Zum Differenzschaden des arglistig getäuschten Käufers

Der wegen arglistigen Verhaltens des Verkäufers nach Deliktsrecht zu ersetzende Differenzschaden des Käufers besteht in dem Betrag, um den der Käufer im Vertrauen auf die Angaben des Verkäufers die Kaufsache zu teuer erworben hat. Es kommt nicht darauf an, ob sich der Verkäufer auf einen Vertragsschluss zu einem niedrigeren Preis eingelassen hätte.

BGH, Urteil vom 27.03.2026 – V ZR 169/24

Sachverhalt: Die Beklagten waren Eigentümer eines Grundstücks, das sie im Juni 2019 für 150.000 € erworben hatten. Das Grundstück befindet sich in einem Wochenendhausgebiet; eine Nutzung zum allgemeinen Wohnen ist nicht zulässig. Es ist bebaut mit einem Haus mit einer Wohnfläche von 49,83 m² nebst Anbau, der aus einem überdachten Pkw-Stellplatz und einem 4,59 m² großen Hauswirtschaftsraum besteht. Vor dem Haus befindet sich ein gepflasterter Pkw-Stellplatz, und im Garten steht ein 8 m² großes Gartenhaus.

Im Jahr 2020 boten die Beklagten das Grundstück zum Verkauf an. In dem Maklerexposé wurde das Haus als frei stehendes Einfamilienhaus bezeichnet. Die Klägerin kaufte das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 06.11.2020 unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel zu einem Preis von 325.000 €.

Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagten als Gesamtschuldner auf Schadensersatz in Höhe von 160.000 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch. Sie verlangt ferner die Feststellung, dass die Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung der Beklagten herrührt. Das Landgericht hat die Beklagten zur Zahlung von 72.000 € nebst Zinsen und anteiligen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Das Kammergericht hat die beiderseitigen Berufungen durch Beschluss gemäß § 522 II ZPO zurückgewiesen. Mit ihrer dagegen gerichteten Revision hat die Klägerin ihren Feststellungsantrag weiterverfolgt, während die Beklagten mit ihrer Revision die vollständige Abweisung der Klage erreichen wollen. Mit der überdies eingelegten Anschlussrevision hat die Klägerin beantragt, der Klage insgesamt stattzugeben.

Die Revisionen hatten insoweit Erfolg, als der Beschluss des Berufungsgerichts im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben wurde, als zum Nachteil der Beklagten und bezogen auf den Feststellungsantrag zum Nachteil der Klägerin entschieden worden war. In diesem Umfang wurde der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Anschlussrevision der Klägerin blieb erfolglos.

Aus den Gründen: [3] A. Das Berufungsgericht meint, die Klägerin habe gegen die Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 72.000 € aus § 437 Nr. 3 Fall 1 BGB, § 434 I 2 Nr. 1 BGB a.F., § 280 I BGB. Es stelle einen Sachmangel dar, dass das Grundstück in einem Wochenendhausgebiet liege und das Haus deshalb nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden dürfe. Auf den vereinbarten Haftungsausschluss könnten sich die Beklagten nicht berufen. Dafür komme es nicht darauf an, ob sie, wie das Landgericht angenommen habe, eine Garantie für die Beschaffenheit der Kaufsache als Wohngrundstück übernommen hätten. Denn die Beklagten hätten den Umstand, dass das Haus nur als Wochenendhaus genutzt werden könne, arglistig verschwiegen. Sie hätten hiervon anhand der ihnen vom Voreigentümer übergebenen Grundrisszeichnung des Architekten Kenntnis gehabt und zumindest billigend in Kauf genommen, dass dieser Umstand für den Kaufentschluss der Klägerin entscheidende Bedeutung gehabt habe. Dementsprechend hätten sie die Klägerin von sich aus darüber aufklären müssen, und zwar unabhängig davon, ob sie die Vorstellung gehabt hätten, ein dauerhaftes Wohnen sei möglich. Die Schadenshöhe bemesse sich nach dem von dem Landgericht – sachverständig beraten – festgestellten Minderwert in Höhe von 72.000 €. Auf den von den Beklagten ihrerseits im Jahr 2019 gezahlten Kaufpreis komme es nicht an. Auch Kosten für den Abriss des Gartenhauses und des Wirtschaftshauses seien nicht zu berücksichtigen.

