

Aktenzeichen und Fundstelle

Az.: BGH V ZR 119/20

in: MDR 2021, 1327;
NZM 2021, 810.

A. Orientierungs - oder Leitsätze (verkürzt)

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

2. Mit der "Kaufentscheidung" i.S.d. § 434 Abs. 1 S. 3 Hs. 2 BGB ist der Abschluss des Kaufvertrages, im Fall eines Grundstückskaufs daher der Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages, und nicht der Zeitpunkt, zu dem sich der Käufer zum Kauf entschlossen hat, gemeint.

B. Sachverhalt (verkürzt & vereinfacht)

Die Klägerin verlangt aus abgetretenem Recht der Käuferin zweier Grundstücke Schadensersatz von der Beklagten.

Die Käuferin beabsichtigte von der Beklagten jeweils zwei mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke zu einem Preis von € 1,5 Millionen zu erwerben. Mit E-Mail vom 11.10.2015 erklärte die Käuferin nach Besichtigung der Objekte gegenüber dem Makler, die Grundstücke erwerben zu wollen. Dieser teilte der Käuferin am 14.10.2015 mit, die Eigentümerin habe das Angebot angenommen. Er übersandte der Käuferin auch ein Exposé des Kaufobjekts, in dem dieses als "solide (...) Wohnanlage zum Sanieren oder Neuentwickeln" beschrieben wurde, nebst der Visualisierung einer ursprünglich von der Beklagten geplanten Umbaumaßnahme (Neubau eines Doppelhauses, Sanierung der bestehenden Gebäude, Ausbau des Dachgeschosses). Die für die Umbaumaßnahme der Beklagten erteilte Baugenehmigung war inzwischen abgelaufen, wovon die Käuferin Kenntnis hatte. Der notarielle Kaufvertrag über die Grundstücke datierte auf den 23.10.2015, wobei dieser den Ausschluss der Haftung für Sachmängel enthielt.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die Angaben in Exposé und Visualisierung bewusst wahrheitswidrig getätigt, eine Mitarbeiterin des Bauamtes habe der Beklagten bereits Anfang 2015 mitgeteilt, die visualisierten Maßnahmen seien nicht genehmigungsfähig.

C. Anmerkungen

Der BGH vertritt mit seiner Entscheidung eine andere Rechtsauffassung als die Vorinstanzen. Das Berufungsgericht hatte eine Haftung der Beklagten aus §§ 437, 441, 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BGB verneint, da das Exposé inhaltlich zutreffend und die

Visualisierung jedenfalls keinen Sachmangel darstellen könne, da sie der Käuferin erst nach Kaufabschluss übersandt worden sei und diesen Entschluss daher nicht mehr habe beeinflussen können. Aufgrund letzterem bestehe ein Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss ebenfalls nicht, da eine etwaige Täuschung für die Kaufentscheidung und den Vertragsschluss somit nicht kausal geworden sein könne.

Der BGH stellt fest, dass die Begründung des Berufungsgerichts nicht ausreiche, um einen Schadensersatzanspruch der Klägerin gemäß §§ 434 Abs. 1 S. 3, 437 Nr. 3, 281 Abs. 1 S. 1, 280 Abs. 1 u. 3 BGB i.V.m. § 398 BGB bzw. aus Verschulden bei Vertragsschluss auszuschließen.

Denn sowohl Exposé als auch Visualisierung stellten öffentliche Äußerungen über Eigenschaften der Kaufsache iSd § 434 Abs. 1 S. 3 BGB dar, von denen negativ abgewichen wurde. Ein Ausschluss der Haftung nach § 434 Abs. 1 S. 3 Hs. 2 BGB sei allerdings nicht gegeben. Der Beweis, dass eine Äußerung die Kaufentscheidung nicht habe beeinflussen können, sei schwieriger zu führen, als derjenige der bloß fehlenden Kausalität, was sich aus den Vorgaben der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie zum Vertrauensschutz ergäbe. Eine Beeinflussung der Kaufentscheidung müsse daher schlicht ausgeschlossen sein. Für diesen Einfluss wiederum genüge bereits, dass der Käufer die öffentliche Äußerung in seine Abwägung für und gegen den Kauf einbezogen hat.

Daneben sei mit der "Kaufentscheidung" iSd § 434 Abs. 1 S. 3 Hs. 2 BGB auch - anders als das Berufungsgericht meint - erst der Abschluss des Vertrages, im vorliegenden Fall damit die notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages (§ 311b Abs. 1 BGB), und nicht bereits der einseitig gefasste Entschluss der Käuferin für den Kauf entscheidend. Denn da es bis zum bindenden Vertragsabschluss den Beteiligten aufgrund ihrer Privatautonomie grundsätzlich möglich sei, vom Vertrag ohne Weiteres Abstand zu nehmen, sei auch ein Käufer in seiner Entscheidung für oder gegen den Vertragsschluss noch durch öffentliche Äußerungen in Bezug auf die Kaufsache beeinflussbar und daher schutzbedürftig.

D. In der Prüfung

§§ 434 Abs. 1 S. 3, 437 Nr. 3, 281 Abs. 1 S. 1, 280 Abs. 1 u. 3 BGB

1. Schuldverhältnis (Kaufvertrag; Form: § 311b Abs. 1 BGB)

2. Pflichtverletzung (Mangel)

a. Vereinbarte Beschaffenheit, § 434 Abs. 1 S. 1 BGB (-)

b. Verwendungseignung, § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB (-)

c. Übliche Beschaffenheit, § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BGB (P)

aa. Öffentliche Äußerungen genannter Personen?

bb. Ausnahme: Keine Beeinflussung der Kaufentscheidung?

E. Literaturhinweise

Grunewald, in: Ermann, BGB, 16. Aufl. 2020, § 434 Rn. 29; Westermann, in: MüKo, BGB, 8. Aufl. 2019, § 434 Rn. 35.