

Grundstücksverkäufer-Haftung (II)

Wer seine vorvertraglichen Aufklärungspflichten vorsätzlich als Verkäufer verletzt, kann sich nicht darauf berufen, der Käufer hätte nicht auf die Auskunft vertrauen dürfen.

BGH, Urteil vom 26.09.1997 - V ZR 65/96; NJW-RR 1998, 16

BGB §§ 254, 276, 463; IBR 1998, 165

Problem/Sachverhalt

Der Grundstückskäufer (K) hat dem Grundstücksverkäufer (V) vertraglich vereinbarte Zinsen trotz Revisionseinlegung bezahlt, nachdem er zwei Instanzen verloren hat (siehe hierzu den vorangegangenen Beitrag). Mit dem bereits hiergegen eingewandten Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß wegen falscher Angaben über den Umfang fremdgenutzten Wohnraums verlangt K Rückzahlung der gezahlten Zinsen, Erstattung der Aufwendungen für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie seiner grundbuchlichen Vollziehung in Höhe von DM 25.000,- und für angebliche Planungs- und Bauantragskosten in Höhe von rd. DM 180.000,-.

Entscheidung

Der BGH hebt die klageabweisende Entscheidung auf und verweist zwecks weiterer Sachverhaltsaufklärung zurück, da die Vorinstanzen unrichtig einen Schadensersatzanspruch des K wegen Verschuldens bei Vertragsschluß verneint hätten. Der BGH begründet dies mit den Ausführungen im Urteil vom 20.09.1996 (vorstehender Beitrag). Insbesondere entfalle der Schaden auch nicht wegen eines mitwirkenden Verschuldens des K gem. § 254 Abs. 1 BGB. Zwar könne nicht ausgeschlossen werden, daß K schuldhaft gegen eigene Belange verstoßen habe, wenn ihm bei Besichtigung des Kaufobjekts hätte auffallen müssen, daß gegenüber den Angaben des V für das Ausmaß der Wohnnutzung Zweifel angebracht gewesen seien. Nach weiterer Sachverhaltsaufklärung habe hierüber das OLG zu entscheiden. Jedenfalls könne K nicht in voller Höhe unterliegen. Zu berücksichtigen sei nämlich, daß bei einem Schadensersatzanspruch wegen Erteilung einer unrichtigen Auskunft der Schädiger dem Geschädigten grundsätzlich nicht ein Mitverschulden derart entgegenhalten könne, er habe auf die Auskunft nicht vertrauen dürfen. Hinzu komme, daß K allenfalls fahrlässig gegen eigene Belange verstoßen habe, wohingegen dem V Vorsatz zur Last falle. Bei einer solchen Konstellation komme schon eine Kürzung des Schadensersatzanspruchs des Geschädigten nach ständiger Rechtsprechung nur ausnahmsweise in Betracht.

Praxishinweis

Das ein Jahr später erneut ergangene Urteil des BGH im gleichen Fall mit umgekehrtem Kläger und Beklagten verdeutlicht noch einmal, daß vorsätzliche Falschauskünfte des Verkäufers über die Beschaffenheit der Kaufsache zu Schadensersatzforderungen des hierauf vertrauenden Käufers auch außerhalb der Gewährleistungsvorschriften führen können. Zum Mitverschulden des Käufers wird erneut durch den BGH klargestellt (siehe bereits BGH, NJW-RR 88, 855), daß er grundsätzlich auf die Richtigkeit der Angaben vertrauen darf, erst recht, wenn ihm die Auskunft auf seine Frage hin erteilt worden ist. Denn der Sinn der konkret erbetenen Auskunft besteht gerade darin, eventuelle Zweifel des Fragenden zu zerstreuen und Gewißheit zu vermitteln. Es widerspräche - von Sonderfällen abgesehen - dem Grundsatz von Treu und Glauben, der in der Vorschrift des Mitverschuldens (§ 254 BGB) lediglich eine besondere Ausprägung erhalten hat, den Schädiger deswegen zu entlasten, weil sich der Geschädigte auf die Richtigkeit seiner Angaben verlassen hat.

RA Arndt Maas, Leipzig