[4] Der Feststellungsantrag sei schon deshalb unbegründet, weil der Schadensersatzanspruch der Klägerin nicht aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung herrühre, sondern aus kaufrechtlicher Sachmängelhaftung. Bei einem deliktischen Schadensersatzanspruch aus § 823 II BGB in Verbindung mit § 263 StGB sei der zu ersetzende Vermögensschaden nach der sogenannten Differenzhypothese zu ermitteln. Die Klägerin hätte darlegen und beweisen müssen, dass sie ohne die Täuschungshandlung der Beklagten das Grundstück für einen um (mindestens) 72.000 € niedrigeren Kaufpreis hätte erwerben können. Dafür lägen keine Anhaltspunkte vor; vielmehr hätten die Beklagten unwidersprochen vorgetragen, es habe viele Interessenten für das Grundstück zum verlangten Kaufpreis von 325.000 € gegeben.

[5] B. I. Revision der Beklagten

[6] Die zulässige Revision der Beklagten hat Erfolg.

[7] 1. Im Ausgangspunkt zutreffend ist allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, dass das Grundstück einen Sachmangel aufweist, weil es abweichend von den Angaben in dem Verkaufsexposé mit einem nicht zum dauerhaften Wohnen nutzbaren Haus bebaut ist.

[8] a) Nach § 434 I 3 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 58 EGBGB noch anwendbaren, bis zum 31.12.2021 geltenden Fassung (nachfolgend: a.F.; jetzt in der Sache unverändert § 434 III 1 Nr. 2 lit. b BGB) gehören zu der Sollbeschaffenheit gemäß § 434 I 2 BGB a.F. auch die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf, wozu auch Angaben in einem Exposé zählen (st. Rspr.; vgl. Senat, Urt. v. 09.02.2018 – V ZR 274/16, NJW 2018, 1954 Rn. 17 m. w. N.; Beschl. v. 10.10.2019 – V ZR 4/19, NJW-RR 2020, 121 Rn. 14). Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handelt (vgl. Senat, Urt. v. 19.01.2018 – V ZR 256/16, NJW-RR 2018, 752 Rn. 10 m. w. N.).

[9] b) Hier fand sich in dem Verkaufsexposé des Maklers die Angabe, dass das Grundstück mit einem frei stehenden Einfamilienhaus bebaut sei. Die Klägerin konnte deshalb aus objektivierter Sicht (§§ 133, 157 BGB) erwarten, dass sie das Haus wie ein „normales“ Einfamilienhaus dauerhaft bewohnen dürfe. Tatsächlich liegt das Haus in einem bebauungsplanmäßig ausgewiesenen Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO), das der Erholung dient. Infolgedessen fehlt es an der baurechtlich gesicherten Befugnis der Nutzung des Hauses zum dauerhaften Wohnen.

[10] 2. Richtig ist auch, dass die Beklagten wegen dieses Mangels, weil der vereinbarte allgemeine Haftungsausschluss auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers im Sinne des § 434 I 3 BGB a.F. zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks erfasst (vgl. Senat, Urt. v. 25.01.2019 – V ZR 38/18, NJW 2019, 2380 Rn. 21), nur haften, wenn sie den Mangel arglistig verschwiegen haben (§ 444 Fall 1 BGB).

[11] a) Arglistig im Sinne von § 444 Fall 1 BGB handelt bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels, wer einen Sachmangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragsgegner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. Senat, Urt. v. 25.01.2019 – V ZR 38/18, NJW 2019, 2380 Rn. 22). Dabei trägt der Käufer die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen sämtlicher Umstände, die den Arglisttatbestand ausfüllen (vgl. Senat, Urt. v. 12.11.2010 – V ZR 181/09, BGHZ 188, 43 Rn. 12).

