

IMMOBILIENRECHT NOVEMBER 2019

Aktuelles zum Maklerrecht

In einem aktuellen und nun veröffentlichten Beschluss vom 14.03.2019, V ZR 186/18, hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt und konkretisiert, welche genauen Pflichten den Makler bei der Bewerbung von Wohnungen treffen und insbesondere, inwieweit ihn eine Pflicht trifft, eine falsche Vorstellung des Kauf- oder Mietinteressenten aktiv zu berichtigen.

1. Sachverhalt

Dem Beschluss lag folgender Fall zugrunde.

Eine Wohnung wurde per ausgeschriebenem Exposé durch die Beklagte zum Kauf angeboten. Die Beklagte – von Beruf Immobilienmaklerin – wurde hier in eigener Sache tätig. Die von ihr ausgeschriebene und angepreisene Eigentumswohnung wurde beschrieben als 4-Zimmer-Terrassen-Wohnung über zwei Etagen mit einer Wohnfläche von 125 m².

Die Kläger, zunächst Kaufinteressenten und dann Käufer der Wohnung, erwarben diese mit notariellem Vertrag von der Beklagten unter Ausschluss sämtlicher Sachmängel zu einem Preis von 200.000,00 €.

Noch vor Vertragsschluss hatte die Beklagte den Klägern einen Grundriss der Wohnung und eine Kopie der Teilungserklärung übergeben. Anders als in dem Exposé wurde dort indes die Wohnfläche mit 68,66 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von 55,2 m² angegeben. Die Räume des Souterrains wurden wegen zu geringer Deckenhöhe bauordnungsrechtlich nicht als Wohnraum zugelassen.

Dies hat die Verkäuferin in ihrem Exposé nicht zum Ausdruck gebracht, woraus sich die abweichende Angabe der Wohnfläche erklären lässt.

Die Kläger sahen sich über die Wohnraumqualität und Größe der gekauften Wohnung getäuscht und verlangten nun Rückabwicklung des Kaufvertrages, darüber hinaus Feststellung von Annahmeverzug und weiteren Schadenersatz.

Das erstinstanzlich angerufene Landgericht Kiel wies die Klage ab. Auch das Oberlandesgericht Schleswig hatte die Berufung per Beschluss zurückgewiesen.

Beide Gerichte folgten der Auffassung, dass Ansprüche der Kläger auf Rückabwicklung des Kaufvertrages und auf Schadenersatz aufgrund vorvertraglicher Pflichtverletzung ausscheiden würden, da die Beklagte nicht vorsätzlich falsche Angaben zur Wohnnutzung gemacht

habe. In der zu dem Exposé gehörenden Grundrisszeichnung sei die Wohnfläche erkennbar gewesen. Dadurch und durch die vorherige Übergabe der Teilungserklärung seien die Kläger über die tatsächlichen Verhältnisse der Wohnung hinreichend informiert worden.

Auch die Tatsache, dass die Beklagte als professionelle Maklerin hätte wissen müssen, dass ein nicht fachkundiger potentieller Käufer den Begriff „Wohnfläche“ dahingehend verstehe, dass die Wohnnutzung auf der so bezeichneten Fläche zulässig sein muss, ändere an der Auffassung nichts. Die Angaben seien aus der Teilungserklärung und der Grundrisszeichnung eindeutig erkennbar gewesen. Hierdurch waren die Kläger in den Zustand versetzt worden, die tatsächlichen Raum- und Größenverhältnisse der Wohnung zu kennen. Diese hätten – auch nach eingehender Wohnungsbesichtigung – wissen müssen, dass die Wohnung nicht über 125 m² Wohnfläche (in diesem Sinn) verfüge.

Mit dieser Ansicht waren die Kläger nicht einverstanden und legten daraufhin beim BGH Nichtzulassungsbeschwerde ein.

2. Entscheidungsgründe

Der BGH hat per Beschluss die Nichtzulassungsbeschwerde – abweichend von den Vorinstanzen – für begründet erachtet. Er hat das angefochtene Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Laut BGH kommt hier das auf Verkäuferseite typische Spannungsverhältnis zwischen zulässigem Ausnutzen eines Informationsvorsprungs und der vorvertraglichen Aufklärungspflicht zum Tragen. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich nicht pauschal lösen, sondern ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Die Sicht des Berufungsgerichts, den Klägern hätte die Falschangabe im Exposé auffallen müssen, ist für den BGH nicht erschöpfend.

Im vorliegenden Fall käme vielmehr dazu, dass die Verkäuferin selbst als Maklerin in eigener Sache tätig wurde. Es liege außerhalb jeglicher Wahrscheinlichkeit, dass sie die Angabe im Exposé nicht wissentlich und willentlich machte.

