Zur Haftung des Verkäufers für unzutreffende öffentliche Äußerungen i. S. von § 434 I 3 BGB

1. **Der Ausnahmefall des § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB, wonach der Verkäufer für seine unzutreffende öffentliche Äußerung über Eigenschaften der Kaufsache dann nicht haftet, wenn die Äußerung die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, liegt nur vor, wenn ein Einfluss der öffentlichen Äußerung auf die Kaufentscheidung nachweislich ausgeschlossen ist.**

2. **Mit der „Kaufentscheidung" i. S. des § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB ist der Abschluss des Kaufvertrags gemeint. Maßgeblich für die Beurteilung, ob eine öffentliche Äußerung des Verkäufers über die Eigenschaft eines Grundstücks die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, ist deshalb nicht der Zeitpunkt, zu dem der Käufer sich entschlossen hat, das Grundstück zu erwerben, sondern der Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags.**

BGH, Urteil vom 16.07.2021 – V ZR 119/20

Sachverhalt: Mit notariellem Kaufvertrag vom 23.10.2015 erwarb die Drittwiderbeklagte (nachfolgend: Käuferin) von der Beklagten zu 1, deren Gesellschafter der Beklagte zu 2 ist, unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel zwei jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke zu einem Preis von 1,5 Mio. €. In dem Kaufvertrag heißt es, dem Käufer sei bekannt, dass das Kaufobjekt seit circa drei Jahren entmietet und ohne Heizung sei und dass pro Gebäude nur vier Wohneinheiten genehmigungsfähig seien.

Über das Objekt war ein Exposé erstellt worden, in dem es als „solide [...] Wohnanlage zum Sanieren oder Neuentwickeln", bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, die über acht bezugsfreie Wohneinheiten zuzüglich Ausbaureserve im Dachgeschoss verfügten, bezeichnet wurde. Mit E-Mail vom 11.10.2015 erklärte die Käuferin nach Besichtigung der Grundstücke gegenüber dem Nebenintervenienten, der Makler ist, das Objekt erwerben zu wollen. Am 14.10.2015 teilte der Nebenintervenient der Käuferin mit, die Eigentümerin habe das Kaufangebot angenommen. Anschließend übersandte er ihr das Exposé und die Visualisierung einer ursprünglich von der Beklagten zu 1 geplanten Umbaumaßnahme (Neubau eines Doppelhauses, Sanierung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses). Die dafür im August 2012 befristet auf drei Jahre erteilte Baugenehmigung war inzwischen abgelaufen, wovon die Käuferin Kenntnis hatte.

Gestützt auf die Behauptung, die Angaben in dem Exposé und der Visualisierung seien bewusst wahrheitswidrig erfolgt, dem Beklagten zu 2 sei durch eine Mitarbeiterin des Bauamts bereits Anfang 2015 mitgeteilt worden, dass ein Ausbau des Dachgeschosses und ein Umbau gemäß der Visualisierung nicht genehmigungsfähig seien, verlangt die Klägerin aus abgetretenem Recht der Käuferin von den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 600.000 €. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; die Berufung ist erfolglos geblieben. Auf die Revision der Klägerin, die damit ihren Klageantrag weiterverfolgte, wurde das Urteil des Berufungsgerichts im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist. Im Umfang der Aufhebung wurde die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

[4] I. Das Berufungsgericht verneint eine Haftung der Beklagten zu 1 aus § 437 Nr. 2 Fall 2, §§ 441, 434 I 2 Nr. 2, Satz 3 BGB. Auf das Exposé könne ein Schadensersatzanspruch nicht gestützt werden, weil das Grundstück den darin gemachten Angaben entsprochen habe. Ob die Visualisierung eine öffentliche Äußerung i. S. des § 434 I 3 BGB darstelle, könne dahinstehen. Sie begründe jedenfalls deshalb keinen Sachmangel, weil sie den Kaufentschluss nicht habe beeinflussen können. Die Käuferin sei im Zeitpunkt, zu dem ihr die Visualisierung übersandt worden sei, bereits entschlossen gewesen, das Grundstück zu erwerben. Das ergebe sich aus ihrer E-Mail vom 11.10.2015. Ein Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss bestehe ebenfalls nicht. Es könne offenbleiben, ob die Beklagte zu 1 beziehungsweise Dritte in ihrem Namen und Auftrag in dem Zeitraum vom 14. bis 23.10.2015 bewusst wahrheitswidrige Angaben über das Grundstück gemacht hätten. Eine Täuschung wäre für den Vertragsschluss nicht kausal geworden, weil die Kaufentscheidung bereits am 11.10.2015 gefallen gewesen sei. Aus demselben Grund sei ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zu 2 aus § 826 BGB oder § 823 II BGB i. V. mit § 263 StGB nicht gegeben.