[12] b) Die objektiven Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung durch die Beklagten liegen vor. Die Offenbarungspflicht der Beklagten ergab sich schon daraus, dass die nicht mit Einschränkungen versehene Angabe in dem Verkaufsexposé, das Grundstück sei mit einem Einfamilienhaus bebaut, die Fehlvorstellung der Klägerin hervorrufen konnte, dass das Haus zu dauernden Wohnzwecken genutzt werden kann. Die Beklagten hätten offenlegen müssen, dass es sich nicht um ein „normales“ Einfamilienhaus, sondern um ein Wochenendhaus handelt, das nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden darf.

[13] 3. Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, auch die subjektive Seite der Arglist liege vor.

[14] a) Die objektive Seite genügt für die Bejahung der Arglist nicht. Erforderlich ist darüber hinaus, dass der subjektive Tatbestand der Arglist erfüllt ist (vgl. Senat, Urt. v. 06.03.2020 – V ZR 2/19, VersR 2020, 1112 Rn. 7 f.). Bezugspunkt der subjektiven Seite der Arglist der Beklagten ist der Umstand, dass die Nutzung des Hauses zum dauerhaften Wohnen unzulässig ist. Arglist kann folglich nur bejaht werden, wenn die Beklagten gewusst oder für möglich gehalten haben, dass das Haus nicht dauerhaft zum Wohnen genutzt werden darf; dabei ist es unerheblich, ob sie auch den weiteren Schluss auf einen Sachmangel gezogen haben (vgl. Senat, Urt. v. 12.04.2013 – V ZR 266/11, NZM 2013, 546 Rn. 14 m. w. N.).

[15] b) Die getroffenen Feststellungen tragen die Annahme der Arglist nicht. Allein der Umstand, dass die Beklagten die auf den Grundrisszeichnung des Architekten angebrachten Vermerke „Bauvorhaben: Wochenendsiedlung Interessengemeinschaft *R*“ und „Darstellung: Wochenendhaus Typ A 1“ kannten, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts für den subjektiven Tatbestand der Arglist nicht ausreichend. Die Beklagten müssten sich vielmehr wegen dieser Vermerke in der Laiensphäre die Unzulässigkeit der Wohnnutzung vorgestellt haben. Das haben die Beklagten bestritten und vorgetragen, sie hätten nicht gewusst und auch nicht einmal für möglich gehalten, dass die Wohnnutzung unzulässig sei, weil sie bis zu dem Verkauf des Grundstücks an die Klägerin das Haus unbeanstandet circa zehn Jahre lang dauerhaft bewohnt hätten, zuerst als Mieter und dann als Eigentümer, und dass sie dort mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet gewesen seien. Sie haben weiter vorgetragen, dass die in der Nachbarschaft liegenden Häuser ebenfalls beanstandungsfrei zum dauerhaften Wohnen genutzt worden seien. Mit diesem Sachvortrag hat sich das Berufungsgericht, wie die Revision zu Recht rügt, nicht auseinandergesetzt, weil es ihn für unerheblich gehalten hat. Sollten die Beklagten nicht erkannt haben, dass die dauerhafte Wohnnutzung des Hauses unzulässig ist, hätten sie subjektiv nicht arglistig gehandelt.

[16] 4. Das Berufungsurteil erweist sich insoweit auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

[17] a) Ein Anspruch auf Schadensersatz kann, anders als das Landgericht gemeint hat und was das Berufungsgericht offenlässt, nicht auf das Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit gemäß § 434 I 1 BGB a.F. gestützt werden.

[18] aa) Eine Beschaffenheitsvereinbarung, die von dem Haftungsausschluss nicht erfasst wäre (vgl. Senat, Urt. v. 06.11.2015 – V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 9), liegt vor, wenn der Verkäufer in vertragsgemäß bindender Weise die Gewähr für das Vorhandensein einer Eigenschaft der Kaufsache übernimmt und damit seine Bereitschaft zu erkennen gibt, für alle Folgen des Fehlens dieser Eigenschaft einzustehen. An das Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 I 1 BGB a.F. sind strenge Anforderungen zu stellen. Sie kommt nur in eindeutigen Fällen in Betracht (st. Rspr.; zum Ganzen: BGH, Urt. v. 10.04.2024 – VIII ZR 161/23, NJW 2024, 2246 Rn. 30 m. w. N.) und muss, um formwirksam in einem Grundstückskaufvertrag vereinbart zu werden, einen – wenn auch nur unvollkommenen – Ausdruck in der Urkunde finden (st. Rspr., statt aller: Senat, Urt. v. 23.06.2023 – V ZR 89/22, NJW 2023, 2942 Rn. 20 m. w. N.).

