

DAS GRUNDEIGENTUM

Zeitschrift für die gesamte Grundstücks-, Haus- und Wohnungswirtschaft ·

an des Bundes der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
des RDM, Landesverband Berlin und Brandenburg e. V.

HEFT 14 · 2018

2. JULIHEFT

TEMPERATUR

Codegeschäften nur
zwischen 20 und 26 °C

WALTER

Entwertung sinkt –
Mittlungen steigen

RECHNUNG

Umlageschlüssel
mit WEG-Beschluss

METERSCHUTZ

NE wollen Mietrecht
stärker verschärfen

HAUSENERSATZ

Käufer haftet für
Falschangaben

RECHTSFINDUNG

Verurteilungszuschlag
zur Ermittlung der
üblichen Miete

Bildung und Karriere

Betriebskosten und Wohnfläche

BGH gibt 10-%-Rechtsprechung auf –
zählt jetzt jeder Quadratzentimeter? → 856





Feuchten Keller mittels Verdeckungsanstrich als trocken angepriesen

Haftung des Verkäufers wegen Falschangaben des Maklers in dessen Verkaufsprospekt

In einer Entscheidung vom 18. Januar 2007 - III ZR 146/06 - (GE 2007, 649) hatte der BGH zwar klargestellt, dass der Makler auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen darf und keine Pflicht besteht, die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers über sein Verkaufsobjekt zu überprüfen, wenn er sie in sein Verkaufsexposé übernimmt. Anders verhält es sich aber, wenn der Makler eigenständig Angaben zum Objekt macht, die sich als unrichtig herausstellen. Nicht nur der Makler kann sich dann schadensersatzpflichtig machen, sondern auch der Verkäufer, dem die unrichtigen Angaben des Maklers als seinem Gehilfen gemäß § 166 Abs. 1 BGB zugerechnet werden können. Nur ein vertraglich vereinbarter Haftungsausschluss für Sachmängel könnte den Verkäufer dann noch von der Haftung befreien, es sei denn, er hätte – bezogen auf den Mangel selbst – arglistig gehandelt. So der BGH in einer neuen Entscheidung.

Der Fall: Die Klägerin erwarb von den Beklagten unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel für 119.000 € ein Wohngrundstück. Im Maklerexposé wurde das Objekt u. a. wie folgt beschrieben: „... Es stammt aus den 50er Jahren und wurde 2005 bis 2007 komplett saniert. D. h. Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden wurden erneuert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut, das Dach wurde – wie die Hohlschicht des Hauses – gedämmt. Das Gebäude ist technisch und optisch auf dem neuesten Stand ... Zudem ist das Haus unterkellert (trocken).“ Bei der Besichtigung fragte die Klägerin die Beklagten, ob der Keller trocken sei. Die Beklagten verschwiegen, dass sie den Keller zuvor hatten streichen lassen, so dass die vorhandene Feuchtigkeit nicht zu erkennen war. Nach Abwicklung des Kaufvertrags wurde die Kellerfeuchte offenbar. Die Klägerin begehrte daraufhin Rückabwicklung des Kaufvertrags und verlangte neben dem Kaufpreis auch die Kaufnebenkosten (Maklerkosten, Notarkosten, Kosten Grundbuchamt, Umzugskosten und Kaufpreis für die übernommene Einrichtung).

Das Landgericht gab der Klage in Höhe von 129.809,34 € statt. Das Berufungsgericht dagegen verwehrte der Klägerin die Rückabwicklung des Kaufvertrages wegen eines Sachmangels, da sich der Keller in einem für die 50er Jahre typischen Zustand befunden habe und unter dem Gesichtspunkt einer Beschaffenheitsvereinbarung im notariellen Kaufvertrag kein besonderer Zustand des Kellers sowie ein allgemeiner Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart worden war. Die Klägerin könne lediglich den Ersatz eines Vertrauensschadens in Höhe von 20.000 € verlangen, weil die Beklagten die Kellerwände vor der Besichtigung mit weißer Farbe überstrichen hatten, um so den falschen Eindruck zu vermitteln, dass der Keller trocken sei. Die Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Das Urteil: Der BGH gewährte der Klägerin

jedoch die gesamte Rückabwicklung des Vertrages im Wege des Schadensersatzes statt der Leistung gemäß § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB, die so neben dem vollen Kaufpreis auch sämtliche Kaufnebenkosten von den Beklagten zurückverlangen könne.