[5] II. Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

[6] 1. Zutreffend und von der Revision nicht angegriffen nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass sich aus der Regelung in dem Kaufvertrag, wonach der Käuferin bekannt sei, dass pro Gebäude (nur) vier Wohneinheiten genehmigungsfähig seien, keine Beschaffenheitsvereinbarung ergibt.

[7] 2. Mit der gegebenen Begründung kann der Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz gemäß § 434 I 3, § 437 Nr. 3 Fall 1, §§ 280 I und III, 281 I 1 BGB i. V. mit § 398 BGB gegen die Beklagte zu 1 jedoch nicht verneint werden.

[8] a) Nach § 434 I 3 BGB gehören zu der Sollbeschaffenheit auch die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf, wozu auch Angaben in einem Exposé zählen (vgl. Senat, Urt. v. 09.02.2018 – V ZR 274/16, NJW 2018, 1954 Rn. 17 m. w. Nachw.; Beschl. v. 10.10.2019 – V ZR 4/19, NJW-RR 2020, 121 Rn. 14). Ob die sogenannte Visualisierung, bei der es sich um eine bildliche Darstellung der Bebauungsmöglichkeit für das gekaufte Grundstück handeln dürfte, ebenfalls eine öffentliche Äußerung der Beklagten zu 1 im Sinne dieser Vorschrift darstellt, weil sie für einen nicht von vorneherein fest bestimmten Personenkreis bestimmt war (vgl. BeckOK-BGB/*Faust,* Stand: 01.05.2021, § 434 Rn. 84; MünchKomm-BGB/*Westermann,* 8. Aufl., § 434 Rn. 28; Staudinger/*Matusche-Beckmann,* BGB, Neubearb. 2013, § 434 Rn. 99), hat das Berufungsgericht offengelassen und ist zugunsten der Klägerin zu unterstellen. Die Käuferin konnte deshalb aus objektiver Sicht erwarten, dass sie das Kaufobjekt entsprechend der Visualisierung sanieren konnte.

[9] b) Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht an, die Haftung der Beklagten zu 1 wegen des Inhalts der Visualisierung sei nach § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB deshalb ausgeschlossen, weil sie die Kaufentscheidung der Käuferin nicht habe beeinflussen können.

[10] aa) Nach § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB gehören Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers über bestimmte Eigenschaften der Sache erwarten kann, allerdings nicht zu der Beschaffenheit nach § 434 I 2 Nr. 2 BGB, wenn sie die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte.

