

Hanseatisches Oberlandesgericht

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 433, 434 Abs. 1, 437 Nr. 2, 441 Abs. 4, 442, 444 BGB

- 1. Auch wenn die Parteien notariell einen Gewährleistungsausschluss vereinbart haben, belässt dies den Vertragsparteien die Möglichkeit, gleichwohl Vereinbarungen über die Beschaffenheit des Hausgrundstücks zu treffen, die von dem Gewährleistungsausschluss nicht erfasst wären.**
- 2. Allerdings müssen Erklärungen hierzu hinreichend konkret und deutlich getroffen werden, um von einem Rechtsbindungswillen ausgehen zu können.**
- 3. Hat der Verkäufer die Richtigkeit „der Zahlen“ im Exposé des Maklers bestätigt, obwohl die darin enthaltenen Flächenangaben unzutreffend waren, ohne dass ihm dieser Umstand positiv bekannt war, kann er dennoch in gutem Glauben geantwortet haben, wenn die Angaben, die er selbst gegenüber der Maklerin gemacht hatte, zutreffend waren.**

OLG Bremen, Urteil vom 21.11.2013; Az.: 3 U 23/13

Der 3. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen hat auf die mündliche Verhandlung vom 31.10.2013 durch die Richterin Buse, den Richter Dr. Haberland und die Richterin Dr. Siegert für Recht erkannt:

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts Bremen vom 14.03.2013 sowie das Ergänzungsurteil vom 25.07.2013 (Az.: 7 O 2332/10) wird zurückgewiesen. Die angefochtenen Urteile sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Kosten der Berufung einschließlich der in der Berufung entstandenen Kosten der Nebenintervention tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten und der Nebenintervenientin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des insgesamt vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte bzw. die Nebenintervenientin vor der Vollstreckung ihrerseits Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

I.

Die Kläger nehmen die Beklagte als Käufer eines bebauten Grundstücks auf Minderung und Schadensersatz wegen Mängeln des Gebäudes in Anspruch.

Die Beklagte war Eigentümerin des streitbefangenen Grundstücks in der B.-Str. 20, das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut ist. Die Wohnfläche des Hauses beträgt 199,54 m², die Nutzfläche 142,48 m², Gesamtfläche 342,02 m². Im Dezember 2007 beauftragte die Beklagte die Nebenintervenientin, die als Immobilienmaklerin tätig ist, mit der Vermarktung des Grundstücks. Die Wohnung im ersten Obergeschoss war zu diesem Zeitpunkt vermietet. Die Beklagte füllte ein Formular der Nebenintervenientin aus, auf dem sie die Wohn- und Nutzflächen des Hauses zutreffend angab. Für den genauen Inhalt des betreffenden Formulars wird auf Bl. 57 der Akte verwiesen. Die erzielte Kaltmiete bezifferte sie mit 438,69 €. Die Nebenintervenientin erstellte eine hiervon abweichende Internetpräsentation zu diesem Objekt, für deren Inhalt auf Bl. 203 ff. der Akte verwiesen wird. In dieser wurde die gesamte Wohn- und Nutzfläche mit ca. 491 m² beziffert.

In der Folge besichtigten die Kläger das Objekt. Hierbei kamen ihnen Zweifel an den Flächenangaben im Internetauftritt. Die Vertragsverhandlungen führte ausschließlich die Nebenintervenientin. Hierbei übergab sie den Klägern auch Abschriften der meisten Grundrisszeichnungen des Hauses (vergleiche Anl. K2, Bl. 205 ff. der Akte). Beim Beurkundungstermin am 6. Februar 2008 fragten die Kläger die Beklagte, ob die Zahlen des Exposés zutreffend seien. Die Beklagte bejahte dies. Der Kaufvertrag, für dessen Wortlaut auf Bl. 10 ff. der Akte verwiesen wird, enthält unter anderem einen Ausschluss der Haftung wegen Mängeln der Kaufsache.

Im Juni 2008 übersandte die Beklagte den Klägern auf entsprechende Nachfrage ein Gutachten des Sachverständigen Diplomingenieur S. aus dem Jahr 1997 (vergleiche Bl. 38 ff. der Akte), das die Geschossflächengrößen zutreffend wiedergibt.