Zwar hätten die Parteien keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen, weshalb kein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht komme, denn dass der Keller trocken sein sollte, sei im notariellen Kaufvertrag nicht vereinbart worden. Allerdings steht es nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB einem Sachmangel gleich, wenn der Verkäufer eine andere Sache oder eine zu geringe Menge liefert. Diese Bestimmung zog der BGH heran. Ist nämlich – wie hier – keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen worden, ist nach § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB die verkaufte Sache nur frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist, und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann, wozu auch Eigenschaften gehören, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers

oder seines Gehilfen insbesondere in der Werbung oder bei der Kennzeichnung über bestimmte Eigenschaften der Sache erwarten kann. Dazu zählten auch Angaben im Exposé, wobei es keinen Unterschied mache, ob es sich um ein vom Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handele. Da sich im Verkaufsexposé ein ausdrücklicher Hinweis befunden habe, dass der Keller trocken sei, durfte die Klägerin diese Beschaffenheit auch erwarten, auch wenn die Angabe über den Zustand des Kellers keinen Eingang in den Notarvertrag gefunden hatte.

Der BGH entschied weiter, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Haftungsausschluss für Sachmängel zwar grundsätzlich auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen – beispielsweise in einem Exposé – zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstückes oder des aufstehenden Gebäudes umfasse. Der Verkäufer könne sich jedoch nicht darauf berufen, wenn er, bezogen auf den Mangel, arglistig gehandelt habe (§ 444 BGB). Der BGH ging davon aus, dass die Beklagten die Klägerin in Bezug auf die fehlende Trockenheit des Kellers arglistig getäuscht und damit ihre vorvertraglichen Pflichten verletzt hatten.

Anmerkung: Es ist ja kein Geheimnis, dass Immobilienmakler oft erfinderisch sind, wenn es darum geht, bestimmte Schwächen einer Immobilie durch einfallsreiche Beschreibungen in einem besseren Licht erscheinen zu lassen: Ein renovierungsbedürftiges Haus wird schnell zum „Liebhaberobjekt“, oder eine an der Autobahn liegende Immobilie wird als „verkehrsgünstig“ beschrieben. Dies ist verständlich, weil der Makler ein eigenes finanzielles Interesse daran hat, durch schnelle Kaufentscheidungen seinen eigenen Provisionsanspruch zu begründen. Da kann es passieren, dass die

- ▶ Sanitäre Einrichtungen
- ▶ Rohrleitungsbau
- ▶ Heizungsanlagen
- ▶ Gasgeräte
- ▶ Zertifiziert nach ISO 9001

13403 Berlin-Reinickendorf
Eichborndamm 93

☎ 030-417 79 40
www.theodor-bergmann.de

**THEODOR
BERGMANN**
GmbH & Co. Sanitäre Anlagen
und Rohrleitungsbau KG

Fax 030-417 79 494
info@theodor-bergmann.de



Vorzüge einer Immobilie sowohl im Exposé als auch im Verkaufsgespräch mitunter nicht nur blumig, sondern auch falsch beschrieben werden. Oder es werden Mängel an einem Objekt einfach verschwiegen. Ungefährlich ist das, wie der vorliegende Fall zeigt, nicht. Der in der Praxis regelmäßig vereinbarte Haftungsausschluss schützt den Verkäufer zwar vor unrichtigen Angaben des Maklers, aber nur, wenn er den Mangel selbst nicht arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Im gerichtlichen Verfahren trifft den Käufer die Darlegungs- und Beweislast für sämtliche derartigen Umstände. Sollte der Käufer nicht gegen den Verkäufer vorgehen können, bleibt ihm selbstverständlich noch der Makler selbst, gegen den er Schadensersatz wegen Falschangaben im Exposé oder im Verkaufsgespräch geltend machen kann.

RA Axel Lipinski-Mießner
www.maklerrechtsexperte.berlin

BGH, Urteil vom 19. Januar 2018 - V ZR 256/16 -
Wortlaut Seite 871

Psst... Wir halten dicht!



Bei Störungen im unterirdischen
Ver- und Entsorgungsnetz:

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Schadensanalyse
- Schadensanierung

TBS-Rinne GmbH

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 030.944 170 70
www.rohrhavarie.de

Branchenüblicher Service unschädlich

Kein Maklerlohn für den Gehilfen – aber so schnell ist man noch kein Gehilfe

Der BGH hatte entschieden, dass die Maklerprovision nach dem Wohnungvermittlungsgesetz entfällt, wenn der Gehilfe des Maklers Hausverwalter ist. Das gilt umgekehrt, wie der BGH jetzt entschieden hat, auch für den Fall, dass der Makler Gehilfe des Hausverwalters ist. Dafür reichen aber nicht branchenübliche Serviceleistungen des Maklers.