[19] bb) Daran fehlt es. Entgegen der Ansicht des Landgerichts lässt sich der Angabe in dem Kaufvertrag, „[d]er Verkäufer garantiert, dass der Kaufgegenstand nicht den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes oder einem Verwaltungsakt nach dem Wohnraumförderungsgesetz unterliegt …“, nicht einmal ansatzweise entnehmen, dass die Beklagten die Gewähr dafür übernehmen wollten, dass die Nutzung des Hauses zum dauerhaften Wohnen zulässig ist. Es handelt sich um eine standardisierte Klausel, die nichts darüber besagt, ob das Haus im Zeitpunkt des Gefahrübergangs dauerhaft bewohnt werden darf.

[20] b) Auch die Annahme des Landgerichts, die Beklagten könnten sich gemäß § 242 BGB nicht auf den Haftungsausschluss berufen, ist fernliegend. Ob sich der Verkäufer auf einen im Kaufvertrag wirksam vereinbarten Haftungsausschluss für Sachmängel berufen kann, bestimmt sich allein nach § 444 BGB.

[21] II. Revision der Klägerin

[22] Die Revision der Klägerin ist im Umfang ihrer Zulassung durch den Senat ebenfalls begründet. Die Abweisung des Antrags der Klägerin festzustellen, dass die (titulierte) Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung der Beklagten herrührt, erweist sich als rechtsfehlerhaft.

[23] 1. Dabei legt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei, wenn auch unausgesprochen, zugrunde, dass die Feststellungsklage zulässig ist. Insbesondere folgt das Feststellungsinteresse aus den erweiterten Vollstreckungsmöglichkeiten des § 850f II ZPO oder § 302 Nr. 1 InsO (vgl. BGH, Urt. v. 21.12.2021 – VI ZR 457/20, NJW-RR 2022, 566 Rn. 9; Urt. v. 13.11.2025 – IX ZR 127/24, WM 2025, 2190 Rn. 28, jeweils m. w. N.).

[24] 2. Mit der gegebenen Begründung kann ein aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung herrührender Schadensanspruch der Klägerin gegen die Beklagten aus § 823 II BGB in Verbindung mit § 263 StGB oder aus § 826 BGB nicht verneint werden. Die Annahme des Berufungsgerichts, für einen deliktischen Anspruch fehle es an einem Schaden, weil es viele Interessenten gegeben habe, die zur Zahlung eines Kaufpreises von 325.000 € bereit gewesen wären, trifft nicht zu.

[25] a) Wird Schadensersatz aus unerlaubter Handlung im Zusammenhang mit einem durch arglistiges Handeln zustande gekommenen Kaufvertrag geltend gemacht, so bestimmt sich der zu ersetzende Schaden nach § 249 BGB. Gemäß § 249 I BGB hat, wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.