Die Kläger haben behauptet, sie hätten sich angesichts bestehender Zweifel an der Richtigkeit der Flächenangaben im Internetexposé auch an die Nebenintervenientin gewendet. Bei einem Termin in ihrem Büro habe die Nebenintervenientin ausdrücklich erklärt, dass sie gemeinsam mit ihrem Ehemann alle Räume nachgemessen habe und dass die Zahlen sich als richtig erwiesen hätten. Die Kläger haben zudem behauptet, dass es ihnen nicht möglich gewesen sei, anhand des Grundrisses die zutreffende Größe der Flächen der einzelnen Geschosse zu ermitteln. Es ergebe sich eine um rund 150 m² reduzierte Boden- bzw. Nutzfläche, welche eine Minderung des Kaufpreises um 27.750 € rechtfertige.

Die Parteien haben in erster Instanz zudem um entgangene Miete sowie um Ersatz für die von der Mieterin bei Auszug entfernten Gegenstände gestritten.

Die Kläger haben beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 30.000 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 27.750 € seit dem 5. Juli 2008 und aus weiteren 2.250 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist dem Vortrag der Kläger entgegengetreten.

Mit Urteil vom 14. März 2013 hat das Landgericht die Klage nach Vernehmung der Nebenintervenientin als Zeugin überwiegend abgewiesen. Zugesprochen worden ist lediglich ein Betrag i.H.v. 855,38 € wegen der verminderten Mietzahlungen der Mieterin sowie der darauf entfallende Teilbetrag der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten i.H.v. 120,67 €, jeweils nebst Zinsen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, dass die Kaufsache mit einem Mangel behaftet sei, da es hinsichtlich der Miete an einer vereinbarten Beschaffenheit fehle. Ebenso seien auch die betreffenden Gerichts- und Rechtsanwaltskosten anteilig ersatzfähig. Weitergehende Ansprüche stünden den Klägern dagegen nicht zu. Zwar liege auch hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche des Hauses ein Mangel vor. Denn die Kaufsache habe insofern nicht der vereinbarten Beschaffenheit entsprochen.

Mit der Erklärung der Beklagten im Notartermin, die Zahlen des Exposés seien richtig, sei eine Vereinbarung dahingehend geschlossen worden, dass die Wohn- und Nutzfläche des Hauses ca. 491 m² betrage. Denn eine Auslegung der Erklärung der Beklagten gemäß den §§ 133, 157 BGB ergebe, dass eine verbindliche Erklärung diesen Inhalts abgegeben worden sei. Auch greife der Haftungsausschluss nicht. Gleichwohl seien Gewährleistungsansprüche der Kläger gemäß § 442 Abs. 1 BGB ausgeschlossen, weil ihnen bei Vertragsschluss der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sei. Denn angesichts einer Flächenabweichung von ca. 150 m² hätten sich Zweifel geradezu aufgedrängt und seien den Klägern unstreitig auch bereits bei der ersten Besichtigung des Hauses gekommen. Zudem sei es ohne weiteres möglich gewesen, die zutreffende Fläche aus dem Grundriss wenigstens überschlägig zu ermitteln. Dann aber sei die schlichte Nachfrage anlässlich des Notartermins keinesfalls ausreichend. Dass die Beklagte oder die Nebenintervenientin die wahren Flächenangaben arglistig verschwiegen hätten, sei weder dargelegt noch erwiesen. Ebenso wenig bestehe ein Anspruch auf Schadensersatz wegen der Mitnahme verschiedener Gegenstände durch die Mieterin, da diese schon nicht Gegenstand des Kaufvertrags geworden seien.

Wegen des Sach- und Streitstandes erster Instanz und der Begründung der

Entscheidung im Einzelnen wird auf das angefochtene Urteil des Landgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit der Berufung wenden sich die Kläger gegen die erstinstanzliche Entscheidung, soweit ihr Antrag auf Zahlung eines Minderungsbetrages sowie der entsprechenden vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten abgewiesen worden ist. Sie sind der Auffassung, dass das Landgericht die Beweislastverteilung des §§ 442 BGB verkannt habe.