Der Fall: Die Bauherrin einer zu errichtenden Reihenhäuseranlage, eine GmbH, war von der Eigentümerin auch mit der Hausverwaltung betraut. Die Maklerin, ebenfalls eine GmbH, bot die Reihenhäuser unter Hinweis auf die bei Abschluss eines Mietvertrages vom Mieter an sie zu zahlende Provision an. Es kam zum Mietvertragsabschluss mit den Klägern, die eine Provision an die beklagte Maklerin zahlten und diese später zurückverlangten. Das AG nahm einen Verstoß gegen das Wohnungvermittlungsgesetz an; das Landgericht wies die Klage ab unter Zulassung der Revision.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof bestätigte die Auffassung des Landgerichts, dass ein Provisionsanspruch auch dann entfällt, wenn der Makler als Gehilfe der Hausverwaltung tätig gewesen sei. Dazu reiche es aber nicht aus, wenn er nur einzelne branchenübliche Serviceleistungen wie die Wohnungsübergabe erbracht habe. Eine Gehilfenstellung ergebe sich auch nicht daraus, dass die Geschäftsführerin der Maklerin bei der Bauherrin im Planungsbüro angestellt gewesen sei. Diese sei damit nicht Gehilfe *in Bezug auf die Verwaltertätigkeit* geworden. Es reiche auch nicht aus, dass ein anderer Geschäftsführer der Makler-GmbH Prokurist der Hausverwalterin gewesen sei. Das bedeute nicht, dass er tatsächlich als Gehilfe für diese tätig geworden sei. Auch eine wirtschaftliche Beteiligung, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Wohnungvermittlungsgesetz einen Provisionsanspruch ausschließe, liege nicht vor, da ein Prokurist auf die Willensbildung einer GmbH, anders als ein Gesellschafter, keinen Einfluss nehmen könne. Schließlich sei es unschädlich, dass ein Geschäftsführer der Makler-GmbH mit einer Geschäftsführerin der Hausverwaltungs-GmbH verheiratet sei, denn dieser sei nicht mit der Vermittlung beauftragt gewesen, so dass eine Interessenkollision ausscheide.

Anmerkung der Redaktion: Der Leitsatz

des BGH betrifft eine für die Entscheidung unerhebliche Rechtsauslegung, denn der BGH hätte ebenso gut formulieren können: „Auch wenn man annimmt, dass ein Provisionsanspruch entfällt, wenn der Makler der Gehilfe der Hausverwaltung ist, liegen die Voraussetzungen hier dafür nicht vor, weil ...“ Um so größere Bedeutung hat dieses obiter dictum, das für den amtlichen Leitsatz vorgesehen wurde.

BGH, Urteil vom 22. Februar 2018 - I ZR 38/17 -
Wortlaut Seite 874

Atypisch mit nur symbolischer Miete

Keine Kündigung bei einem Rückstand mit drei Mini-Monatsmieten

Verkäufer von selbstbewohnten Mehrfamilienhäusern lassen sich beim Verkauf vielfach ein dingliches Wohnrecht einräumen. Wird das Wohnrecht später aufgehoben und durch einen Mietvertrag mit symbolischer Minimiete von 1 € plus Betriebskostenvorschüsse abgelöst, stellt sich die Frage, ob ein paar Euro Mietrückstand eine Kündigung rechtfertigen.

Der Fall: Nachdem die Mieterin einer solchen Fallkonstellation mit den Zahlungen für drei Monate in Verzug war, kündigten die Vermieter u. a. fristgerecht wegen erheblicher Pflichtverletzung. Das LG meinte, hier sei nicht auf die symbolische Miete, sondern den objektiven Mietwert abzustellen, so dass hier ein Kündigungsgrund zu verneinen sei, und ließ die Revision zu. **Der Beschluss:** Der BGH teilte mit, die Revision mangels Erfolgsaussicht zurückweisen zu wollen, da die Kündigung schon deshalb ausgeschlossen sei, weil nach den vertraglichen Vereinbarungen innerhalb einer Frist von fünf Jahren nur die Mieterin zur Kündigung berechtigt gewesen sei. „Davon abgesehen“ begegne es auch keinen Bedenken, wenn für die Berechtigung zur ordentlichen Kündigung nicht auf die symbolische Miete, sondern auf den objektiven Mietwert der Wohnung abgestellt werde. **Anmerkung der Redaktion:** Die Entscheidung ist zwar in der Begründung äußerst knapp, aber doch zur Veröffentlichung geeignet. Es handelt sich um ein obiter dictum, denn die Kündigung war schon wegen fehlenden Fristablaufs unwirksam. Wenn gleichwohl der BGH zusätzlich die rechtliche Würdigung des Landgerichts billigt, ist das veröffentlichungswürdig.

BGH, Beschluss vom 15. Mai 2018 - VIII ZR 150/17 -
Wortlaut Seite 873