

Haftung Grundstücksverkäufer für falsche Angaben (I)

1. Macht der Grundstücksverkäufer vorsätzlich falsche Angaben über das Ausmaß der Wohnnutzung der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude, ist er dem Käufer zum Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluß verpflichtet.
2. Der Verkäufer ist beweispflichtig dafür, daß der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre, der Käufer also den Hinweis unbeachtet gelassen und auch bei wahrheitsgemäßen Tatsachenangaben den Vertrag so wie geschehen geschlossen hätte.

BGH, Urteil vom 20.09.1996 - V ZR 173/95; NJW 1997, 938; NJW-RR 1997, 144

BGB § 276; IBR 1998, 164

Problem/Sachverhalt

Mit notariellem Vertrag verkauft der Verkäufer (V) eine teilweise mit Häusern bebaute größere Grundstücksfläche an den Käufer (K), der - wie V weiß - die Gebäude abreißen und Eigentumswohnungen errichten will. Unabhängig von der Fälligkeit des Kaufpreises soll dieser mit 9,5 % jährlich verzinst werden, wobei die Zinsen auch bei Ausübung eines dem V eingeräumten Rücktrittsrechts anfallen sollen. Aufgrund von Abwicklungsschwierigkeiten tritt V nach drei Jahren vom Vertrag zurück und klagt DM 230.000,- Zinsen ein. K wendet ein, V habe ihm versichert, nur die auf einer der Flächen stehenden Gebäude seien fremdgenutzte Wohnungen, hingegen würden die auf der anderen Teilfläche stehenden Gebäude nur von ihm und seiner Familie bewohnt. Tatsächlich seien aber dort ein Appartement und ein Nebengebäude zu Wohnzwecken ausgebaut und zeitweilig von familienfremden Personen genutzt worden. Hierdurch habe er bei Durchführung des Vertrages in größerem Umfang als bei Vertragsschluß angenommen mietpreisgebundene Ersatzwohnungen schaffen müssen, um eine Abbruchgenehmigung zu erhalten.

Entscheidung

Der BGH hebt die der Klage stattgebende Entscheidung auf und weist zwecks weiterer Sachverhaltsaufklärung an das OLG zurück, weil dieses fälschlich verneint habe, daß dem K ein Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluß zustehen könne. Zwar müßten in Vertragsverhandlungen, in denen die Beteiligten entgegengesetzte Interessen verfolgten, nicht alle Umstände, die für den anderen nachteilig sein könnten, offenbart werden. Mache der Verkäufer jedoch tatsächliche Angaben, die für den Kaufentschluß von Bedeutung sein könnten, müßten diese richtig sein, und zwar auch, wenn eine Offenbarungspflicht nicht bestanden habe. Nach dem Vortrag des K sei ihm durch die Pflichtverletzung des V ein Schaden entstanden, weil er den mit der Zinsverpflichtung belastenden Vertrag eingegangen sei, was er bei pflichtgemäßer Aufklärung nicht getan hätte. Dann könne K auch verlangen, so gestellt zu werden, also keine Zinsen zu bezahlen.

Praxishinweis

Unrichtige Informationen über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes begründen grundsätzlich keinen Schadensersatzanspruch aus Vertrauenshaftung bei oder vor Vertragsverhandlungen, da die Sachmängelhaftung im Kaufvertragsrecht eine abschließende Sonderregelung enthält. Nach der Rechtsprechung kommt eine solche Haftung jedoch in Betracht, wenn der Verkäufer vorsätzlich gehandelt hat. Da die Grundlage eines solchen Schadensersatzanspruchs enttäuschtes Vertrauen ist, geht er in der Regel auf Ersatz des sog. Vertrauensschadens, d.h. der Geschädigte ist so zu stellen, wie er ohne das schadensstiftende Verhalten stehen würde.

RA Arndt Maas, Leipzig