Ebenso habe das Gericht die Pflichten der Kläger bei der Aufdeckung von Mängeln der Kaufsache überzogen. Denn es sei der Verkäufer, der die Kenntnis des Käufers oder Umstände, aus denen die grob fahrlässige Unkenntnis des Käufers folge, beweisen müsse. Dass die Nebenintervenientin sich bei ihrer Zeugenaussage nicht an ein Gespräch über die Fläche des Hauses erinnern können, gehe deshalb nicht zu Lasten der Kläger, sondern zu Lasten der Beklagten. Hinzu komme, dass der Informationsobliegenheit der Kläger eine Informationspflicht der Beklagten gegenüber stehe, der diese nicht nachgekommen sei.

Die Klägerin beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils

1. an die Kläger weitere 27.750 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 5. Juli 2008 zu zahlen;

2. an die Kläger weitere außergerichtliche Rechtsanwaltskosten i.H.v. 1.346,36 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 5.2.2011 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt unter Verteidigung des erstinstanzlichen Urteils, die Berufung als unbegründet zurückzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass das Urteil im Ergebnis nicht zu beanstanden sei. Allerdings habe das Landgericht nach Auffassung der Beklagten hinsichtlich der Flächenangaben rechtsfehlerhaft angenommen, dass ein Mangel vorliege. Eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung sei gerade nicht getroffen worden.

Denn die Erklärung der Beklagten im Notartermin, dass das Exposé richtig sei, habe von Klägerseite nur dahingehend verstanden werden können, dass die Beklagte ihre eigenen Angaben gemeint habe. Da die Kläger nicht explizit nachgefragt hätten, könne die schlichte Aussage der Beklagten auch nicht dahingehend verstanden werden, dass das Maklerexposé gemeint gewesen sei. Zudem habe bei der Beklagten auch kein Rechtsbindungswille vorgelegen. Mangels einer Beschaffenheitsvereinbarung greife im Übrigen der vereinbarte Haftungsausschluss. Allerdings seien etwaige Gewährleistungsansprüche der Kläger, wie vom Landgericht festgestellt, ohnehin gemäß § 442 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Es entspreche allgemeinen Grundsätzen der Beweislastverteilung, dass jeder diejenigen Tatsachen zu beweisen habe, die für ihn günstig seien. Deshalb sei es Sache der Kläger, die Rücksprache mit der Nebenintervenientin zu beweisen. Dies sei den Klägern vorliegend nicht gelungen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Berufungsvorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll des Termins zur mündlichen Verhandlung vom 31.10.2013 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Kläger ist statthaft (§ 511 Abs. 1 ZPO) und auch im Übrigen zulässig.

(§§ 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO). Sie ist jedoch nicht begründet.

Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung eines Minderungsbetrages i.H.v. 27.750 € aus den §§ 441 Abs. 4, 437 Nr. 2, 433, 434 Abs. 1 BGB und dementsprechend auch keinen Anspruch auf die insoweit entstandenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

1. Allerdings geht der Senat, anders als die Kammer, nicht davon aus, dass die Parteien anlässlich des Notartermins eine Beschaffenheitsvereinbarung i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 1 BGB dahingehend getroffen haben, dass die Wohn- und Nutzfläche des Hauses 491 m² betrage. Dementsprechend kommt es auf die Frage, ob den Klägern

die unstreitige Flächenabweichung grobfahrlässig unbekannt geblieben ist sowie die betreffende Beweislastverteilung nicht entscheidend an.

Zwar haben die Kläger unstreitig im Notartermin sinngemäß nach der Richtigkeit der Zahlen im Exposé gefragt, die Beklagte hat diese bestätigt. Auch hat das Landgericht zutreffend die Kriterien, anhand derer Willenserklärungen gemäß den § 133, 157 BGB auszulegen sind, herausgearbeitet. Ebenso folgt der Senat der Kammer dahingehend, dass die Erklärungen der Parteien nur so aufgefasst werden konnten, dass sie sich auf das Maklerexposé bezogen. Hierfür spricht u.a., dass schon rein begrifflich die Angaben, die der Verkäufer gegenüber dem Makler macht, kein „Exposé“ sind, sondern der Vorbereitung der Vermarktung (einschließlich der Erstellung eines Exposés) dienen.

