IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 36/2019
vom 05. September 2019

www.iz.de

Grundstücksverkäufer haftet für falsche Angaben im Exposé

Grundstücksrecht. Bewirbt ein Verkäufer ein Grundstück öffentlich mit einer bestimmten Eigenschaft, etwa einer Bebauungsmöglichkeit, dann haftet er trotz eines allgemeinen Haftungsausschlusses, wenn diese Eigenschaft fehlt.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2019, Az. V ZR 38/18

Rechtsanwalt Dr. Karsten Prote von GTW

Quelle: GTW

DER FALL

Die spätere Klägerin erwarb ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut war. Im Exposé des Verkäufers wurde damit geworben, dass die Erlaubnis bestehe, Pferdeboxen auf dem Grundstück zu errichten. Der notarielle Kaufvertrag der Parteien enthielt einen Haftungsausschluss, in dem es unter anderem hieß: „Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes." Die Käuferin zahlte den Kaufpreis und nahm das Grundstück in Besitz. Dann stellte sich jedoch heraus, dass es keine Baugenehmigung für die Errichtung der Pferdeboxen gab und diese Art der Bebauung gar nicht genehmigungsfähig war. Die Käuferin wollte daraufhin vom Kaufvertrag zurücktreten und verlangte vom Verkäufer, dass er ihr den Kaufpreis zurückzahlt, gegen Rückgabe des Grundstücks.

DIE FOLGEN

Der BGH gab der Käuferin Recht. Sie kann vom Vertrag zurücktreten. Das Gericht stellte in dem Urteil klar, dass das, was der Verkäufer vor Vertragsschluss öffentlich über die Eigenschaft eines Grundstücks sagt, nicht maßgeblich ist, wenn die Parteien im Vertrag eine abweichende Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbaren. Hier aber ist die Klausel im Vertrag, wonach die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, keine solche abweichende Beschaffenheitsvereinbarung. Die Käuferin durfte deshalb nach den Angaben im Exposé erwarten, dass der Bau von Pferdeboxen möglich ist. Der Verkäufer hätte sich nur dann auf den Haftungsausschluss berufen können, wenn dort das Exposé berichtigt worden wäre und man geregelt hätte, dass er für eine etwaige Erlaubnis zur Errichtung von Pferdeboxen gerade nicht einstehen wolle.

WAS IST ZU TUN?

Grundstücksverkäufer sollten sich dessen bewusst sein, dass sie durch einen allgemeinen Haftungsausschluss nicht hinreichend geschützt sind, wenn sie das Grundstück vor Abschluss des Kaufvertrags mit einer besonderen Beschaffenheit beworben haben und sich dann herausstellt, dass diese Eigenschaft fehlt. Dabei reicht jede öffentliche Äußerung aus; eine besondere Beschaffenheitsvereinbarung muss im notariellen Kaufvertrag nicht festgehalten worden sein. Grundstückskäufern muss dafür im Umkehrschluss klar sein, dass der Verkäufer im Vertrag seine Haftung auch für das Fehlen von Eigenschaften ausschließen kann, die er dem Käufer in seinen öffentlichen Äußerungen noch in Aussicht gestellt hat. Das Urteil des BGH macht das Ausmaß und die Grenzen eines vertraglich vereinbarten allgemeinen Haftungsausschlusses deutlich. Dieser bezieht sich gerade nicht auf eine bestimmte, vereinbarte Beschaffenheit. **ahl**