[11] (1) Dieser Ausnahmefall liegt vor, wenn die Äußerung für die Willensbildung des Käufers nicht maßgeblich sein konnte; die Beweislast hierfür liegt bei dem Verkäufer (vgl. BT-Drs. 14/6040, S. 215; BGH, Urt. v. 17.03.2010 – VIII ZR 253/08, NJW-RR 2010, 1329 Rn. 17). Der dem Verkäufer obliegende Beweis ist schwieriger zu führen als derjenige bloß fehlender Kausalität (vgl. MünchKomm-BGB/*Westermann,* a. a. O., § 434 Rn. 35; NK-BGB/*Büdenbender,* 4. Aufl., § 434 Rn. 53; Grigoleit/*Herresthal,* JZ 2003, 233, 239; so auch Erman/*Grunewald,* BGB, 16. Aufl., § 434 Rn. 29: „abgeschwächte Kausalität genügt"). Denn der Käufer, der eine öffentliche Äußerung des Verkäufers über eine bestimmte Eigenschaft des Kaufgegenstands, über die eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht zustande gekommen ist, seiner Kaufentscheidung zugrunde legt, muss – den Vorgaben der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie entsprechend (Art. 2 II lit. d der Richtlinie 1999/44/EG[1]Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.05.1999 zu bestimmten Aspekten des Verbrauchsgüterkaufs und der Garantien für Verbrauchsgüter, ABl. 1999 L 171, 12.) – auf die inhaltliche Richtigkeit der öffentlichen Äußerung vertrauen können (BT-Drs. 14/6040, S. 214). Des Vertrauensschutzes bedarf der Käufer nur dann nicht, wenn seine Kaufentscheidung nicht beeinflusst wurde. Das bedeutet, dass ein Einfluss der öffentlichen Äußerung des Verkäufers auf die Kaufentscheidung ausgeschlossen sein muss (OLG Saarbrücken, Urt. v. 24.05.2007 – 8 U 328/06 – 85, OLGR 2007, 645, 646; jurisPK-BGB/*Pammler,* 9. Aufl., § 434 Rn. 137; Palandt/Weidenkaff, BGB, 80. Aufl., § 434 Rn. 39). Der Ausnahmefall des § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB, wonach der Verkäufer für seine unzutreffende öffentliche Äußerung über Eigenschaften der Kaufsache dann nicht haftet, wenn diese die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, liegt deshalb nur vor, wenn ein Einfluss der öffentlichen Äußerung auf die Kaufentscheidung nachweislich ausgeschlossen ist. Für die Beeinflussung der Kaufentscheidung genügt es, dass der Käufer die öffentliche Äußerung in seine Abwägung für und gegen den Kauf einbezogen hat (vgl. BeckOK-BGB/*Faust,* a. a. O., § 434 Rn. 90; *Grigoleit/Herresthal,* JZ 2003, 233, 239).

[12] (2) Ob eine öffentliche Äußerung des Verkäufers die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, unterliegt tatrichterlicher Würdigung und ist etwa dann anzunehmen, wenn die öffentliche Äußerung bei Vertragsschluss noch nicht vorlag (vgl. BGH, Urt. v. 17.03.2010 – VIII ZR 253/08, NJW-RR 2010, 1329 Rn. 17; OLG Düsseldorf, Urt. v. 18.08.2008 – I-1 U 238/07, juris Rn. 24) oder sie zwar vorlag, der Käufer sie aber nicht kannte (vgl. OLG Stuttgart, Urt. v. 06.09.2017 – 4 U 105/17, juris Rn. 63; Staudinger/*Matusche-Beckmann,* a. a. O., § 434 Rn. 112), oder wenn es dem Käufer bei dem Vertragsschluss allein auf eine Beschaffenheit oder einen Verwendungszweck ankam, für den die in der öffentlichen Äußerung behandelten Umstände ohne Bedeutung waren (BeckOK-BGB/*Faust,* a. a. O., § 434 Rn. 90 m. w. Nachw.; Erman/*Grunewald,* a. a. O., § 434 Rn. 29; jurisPK-BGB/*Pammler,* a. a. O., § 434 Rn. 137; NK-BGB/*Büdenbender,* a. a. O., § 434 Rn. 53; MünchKomm-BGB/*Westermann,* a. a. O., § 434 Rn. 35; *Grigoleit/Herresthal,* JZ 2003, 233, 238; *Haas,* BB 2001, 1313, 1314; a. A. *Oektker/-Maultsch,* Vertragliche Schuldverhältnisse, 4. Aufl., § 2 Rn. 73).

[13] bb) Dabei ist mit der „Kaufentscheidung“ i. S. des § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB der Abschluss des Kaufvertrags gemeint. Maßgeblich für die Beurteilung, ob eine öffentliche Äußerung des Verkäufers über eine Eigenschaft des Grundstücks die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, ist deshalb entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht der Zeitpunkt, zu dem der Käufer sich entschlossen hat, das Grundstück zu erwerben, sondern der Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags. Bei getrennten Urkunden über Angebot und Annahme (§ 128 BGB) kommt es auf die notarielle Beurkundung des bindenden Angebots des Käufers zum Erwerb des Grundbesitzes an.