Dementsprechend war das fragliche Formular der Nebenintervenientin, das die Beklagte ausgefüllt hatte, auch nicht mit „Exposé“ überschrieben, sondern mit „Aufnahme für Ein-/Mehrfamilienhäuser“ (vergleiche Anlage B 2, Bl. 57 ff. der Akte).

Der Senat geht jedoch davon aus, dass die betreffenden Erklärungen ohne Rechtsbindungswillen abgegeben worden sind, so dass keine Beschaffenheitsvereinbarung zustande gekommen ist. Dabei kommt es für die Frage, ob eine Erklärung bindend ist, nicht darauf an, wie der Erklärende sie verstanden wissen will oder sie selbst versteht, entscheidend ist vielmehr der objektive Erklärungsgehalt, der wiederum im Wege der Auslegung zu ermitteln ist (vergleiche Palandt - Ellenberger, 72. Aufl., § 145 RN 2). Die gebotene Auslegung führt aber vorliegend zu dem Ergebnis, dass den Erklärungen keine Bindungswirkung zukommt. Denn ein objektiver Erklärungsempfänger konnte dem Wortlaut der Erklärungen auch unter Berücksichtigung aller Umstände nicht entnehmen, dass eine verbindliche Erklärung zur Fläche des Objektes gewünscht und abgegeben worden wäre.

Dabei war zunächst zu berücksichtigen, dass der Wortlaut der wechselseitigen Erklärungen sich schon nicht konkret auf die Flächenangaben bezog. Thematisiert wurden vielmehr allgemein die „Zahlen des Exposés“, wobei das Exposé neben den Flächenangaben noch weitere Zahlen enthält, wie das Baujahr und die Anzahl der Zimmer. Hinzu kommt, dass die Kläger ihre bereits bestehenden Zweifel jedenfalls gegenüber der Beklagten nicht offenbart haben und diese auch sonst nicht erkennbar waren. Zwar haben sie insofern schon in erster Instanz behauptet, wegen dieser Bedenken jedenfalls an die Nebenintervenientin herangetreten zu sein. Der Senat geht auch davon aus, dass diese als Erfüllungsgehilfin der Beklagten gemäß § 278 BGB anzusehen ist. Der betreffende Beweis ist den Klägern jedoch nicht gelungen.

Schließlich ergibt sich auch nichts Anderes aus den sonstigen Umständen. Dabei verkennt der Senat nicht, dass es sich bei den streitgegenständlichen Flächenangaben um so wesentliche Informationen zum Kaufgegenstand handelt, dass solche für den Erwerber des Grundstücks erkennbar von großer Bedeutung sind. Ebenso ist aber zu berücksichtigen, dass die Parteien notariell einen Gewährleistungsausschluss vereinbart haben. Dies belässt den Vertragsparteien zwar die Möglichkeit, gleichwohl Vereinbarungen über die Beschaffenheit des Hausgrundstücks zu treffen, die von dem Gewährleistungsausschluss nicht erfasst wären, wie das Landgericht zutreffend herausgearbeitet hat. Allerdings müssen Erklärungen hierzu nach Auffassung des Senates hinreichend konkret und deutlich

getroffen werden, um von einem Rechtsbindungswillen ausgehen zu können. Wenn sich die Käufer eines Grundstücks erst am Rande des Notartermins ganz allgemein nach der Richtigkeit der Zahlen im Maklerexposé erkundigen, ohne offenzulegen, dass sie konkrete Bedenken bezüglich der Flächenangaben haben, kann ein objektiver Erklärungsempfänger der betreffenden Bestätigung keine bindende Erklärung zur Fläche des Objektes entnehmen. Dann aber kommt es auf die Frage, ob die Kläger die unzutreffenden Flächenangaben des Exposés grob fahrlässig im Sinne des § 442 BGB nicht erkannt haben, nicht entscheidend an.