[26] b) Ob ein zu ersetzender Vermögensschaden vorliegt, ist – wovon das Berufungsgericht insoweit noch zutreffend ausgeht – bei Forderungen aus unerlaubter Handlung grundsätzlich nach der sogenannten Differenzhypothese zu ermitteln. Die Vermögenslage, die infolge des die Haftung begründenden Ereignisses eingetreten ist, ist mit derjenigen zu vergleichen, die ohne dieses Ereignis bestünde. Der nach § 823 II BGB in Verbindung mit § 263 StGB zum Schadensersatz Verpflichtete hat den Differenzschaden zu ersetzen (st. Rspr.; vgl. Senat, Urt. v. 26.09.1997 – V ZR 29/96, NJW 1998, 302 = juris Rn. 25; BGH, Beschl. v. 09.07.1986 – GSZ 1/86, BGHZ 98, 212, 217 = juris Rn. 24). Die Ersatzpflicht erfasst dabei grundsätzlich nicht das Erfüllungsinteresse oder positive Interesse, weil sie nicht an das Bestehen einer Verbindlichkeit und deren Nicht- oder Schlechterfüllung anknüpft (vgl. *Lange/Schiemann,* Schadensersatz, 3. Aufl., § 2 IV 4 [S. 67]). Sie beschränkt sich vielmehr auf das Erhaltungsinteresse (sog. Vertrauensschaden) und damit – wie bei dem Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss (§§ 311 II, 241 II, 280 I BGB) – auf das negative Interesse (zum Ganzen: BGH, Urt. v. 06.07.2021 – VI ZR 40/20, BGHZ 230, 224 Rn. 16 m. w. N.; zur *culpa in contrahendo:* Senat, Urt. v. 19.05.2006 – V ZR 264/05, BGHZ 168, 35 Rn. 21 m. w. N.).

[27] c) Verkannt hat das Berufungsgericht aber, dass die Berechnung des Vertrauensschadens bei einem Kaufvertrag, an dem der Geschädigte festhalten will, nach ständiger Rechtsprechung in der Weise erfolgt, dass der Geschädigte so behandelt wird, als wäre es ihm bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Vertrag zu einem niedrigeren Preis abzuschließen (vgl. Senat, Urt. v. 19.05.2006 – V ZR 264/05, BGHZ 168, 35 Rn. 22 m. w. N.). Ein Schaden des Käufers besteht folglich dann, wenn bei diesem Vergleich ein rechnerisches Minus verbleibt, wenn also der Vertragsschluss für den Käufer wirtschaftlich nachteilig gewesen ist. Das ist grundsätzlich dann der Fall, wenn die erworbene Kaufsache den Kaufpreis nicht wert ist, der Käufer die Kaufsache also zu teuer erworben hat (vgl. Senat, Urt. v. 26.09.1997 – V ZR 29/96, NJW 1998, 302 = juris Rn. 25). Der wegen arglistigen Verhaltens des Verkäufers nach Deliktsrecht zu ersetzende Differenzschaden des Käufers besteht in dem Betrag, um den der Käufer im Vertrauen auf die Angaben des Verkäufers die Kaufsache zu teuer erworben hat. Es kommt – anders als bei der Geltendmachung des Erfüllungsinteresses (vgl. BGH, Urt. v. 24.06.1998 – XI-I ZR 126/96, NJW 1998, 2900 = juris Rn. 15) – nicht darauf an, ob sich der Verkäufer auf einen Vertragsschluss zu einem niedrigeren Preis eingelassen hätte. Entscheidend ist allein, wie sich der getäuschte Käufer bei Kenntnis der ihm verheimlichten Umstände verhalten hätte; verbleibende Unklarheiten gehen zulasten des aufklärungspflichtigen Verkäufers (zum Ganzen: Senat, Urt. v. 19.05.2006 – V ZR 264/05, BGHZ 168, 35 Rn. 22; BGH, Urt. v. 06.07.2021 – VI ZR 40/20, BGHZ 230, 224 Rn. 16 ff., 21; jeweils m. w. N.).

[28] d) Der Schaden der Klägerin besteht danach in dem Betrag, um den sie im Vertrauen auf eine zulässige dauerhafte Wohnnutzung das Grundstück zu teuer erworben hat. Das entspricht hier dem mangelbedingten Minderwert von 72.000 €. Ob es Interessenten gab, die mit den Beklagten einen Kaufvertrag zu dem verlangten Kaufpreis von 325.000 € abgeschlossen hätten, ist irrelevant; es kommt daher nicht mehr darauf an, dass darüber hinaus die Kenntnis der weiteren Interessenten von der Unzulässigkeit der Wohnnutzung nicht ersichtlich ist.

[29] e) Für die Haftung der Beklagten aus § 826 BGB gilt nichts anderes. Besteht der Schaden im Sinne von § 249 I BGB – wie hier – in einer Wertdifferenz zwischen geschuldeter Leistung und Gegenleistung, so kann Ersatz dieser Differenz aus § 826 BGB verlangt werden (vgl. BGH, Urt. v. 06.07.2021 – VI ZR 40/20, BGHZ 230, 224 Rn. 18).