[14] (1) Ist der Käufer zu dem Kauf entschlossen, der Kaufvertrag aber noch nicht geschlossen, ist eine Kaufentscheidung i. S. des § 434 I 3 Halbsatz 2 BGB noch nicht gegeben. Im Rahmen der Privatautonomie hat nämlich jede Partei bis zum Vertragsabschluss das Recht, von dem in Aussicht genommenen Vertrag Abstand zu nehmen (Senat, Urt. v. 13.10.2017 – V ZR 11/17, ZfIR 2018, 98 Rn. 5; BGH, Urt. v. 22.02.1989 – VIII ZR 4/88, ZIP 1989, 514, 515). Bis zum Abschluss des Kaufvertrags ist der Käufer frei, den Vertrag zu schließen oder nicht.

[15] (2) Das wird bei einem Grundstückserwerb besonders deutlich. Der Grundstückskaufvertrag kommt erst mit der notariellen Beurkundung zustande (§ 311b I 1 BGB). Bis dahin sind die späteren Vertragsparteien nicht gebunden und können von dem Abschluss des Grundstückskaufvertrags noch im Notartermin Abstand nehmen, ohne sich – von dem Ausnahmefall einer besonders schwerwiegenden Treuepflichtverletzung abgesehen – schadensersatzpflichtig zu machen (Senat, Urt. v. 13.10.2017 – V ZR 11/17, ZfIR 2018, 98 Rn. 5 ff.; Urt. v. 09.11.2012 – V ZR 182/11, NJW 2013, 928 Rn. 8). Das zeigt, dass der Käufer bis zu der notariellen Beurkundung des Vertrags durch öffentliche Äußerungen des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache bei seiner Entscheidung, den Kaufvertrag zu schließen oder nicht, beeinflusst werden kann. Anders als das Berufungsgericht meint, waren deshalb auch Angaben zur Bebaubarkeit des Grundstücks, die nach der E-Mail der Klägerin vom 11.10.2015 gemacht wurden, geeignet, ihre Kaufentscheidung zu beeinflussen.

[16] c) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts lässt sich auf der Grundlage des Sachvortrags der Klägerin auch nicht ein Sachmangel aufgrund der im Exposé gemachten Angaben verneinen (§ 434 I 3 BGB; zum Maklerexposé vgl. Senat, Urt. v. 19.01.2018 – V ZR 256/16, ZfIR 2018, 395 Rn. 10). Nach dem Inhalt des Exposés, wonach es sich um ein sanierungsfähiges Objekt, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit acht bezugsfreien Wohneinheiten handele, konnte die Käuferin erwarten, dass eine Sanierung der Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohnungen möglich war. Sollten stattdessen, wie die Klägerin geltend macht, nur Zweifamilienhäuser, also insgesamt nur vier Wohneinheiten, genehmigungsfähig sein, entspricht die Kaufsache nicht der Sollbeschaffenheit.

[17] 3. Ebenfalls rechtsfehlerhaft sind die Erwägungen des Berufungsgerichts, mit denen es einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu 1 unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluss (§§ 280 I, 311 II und III, 241 II BGB i. V. mit § 398 BGB) verneint.

[18] Richtig ist zwar, dass ein solcher Anspruch – der neben der Haftung für Sachmängel gegeben ist, wenn der Verkäufer den Käufer über die Beschaffenheit der Sache arglistig getäuscht hat (vgl. Senat, Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 Rn. 19 ff.) – voraussetzt, dass die Pflichtverletzung des Verkäufers für den Kaufentschluss kausal war (vgl. Senat, Urt. v. 17.11.1978 – V ZR 210/74, WM 1979, 235, 236; anders im Rahmen von § 444 Fall 1 BGB, vgl. Senat, Urt. v. 15.07.2011 – V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 Rn. 13). Mit Kaufentschluss unter dem Gesichtspunkt der Kausalität ist aber, anders als das Berufungsgericht meint, ebenfalls der Vertragsschluss gemeint. Die Kausalität muss zwischen der Pflichtverletzung und dem Vertragsschluss bestehen (vgl. Senat, Urt. v. 15.07.2011 – V ZR 171/10, BGHZ 190, 272 Rn. 18 f.). Geht es, wie hier, um einen Grundstückskaufvertrag, kann eine Pflichtverletzung des Verkäufers aus den oben genannten Gründen (vgl. Rn. 14 und 15) bis zu der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags in der Weise kausal sein, dass sie den Käufer darin hindert, von seiner (vorläufigen) Kaufentscheidung Abstand zu nehmen und den Kaufvertrag nicht abzuschließen. Das Berufungsgericht durfte deshalb nicht offenlassen, ob die Beklagte zu 1 beziehungsweise deren Hilfspersonen vor Vertragsschluss vorsätzlich falsche Angaben zu der Sanierungsmöglichkeit beziehungsweise Bebaubarkeit des Grundstücks gemacht haben.

