IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 8/2020
vom 20. Februar 2020

www.iz.de

Wer eine zu hohe Ablöse verlangt, muss den Schaden ersetzen

Grundstücksrecht. Wird im Exposé der Anschaffungspreis für eine mitverkaufte Küche genannt und wird die Summe Grundlage für eine Ablösezahlung, hat der Käufer Anspruch auf Schadenersatz, wenn die Küche in Wirklichkeit billiger war.

OLG München, Urteil vom 9. Oktober 2019, Az. 20 U 556/19

Rechtsanwalt Dr. Karsten Prote von GTW

Quelle: GTW

DER FALL

Im Oktober 2017 schlossen die Parteien in diesem Rechtsstreit einen notariellen Kaufvertrag über ein mit einer Immobilie bebautes Grundstück. Im Kaufvertrag wurde unter anderem eine Einbauküche mit allen Einbaugeräten, die zu diesem Zeitpunkt vorhanden waren, mitverkauft. Im Exposé wurde dazu angegeben, dass der Anschaffungspreis für die Küche im Jahr 2013 bei ca. 25.000 Euro gelegen habe. Käufer und Verkäufer einigten sich im Kaufvertrag auf eine Ablösesumme für die Einbauküche in Höhe von 15.000 Euro. Nach dem Einzug fand der Käufer aber eine Rechnung, wonach die Küche nur 12.200 Euro gekostet hatte. Er verklagte die Verkäuferin auf 12.800 Euro. Der Betrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem tatsächlichen Rechnungsbetrag von 12.200 Euro und dem im Maklerexposé behaupteten Anschaffungspreis von 25.000 Euro.

DIE FOLGEN

Die Gerichte sprachen dem Käufer nur einen Anspruch in Höhe von 7.320 Euro nebst Zinsen zu. Denn der von der Verkäuferin im Exposé genannte Anschaffungspreis ist keine vereinbarte Beschaffenheit nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB und damit liegt kein Mangel vor. Als Beschaffenheit kann nur das vereinbart werden, was Inhalt der Urkunde geworden ist. Auch fehlt der Küche keine Eigenschaft, die der Käufer laut dem Maklerexposé erwarten kann (§ 434 Abs. 1 S. 3 BGB). Dafür müsste der Anschaffungspreis eine Eigenschaft sein, die der Sache anhaftet. Dem Kläger steht jedoch Schadenersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluss zu. Denn die Verkäuferin hat beim Käufer eine Fehlvorstellung hervorgerufen. Sie hätte ihm den wahren Preis nennen müssen. Bei der zu hoch angesetzten Ablöse handelt es sich um einen Vertrauensschaden, den sie ersetzen muss. Dafür kann der Betrag verlangt werden, um den zu teuer erworben wurde. Im Kaufvertrag wurden 60% des angeblichen Anschaffungspreises als Ablöse vereinbart. Dieses Verhältnis muss auch auf den tatsächlichen Kaufpreis angewendet werden.

WAS IST ZU TUN?

In notariellen Kaufverträgen wird häufig der Kaufpreisanteil ausgewiesen, der auf miterworbene Gegenstände entfällt. Hintergrund ist, dass die Parteien damit entsprechende Grunderwerbsteuern sparen wollen. Macht der Verkäufer in einem Exposé Angaben, die später zur Grundlage eines Ablösebetrags werden, der im Kaufvertrag fest vereinbart ist, dann müssen diese zutreffend sein oder zumindest später richtiggestellt werden. Erteilt der Verkäufer vorsätzlich eine falsche Auskunft, kann das dazu führen, dass der Käufer Anspruch auf Schadenersatz hat. Das sollten Verkäufer beherzigen, wenn sie eine zivilrechtliche Inanspruchnahme vermeiden wollen. (redigiert von Anja Hall)