[30] III. Anschlussrevision der Klägerin

[31] Die gemäß § 554 II 1 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Anschlussrevision der Klägerin ist hingegen unbegründet. Die Rügen, die die Klägerin gegen die Ermittlung des Minderwerts des Grundstücks in Höhe von 72.000 € durch das Berufungsgericht mit dem Ziel der Zuerkennung des weitergehenden Schadensersatzes erhebt, greifen nicht durch.

[32] 1. Ohne Erfolg macht die Klägerin geltend, die Bewertung des Verkehrswerts des Grundstücks mit 254.000 € sei deshalb fehlerhaft, weil der gerichtliche Sachverständige den von den Beklagten im Jahr 2019 an die Voreigentümer gezahlten Kaufpreis von nur 150.000 € nicht als Vergleichspreis berücksichtigt habe, obwohl dieser täuschungsfrei zwischen Ortskundigen und deshalb marktkonform gebildet worden sei.

[33] a) Die Auswahl der geeigneten Wertermittlungsmethode zur Feststellung des tatsächlichen Werts einer Immobilie steht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wenn das Gesetz nicht die Anwendung eines bestimmten Verfahrens anordnet, im pflichtgemäßen Ermessen des Tatrichters (vgl. Senat, Urt. v. 02.07.2004 – V ZR 213/03, BGHZ 160, 8, 11 f. = juris Rn. 6; BGH, Beschl. v. 08.01.2019 – XI ZR 535/17, NJW-RR 2019, 497 Rn. 18, jeweils m. w. N.). Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob das gewählte Verfahren nach den Besonderheiten des konkreten Falls geeignet ist, den vollen Gegenwert für den zu bewertenden Gegenstand zu erfassen, ohne das Wertbild zu verzerren (vgl. Senat, Urt. v. 12.01.2001 – V ZR 420/99, NJW-RR 2001, 732, 733 = juris Rn. 12).

[34] b) Einen Ermessensfehler zeigt die Revision nicht auf. Der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht haben den Verkehrswert unter Anwendung des Sachwertverfahrens (§ 35 i. V. m. § 53 I der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021, BGBl. 2021 I S. 2805; nachfolgend: ImmoWertV 2021) aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Dabei hat das Berufungsgericht den Bodenwert nicht gemäß § 40 I in Verbindiung mit § 53 I ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren, sondern nach § 40 II ImmoWertV 2021 anhand des von ihm mit 120 €/m² bemessenen Bodenrichtwerts ermittelt. Es hat sich insoweit der Auffassung des Landgerichts angeschlossen, dass für das Vergleichswertverfahren zu wenige Vergleichsfälle vorliegen. Der im Juni 2019 von den Beklagten selbst gezahlte niedrigere Kaufpreis allein ist für die Ermittlung des Werts im November 2020 schon deshalb nicht aussagekräftig, weil, wie das Berufungsgericht, auch insoweit dem Sachverständigen folgend, festgestellt hat, es in der Zwischenzeit zu einem erheblichen Preisanstieg auf bis zu 272.000 € bei vergleichbaren Grundstücken in dem Wochenendhausgebiet gekommen ist.