Während für das Berufungsgericht der Aspekt der fehlenden Achtsamkeit der Käufer ausschlaggebend war und es den Klägern nicht entgehen konnte, dass die Unterscheidung zwischen Wohn- und übriger Nutzfläche evident gewesen ist, überwiegt für den BGH, dass die Beklagte mit der ursprünglich falschen Angabe in ihrem Exposé erst den Irrtum der Kläger hervorgerufen habe.

Hierzu führt der BGH explizit aus:

„Der Verkäufer, der falsche Angaben macht, genügt seinen vorvertraglichen Pflichten nicht schon dadurch, dass er den Kaufinteressenten in die Lage versetzt, die Unrichtigkeit dieser Angaben zu erkennen. Er ist vielmehr verpflichtet, eine bei diesem hervorgerufene Fehlvorstellung zu korrigieren, indem er die wahren Verhältnisse von sich aus offenbart.“

Diese durch aktives Tun hervorgerufene Vorstellung der Kläger habe die Beklagte nicht durch spätere Aufklärung wieder beseitigt. Die Übergabe der Teilungserklärung und der Grundrisszeichnung, in der zwischen „Wohnfläche“ und „Nutzfläche“ unterschieden wurde, sei hierzu nicht ausreichend.

Der BGH nimmt dabei auf seine frühere Rechtsprechung Bezug. Bereits mit einer Entscheidung vom 27.05.1977, Az. V ZR 201/75, wurde entschieden, dass Kellerräume eines gekauften Hauses nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sein können und anderweitige Angaben des Verkäufers als arglistige Täuschung zu werten sind.

Der BGH sieht auch im vorliegenden Fall das Verhalten der Beklagten bei der Besichtigung als entscheidend an.

Da das Berufungsgericht den Vortrag der Kläger, die Beklagte habe bei der Besichtigung die Wohneignung der gesamten Wohnung (und somit auch des Souterrains) angepriesen, für die Entscheidung nicht relevant hielt, brauchten dazu auch keine Tatsachenfeststellungen getroffen werden. Denn selbst wenn die vollständige Sachverhaltsaufklärung ergeben hätte, dass diese Behauptung der Kläger den Tatsachen entspricht, hätten die Kläger bei gründlichem Studium des Grundrisses die fehlende Eignung zur Wohnnutzung erkennen können – und nach Ansicht des Berufungsgerichtes erkennen müssen.

Da der BGH dies indes – wie oben ausgeführt – anders beurteilt, wurde die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Somit hat das Berufungsgericht Tatsachen darüber zu erheben und zu entscheiden, ob die Beklagte die von ihr hervorgerufene Fehlvorstellung vor Vertragsschluss korrigiert hätte oder, was die Kläger behaupteten, noch weiter verstärkt hat.

Die Entscheidung des BGH ist keine reine Billigkeitsentscheidung. Diese wird vielmehr auch durch wirtschaftliche und praktische Erwägungen gestützt. Insbesondere muss man bedenken, dass die vollständige Aufbürdung der Prüfoliegenheit auf den Käufer regelmäßig einer Überforderung seinerseits nach sich zieht und sich dadurch vermeiden lässt, wenn Verkäufer einer Aufklärungspflicht über relevante Eigenschaften unterworfen werden.

Praxishinweis

Die Entscheidung des BGH ist eindeutig käuferfreundlich und will Verkäufern und insbesondere auch Maklern gerade in der derzeit angespannten Marktsituation jeglichen Anreiz nehmen, bei der Bewerbung und Vermarktung von Objekten zu täuschen.

Auch redlichen Verkäufern droht hier aber eine Falle, denn auch versehentliche Falschangaben, so durch übertriebene marktschreiende Anpreisungen oder Behauptungen ins Blaue hinein sind, so der BGH, geeignet, den Bestand des Kaufvertrages zu gefährden.

Ein etwaig vereinbarter Gewährleistungsausschluss ist hier nicht relevant, denn dieser gilt nicht im Fall einer arglistigen Täuschung. (Falsche) Angaben eines eingeschalteten Maklers sind dem Verkäufer stets zurechenbar, denn dieser ist sein Erfüllungsgehilfe im Sinne des § 278 BGB.

Die Rechtsprechungslinie des BGH verschärft sich noch dadurch, dass es nicht darauf ankommen kann, dass die Arglist für den Kaufentschluss nicht ursächlich gewesen ist (BGH, Urteil vom 14.09.2018, Az. V ZR 165/17).

Somit sind Verkäufer und auch ihre Makler, die sich keinem Risiko aussetzen wollen, stets gut beraten, sich über die Richtigkeit der in der Ausschreibung und Exposé getätigten Angaben vollkommen sicher zu sein.



Olga Kessler

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Telefon +49 (0)351 424 73 9-41

Telefax +49 (0)351 424 73 9-60

E-Mail kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de

Internet www.ullrich-rechtsanwaelte.de