[19] 4. Aus denselben Gründen halten die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht den auf § 826, § 823 II BGB i. V. mit § 263 StGB, § 398 BGB gestützten Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten zu 2 verneint, rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Kausalität eventuell in der Zeit vom 14. bis 23.10.2015 vorsätzlich falsch gemachter Angaben des Beklagten zu 2 über die Möglichkeit, die Gebäude mit je vier Wohnungen zu sanieren, kann nicht deshalb verneint werden, weil der Käufer zu diesem Zeitpunkt bereits den Entschluss getroffen hatte, das Grundstück zu erwerben.

[20] 5. Das Berufungsurteil erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Die bei der Käuferin durch das Exposé und die Visualisierung geweckte Vorstellung, im Rahmen der Sanierung jeweils vier Wohneinheiten schaffen und das Dachgeschoss ausbauen zu können, hat die Beklagte zu 1 nicht dadurch wieder beseitigt, dass sie der Käuferin mitgeteilt hat, das Kaufobjekt sei entmietet und ohne Heizung und die Baugenehmigung sei abgelaufen. Wusste die Beklagte zu 1 – was die Klägerin unter Beweisantritt vorgetragen und wozu das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hat – aufgrund der Mitteilung des Bezirksamts, dass das Objekt nicht (mehr) entsprechend der Visualisierung beziehungsweise den Angaben im Exposé bebaut werden durfte, war sie verpflichtet, die Käuferin darauf hinzuweisen.

[21] III. Die Revision hat somit Erfolg. Das Berufungsurteil war im tenorierten Umfang aufzuheben (§ 562 I ZPO). Die Sache ist nicht zur Entscheidung reif, weil weitere Feststellungen zu treffen sind. Sie ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 I ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

[22] 1. Das Berufungsgericht wird dem Vortrag der Klägerin zu der baurechtlichen Unzulässigkeit des Umbaus des Kaufobjekts entsprechend den Angaben in dem Exposé und der Visualisierung sowie zu der Arglist der Beklagten zu 1 und dem Vorsatz des Beklagten zu 2 nachzugehen haben. Eine Kenntnis des Beklagten zu 2 müsste sich die Beklagte zu 1 zurechnen lassen, wenn er deren Verhandlungsführer gewesen ist (§ 166 BGB analog; vgl. Senat, Urt. v. 07.03.2003 – V ZR 437/01, NJW-RR 2003, 989, 990). Auf den in dem Kaufvertrag vereinbarten allgemeinen Haftungsausschluss, der auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers i. S. des § 434 I 3 BGB zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks erfasst (vgl. Senat, Urt. v. 22.04.2016 – V ZR 23/15, NJW 2017, 150 Rn. 12, 18; Urt. v. 25.01.2019 – V ZR 38/18, NJW 2019, 2380 Rn. 21 m. w. Nachw.), kann die Beklagte zu 1 sich nur dann mit Erfolg berufen, wenn sie nicht arglistig gehandelt hat (§ 444 Fall 1 BGB). Andernfalls kommt auch ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss in Betracht (vgl. Senat, Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 Rn. 19 ff.).

[23] 2. Waren die Angaben über die Sanierungsfähigkeit der Kaufsache in dem Exposé beziehungsweise in der sogenannten Visualisierung, sollte es sich bei Letzterer um eine öffentliche Äußerung i. S. des § 434 I 3 BGB handeln, unzutreffend, haftet die Beklage zu 1 auch bei Arglist dann nicht, wenn ausgeschlossen ist, dass die Angaben Einfluss auf die Kaufentscheidung der Käuferin haben konnten (§ 434 I 3 Halbsatz 2 BGB). Das hätte die Beklagte zu 1 darzulegen und zu beweisen. Entsprechendes gilt für eine Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluss aufgrund der nach Darstellung der Klägerin unterbliebenen Aufklärung über die Mitteilungen des Bauamts beziehungsweise vorsätzlich wahrheitswidriger Äußerungen seitens der Verkäuferin.

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.