[35] 2. Der Einwand der Klägerin, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass das Finanzamt für die Grundsteuer in der Vergangenheit und auch ab 2025 einen Bodenrichtwert für die gebietstypische Nutzungsart „SF Sonstige Flächen“ in Höhe von nur 15 €/m² festgesetzt habe, greift nicht durch. Der Sachverständige und ihm folgend das Berufungsgericht haben das Grundstück als „Sonstige Fläche“ mit der Spezifizierung „Freizeit und Erholung“ eingeordnet, insoweit jedoch ausgeführt, in der Richtwertzone, für die 15 €/m² angesetzt würden, befänden sich zu einem erheblichen Teil einfache Laubenquartiere und Kleingartenanlagen. Mit einem herkömmlichen Kleingartengrundstück sei das erworbene Wochenendhausgrundstück nicht vergleichbar. Das hat das Berufungsgericht damit begründet, dass es sich um ein „abgeschlossene[s] homogene[s] Wochenendhausquartier mit wohnbauflächengleichem Standard der Erschließung und der baulichen Gesamtanlage“ handele. Die Ausstattung des Hauses entspreche der eines ganzjährig nutzbaren Wohnhauses und das Grundstück liege an einer ausgebauten Straße. Auch wenn es sich dabei, worauf die Anschlussrevision verweist, um einen Privatweg handelt, kann nach den getroffenen Feststellungen über diesen der auf dem Grundstück befindliche Stellplatz erreicht werden. Wenn das Berufungsgericht mit dieser Begründung sachverständig beraten einen höheren Bodenrichtwert als das Finanzamt ermittelt, hält sich das im Rahmen der nur eingeschränkt überprüfbaren tatrichterlichen Würdigung.

[36] 3. Ebenfalls erfolglos wendet die Anschlussrevision ein, bei der Wertermittlung hätte das Rückbaurisiko hinsichtlich des Anbaus und des Gartenhauses wertmindernd berücksichtigt werden müssen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Anbau 4,59 m² groß und entspricht damit den baurechtlichen Vorgaben. Ob es sich dabei um den früheren Geräteschuppen handelt, der nach 1999 ausgebaut worden ist, ist insoweit unerheblich. Die weitere, auf das Schreiben des Bezirksamts vom 19.05.1999 gestützte Annahme des Berufungsgerichts, das Gartenhaus werde geduldet, hält der nur eingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung ebenfalls stand. Dass trotz der jahrzehntelangen Duldung ein Rückbaurisiko besteht, zeigt die Anschlussrevision nicht auf.

[37] 4. Schließlich verweist die Anschlussrevision ohne Erfolg auf den erstinstanzlichen Sachvortrag der Klägerin vom 06.11.2023, dass der Boden der Wochenendhaussiedlung wertmindernd durch Müllaushub kontaminiert sei. Dass die Klägerin auf eine weitere gutachterliche Stellungnahme beziehungsweise Anhörung des Gutachters betreffend eine Kontamination des Bodens hingewirkt beziehungsweise in der Berufungsinstanz gerügt hat, dass dahin gehende Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten verfahrensfehlerhaft nicht berücksichtigt worden sind, zeigt die Anschlussrevision nicht auf. Eine entsprechende Verfahrensrüge hat sie nicht erhoben (§ 557 III 2, § 551 III 1 Nr. 2 lit. b ZPO).

[38] C. I. Danach kann die Berufungsentscheidung insoweit keinen Bestand haben, als die Berufung der Klägerin in Bezug auf den Feststellungsantrag und die Berufung der Beklagten zurückgewiesen worden ist; sie ist in diesem Umfang aufzuheben (§ 562 I ZPO). Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden (§ 563 III ZPO), weil im Hinblick auf die Arglist weitere Feststellungen zu treffen sind. Die Anschlussrevision der Klägerin war hingegen zurückzuweisen.

[39] II. In der Sache wird das Berufungsgericht zunächst den im Rahmen der sekundären Darlegungslast gehaltenen Vortrag der Beklagten zu der subjektiven Seite der Arglist würdigen müssen. Gegebenenfalls wird dem in der klägerischen Revisionsbegründung aufgezeigten Sachvortrag der auch für die subjektive Seite der Arglist darlegungs- und beweispflichtigen Klägerin (vgl. oben Rn. 11) nachzugehen sein. Danach sollen die Beklagten vor Aushändigung der Grundstücksunterlagen an die Klägerin die auf der Grundrisszeichnung des Architekten angebrachten Vermerke „Bauvorhaben: Wochenendsiedlung Interessengemeinschaft *R*“ und „Darstellung: Wochenendhaus Typ A 1“ „gelöscht“ (d. h. vor dem Kopieren überdeckt) haben; sollte es sich so verhalten haben, könnte das dafür sprechen, dass die Beklagten die Bedeutung der Vermerke erkannt haben.

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.