2. Dasselbe Ergebnis ergibt sich aus der Anwendung des § 434 Abs. 1, S. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 BGB. Zwar können unrichtige Angaben in einem veröffentlichten Maklerexposé unter dem Gesichtspunkt der Beschaffenheitsvereinbarung nach der genannten Vorschrift einen Sachmangel begründen (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 29.04.2010, 22 U 127/09, NJW-RR 2010, 1643). Eine Haftung der Beklagten scheidet aber jedenfalls wegen des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses aus. Dem steht auch nicht § 444 BGB entgegen.

Denn der Senat vermag nicht festzustellen, dass die Beklagte arglistig gehandelt hat. Zwar setzt § 444 BGB kein betrügerisches Handeln des Verkäufers voraus, sondern erfasst auch Verhaltensweisen, bei denen ein Verkäufer mit bedingtem Vorsatz im Sinne des „Fürmöglichhaltens und Inkaufnehmens“ handelt. Auch ist der Verkäufer verpflichtet, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten. Dass Fragen falsch beantwortet werden, lässt aber für sich genommen noch nicht den Rückschluss auf Arglist zu. Derjenige, der gutgläubig falsche Angaben macht, handelt nämlich grundsätzlich nicht arglistig, selbst wenn der gute Glaube auf Fahrlässigkeit oder Leichtfertigkeit beruht. Anders allerdings, wenn der Verkäufer Angaben „ins Blaue hinein“ macht, mit deren Unrichtigkeit er rechnet (vergleiche zum Vorstehenden BGH Urteil vom 16.03.2012, V ZR 18/11, zitiert nach juris). Nach diesen Kriterien aber ist der Beklagten nicht der Vorwurf der Arglist zu machen, auch wenn Sie die Richtigkeit der Angaben im Exposé bestätigt hat.

Die Beklagte hat unstreitig die Richtigkeit „der Zahlen“ im Exposé bestätigt, obwohl die darin enthaltenen Flächenangaben unzutreffend waren. Ebenso unstreitig war dieser Umstand der Beklagten aber jedenfalls nicht positiv bekannt. Der Senat hat keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Beklagte nicht in gutem Glauben geantwortet hat, da die Angaben, die sie selbst gegenüber der Maklerin gemacht hatte, zutreffend waren. Allerdings wäre zu erwarten gewesen, dass ein Verkäufer sich über das Maklerexposé informiert. Für die rechtliche Bewertung kommt es hierauf indes nicht an, da es für die Beklagte unschädlich ist, wenn ihr guter Glaube auf Fahrlässigkeit oder gar Leichtfertigkeit beruhte. Dass die Beklagte es für möglich gehalten und in Kauf genommen hätte, dass das Maklerexposé trotz ihrer zutreffenden Angaben falsche Zahlen enthalten haben könnte, vermag der Senat nicht zu erkennen. Sie war auch nicht verpflichtet, offen zu legen, dass sie das Exposé nicht selbst eingesehen oder überprüft hatte. Es handelte sich gleichwohl nicht um Angaben „ins Blaue hinein“. Solche liegen nämlich nur dann vor, wenn Angaben gemacht werden, ohne dass eine Tatsachengrundlage vorliegt (vergleiche OLG Hamm, aaO., m.w.N.). Eine solche Tatsachengrundlage bestand hier aber in den zutreffenden Angaben, die die Klägerin der Nebenintervenientin gegenüber gemacht hatte und die gerade der Erstellung eines Exposés hatten dienen sollen. Wenn die Beklagte auf dieser Grundlage auf die Frage der Kläger geantwortet hat,

ist dies nicht als arglistiges Verhalten einzuordnen, so dass der Gewährleistungsausschluss greift.

3. Da der Hauptanspruch nicht besteht, besteht auch kein Anspruch auf die entsprechenden vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren. Dementsprechend hat das Landgericht die diesbezügliche Klage zu Recht abgewiesen.

Die Berufung war damit insgesamt zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

gez. Buse gez. Dr. Haberland gez. Dr. Siegert