

[22] aa) Der in dem Grundstückskaufvertrag vereinbarte Haftungsausschluss für Sachmängel steht dem Anspruch nicht entgegen. Zwar umfasst ein solcher Haftungsausschluss auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen – beispielsweise in einem Exposé – zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks oder des aufstehenden Gebäudes (Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 12). Hierauf kann sich der Verkäufer jedoch nicht berufen, wenn er – wie hier – bezogen auf den Mangel arglistig gehandelt hat (§ 444 Fall 1 BGB).

[23] bb) Der Vorrang der Nacherfüllung schließt den Anspruch jedenfalls deshalb nicht aus, weil bei einer arglistigen Täuschung die Nacherfüllung unzumutbar ist (Senat, Urt. v. 15.07.2011 – V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 Rn. 14).

[24] c) Den Kaufpreis in Höhe von 1.000 €, den die Klägerin aufgrund des weiteren Kaufvertrags vom 26.04.2013 für die erworbenen Einrichtungsgegenstände gezahlt hat, kann sie gemäß § 812 I 1 und I 2 BGB (Leistungskondiktion) zurückverlangen. Da der Grundstückskaufvertrag im Wege des Schadensersatzes rückabgewickelt wird, entfällt die Wirksamkeit des Kaufvertrages vom 26.04.2013 und damit auch der Rechtsgrund für die Zahlung der 1.000 €. Dies folgt aus einer entsprechenden Anwendung des § 139 BGB. Die an sich selbstständigen Vereinbarungen stellen ein einheitliches Rechtsgeschäft dar, weil der Kauf der Einrichtungsgegenstände erkennbar im untrennbaren Zusammenhang mit dem Kauf des Hausgrundstücks stand und deshalb nach den Vorstellungen der Parteien die Vereinbarungen nicht für sich allein gelten, sondern gemeinsam miteinander „stehen und fallen" sollten (vgl. Senat, Urt. v. 30.04.1976 – V ZR 143/74, NJW 1976, 1931). Eines Rückgriffs auf die in § 313 III BGB normierten Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bedarf es deshalb entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht.

[25] d) Der Zinsanspruch ist gemäß § 291 Satz 1 und 2, 288 I 2 BGB begründet (Rechtshängigkeitszinsen).

[26] 2. Das Berufungsurteil ist darüber hinaus auch insoweit und damit insgesamt aufzuheben, als das Berufungsgericht dem Hilfsantrag der Klägerin in Höhe eines Teilbetrages von 20.000 € nebst Zinsen stattgegeben hat. Da die Entscheidung über den Hilfsantrag unter der auflösenden Bedingung stand, dass dem Hauptantrag nicht stattgegeben wird, fehlt es ihr nunmehr an einer verfahrensrechtlichen Grundlage (vgl. Senat, Urt. v. 19.01.2001 – V ZR 437/99, BGHZ 146, 298, 309 m. w. Nachw.). ...

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.