

**Aktenzeichen und Fundstelle**

Az.: BGH V ZR 158/19

in: ZEV 2021, 382  
RÜ 2021, 477 (mit Anm. Marski)  
NJW-RR 2021, 1068

**A. Orientierungs - oder Leitsätze**

1. Die Denkmaleigenschaft des Kaufobjekts kann einen Sachmangel iSd § 434 Abs. 1 Nr. 2 BGB begründen.
2. Verkauft der Testamentsvollstrecker ein Nachlassgrundstück, kann ihm die Kenntnis der Erben über Mängel der Kaufsache oder andere offenbarungspflichtige Umstände nicht nach den für juristische Personen und öffentliche Körperschaften geltenden Grundsätzen über die "Organisation eines innerbetrieblichen Informationsaustausches" zugerechnet werden.
3. Eine solche Zurechnung findet im Verhältnis eines Grundstücksverkäufers zu einer von ihm (nur) mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragten, rechtlich und organisatorisch selbstständigen Hausverwaltung nicht statt.

**B. Sachverhalt**

B verkaufte als Testamentsvollstrecker über den Nachlass seines Vaters ein mit Wohnhaus bebautes Grundstück in Hamburg für 5 Mio € an K, wobei im 2011 vollzogenen notariellen Kaufvertrag vom 21.12.2009 alle Rechte wegen Sachmängeln ausgeschlossen waren. Mitglieder der Erbengemeinschaft waren neben B dessen Bruder und Schwester. Das Haus war bereits 2006 in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgenommen und 2013 in die Denkmalliste eingetragen und damit unter Denkmalschutz gestellt worden. Bezüglich der Aufnahme ins Verzeichnis 2006 war ein Informationsschreiben an die Schwester zugestellt sowie ein ebensolches an die Grundstücksverwaltung gesandt worden.

K meint, das Grundstück sei wegen des Denkmalschutzes mangelhaft und verlangt Schadensersatz, während B sich darauf beruft, das Schreiben an die Schwester nicht gekannt zu haben. Es greife der vertragliche Haftungsausschluss.

**C. Anmerkungen**

Der Fall beinhaltet neben den klassischen Examensproblematiken Sachmangel und Haftungsausschluss auch Probleme der Zurechnung von Kenntnissen aus dem BGB AT und ist daher wie gemacht für eine Examensklausur, die sich mit solidem Grundverständnis gut lösen lässt.

Der BGH hat einen Anspruch nach §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 BGB geprüft. Richtigerweise handelt es sich mangels Einflussmöglichkeiten des B auf die Aufnahme ins Verzeichnis jedoch um einen Fall der anfänglichen Unmöglichkeit, so dass §§ 437 Nr. 3, 311a Abs. 2 BGB die einschlägige Anspruchsgrundlage ist.

Der Senat hat offengelassen, ob die Aufnahme ins Verzeichnis bereits einen Sachmangel darstellen kann. Insofern spricht vieles für eine Bejahung, da aufgrund der Aufnahme bereits objektiv damit zu rechnen war, dass das Grundstück in absehbarer Zeit unter Denkmalschutz gestellt wird. So hatte auch das Berufungsgericht einen Sachmangel bejaht.

Eine Kenntniszurechnung der Schwester als Wissensvertreterin des B oder aufgrund der Grundsätze der Organisation im Rahmen eines innerbetrieblichen Informationsaustausches scheidet mangels Eingliederung in die Organisation des Testamentsvollstreckers, der selbstständig und unter Umständen auch gegen den Willen der Erben entscheiden muss, aus.

Auch die organisatorisch selbstständige Hausverwaltung ist nicht in eine arbeitsteilige Organisation des Verkäufers eingegliedert.

**D. In der Prüfung**

I. §§ 437 Nr. 3, 311a Abs. 2 BGB

1. Notarieller Kaufvertrag
2. Sachmangel bei Gefahrübergang § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB
  - a. Aufnahme in die Denkmalliste 2013
  - b. Eintragung ins Verzeichnis der erkannten Denkmäler (P)**
3. Anfängliche Unmöglichkeit § 275 Abs. 1 BGB
4. Vertretenmüssen iSd § 311a Abs. 2 S. 2 BGB
  - a. Kenntnis des B
  - b. Zurechnung der Kenntnis der Schwester gem. § 166 Abs. 1 BGB analog (P)**
  - c. Zurechnung der Kenntnis der Hausverwaltung gem. § 166 Abs. 1 BGB analog (P)**
  - d. Schuldhafte Unkenntnis
5. jedenfalls: Haftungsausschluss (keine Unwirksamkeit gem. § 444 Alt. 1 BGB)

II. §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB (c.i.c.)

1. Voraussetzungen
2. Wirksamer Haftungsausschluss

**E. Literaturhinweise**

Zu Baubeschränkungen als Sachmängel siehe MüKoBGB/Westermann, 8. Aufl. 2019, BGB § 434 Rn. 55ff.

Zur Zurechnung nach § 166 BGB analog siehe BeckOK BGB/Schäfer, 61. Ed. 1.2.2022, BGB § 166 Rn. 18ff.