



Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



## Mängel und Maklerhaftung – aktuelle Rechtsprechung 2023/2024

Dr. Claas Birkemeyer



Bielefelder

**BAURECHTSFORUM**



# Mängel und Maklerhaftung

## *Allgemeines*

### Ausgangspunkt für diesen Vortrag:

→ Doppeltätigkeit (Immobilien)

### Maklerpflichten:

- Treuepflicht (keine Gefährdung der Interessen des AG)
- Aufklärungspflicht (alle Informationen, die für Willensbildung des AG wichtig sein können, sind mitzuteilen; ggf. auch auf Verdacht)
- Keine Nachforschungspflicht (es sei denn vereinbart oder Treuepflicht)
- Eigenständige Angaben zum Objekt, nur wenn Grundlage geprüft
- Fremdanfragen des AG dürfen übernommen werden (wenn nach fachlichem Kenntnisstand plausibel und sorgfältig erhoben)
- Keine Beratungspflicht (aber Hinwirken auf realistische Preisgestaltung)

Insgesamt: Makler darf **keine falschen Vorstellungen hervorrufen!**



# Mängel und Maklerhaftung

## *Ausgangspunkt*

### Mangelbegriff (im Hauptvertrag):

#### (1). § 434 Abs. 2 S. 1 BGB "vereinbarte Beschaffenheit"

→ ausdrücklich oder konkludent vereinbarte Eigenschaft (bspw. Wohnhaus, 2 Wohneinheiten etc)

→ Besonderheit bei notariellen Verträgen: Die Eigenschaft muss im Vertrag erwähnt sein; frühere mündliche Erklärungen reichen nicht aus (BGH NJW 2016, 1815; 2019, 2380, 2383)

- Achtung: ggf. Haftung des Maklers wegen sonstiger Pflichtverletzung aus Maklervertrag auch, wenn kein Mangel vorliegt

→ Haftungsfolge für Verkäufer: Mängelansprüche/Schadensersatz – Haftungsausschluss nach unwirksam



# Mängel und Maklerhaftung

## *Ausgangspunkt*

Mangelbegriff (im Hauptvertrag):

(1). § 434 Abs. 3 BGB “gewöhnliche Verwendung nach üblicher Beschaffenheit nach Art der Sache und öffentlichen Äußerungen”

→ Insbesondere Exposé

- Aber: Haftungsausschluss nach § 444 BGB möglich (BGH NJW 2018, 1954)
- Haftung Verkäufer bei Arglist; Makler bei Pflichtverstoß



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **LG Lübeck, Urt. v. 15.5.2023 – 10 O 315/21**

Verkäufer verkauft Immobilie an K. Im Exposé nimmt der Makler auf: “Die Angaben erfolgen nach Auskunft des Verkäufers. Keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Das gilt auch für etwaige Baupläne.”

Dem Exposé ist eine Flurkarte beigelegt. In der von V übergebenen Version kann man erkennen, dass die Trennwand des Doppelhauses nicht auf der Grenze liegt, sondern auf den Kaufgegenstand hinüberraigt. Im Exposé ist diese Linie aber von einer dicken roten Umrandung verdeckt, die das Flurstück, das zum Verkauf ansteht einrahmt.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **LG Lübeck, Urt. v. 15.5.2023 – 10 O 315/21**

Hinsichtlich der Angaben im Exposé gilt, dass der Makler das zu verkaufende Objekt so zu beschreiben hat, wie es dem tatsächlichen Zustand und den ihm vom Verkäufer gemachten Angaben entspricht. Dabei darf er Informationen, die er von dem Veräußerer erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft weitergeben, denn er darf im Allgemeinen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen (BGH NJW-RR 2007, 711 = NZM 2007, 335). Dies setzt allerdings voraus, dass der Makler die betreffenden Informationen mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat. Hierzu gehört auch, dass der Makler keine Angaben der Verkäuferseite in sein Exposé aufnimmt, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen sind (BGH NJW-RR 2007, 711 = NZM 2007, 335).



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **LG Lübeck, Urt. v. 15.5.2023 – 10 O 315/21**

Der Lageplan in einem Exposé hat den Zweck, dem Kaufinteressenten einen Überblick über die Lage des Grundstücks zu verschaffen. Bei einer – wie vorliegend – zusätzlich vorgenommenen, farblich ins Auge stechenden Markierung der Grenzlinien besteht für den Kaufinteressenten kein Anlass, die Korrektheit dieser Markierung infrage zu stellen und den Plan eingehender als üblich in Augenschein zu nehmen, um dann aus einer – im Vergleich mit der Markierung – als unwesentlich erscheinenden zusätzlichen Linie auf den Umstand eines Überbaus zu schließen.





# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **LG Lübeck, Urt. v. 15.5.2023 – 10 O 315/21**

Der Umfang der Aufklärungspflicht des Maklers orientiert sich an seiner Sachkunde als Immobilienfachmann und seinen Kenntnissen im konkreten Fall. Da dem Zeugen F, wie er einräumte, bekannt war, dass die Gebäudetrennwand der Doppelhaushälften abweichend von der Grundstücksgrenze verlief, hätte er sich nicht damit begnügen dürfen mitzuteilen, dass mit dem Grundstück oder der Grenzziehung „etwas nicht in Ordnung ist“. Auch der etwaige – von den Kl. bestrittene – Hinweis, dass die Hecke rechts der Trennung des Hauses stehe, reicht keineswegs für eine sachgemäße Aufklärung hinsichtlich eines Überbaus. In Ermangelung ihm bekannter anderslautender Informationen konnte F auch nicht davon ausgehen, dass die Kl. selbst über einschlägige Fachkenntnisse verfügten und aus seinen vagen Hinweisen die notwendigen Schlüsse ziehen konnten, um einen Überbau und einen von der Grundstücksgrenze abweichenden Verlauf der Einfriedung feststellen zu können. Es kommt insoweit auch nicht darauf an, dass F bei der Verkäuferin nachgefragt hat, ob bei der Grenzziehung etwas nicht in Ordnung sei und diese dazu keine Angaben machen konnte. Dies ist kein ihn entlastender Umstand. Denn er besaß aufgrund des ihm bekannten Lageplans Sonderwissen hinsichtlich des vorhandenen Überbaus.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 24.9.2020 – 18 U 18/19 (Sachverhalt vereinfacht)**

V verkauft MFH an K. Im Maklerexposé gibt Makler nach Angaben des V an, es handele sich um ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten. Bei der Besichtigung des Objekts kann man erkennen, dass das Dachgeschoss nur über eine Wohnung im Obergeschoss zu erreichen ist.

Später stellt sich heraus, dass eine Genehmigung der Wohnung im Dachgeschoss fehlt. Es wurde von einem Voreigentümer schwarz ausgebaut.

Der Makler tritt Schadensersatzansprüchen entgegen mit dem Argument, er habe lediglich die Angaben des V übernommen.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 24.9.2020 – 18 U 18/19**

Der Makler steht zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis, aus dem sich für ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben bestimmte Nebenpflichten ergeben. Eine sachgemäße Interessenwahrung gebietet regelmäßig, den Auftraggeber über alle dem Makler bekannten Umstände aufzuklären, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können (BGH NJW-RR 2007, 711). Dabei darf der Makler Informationen, die er von dem Veräußerer erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft weitergeben. Das setzt allerdings voraus, dass der Makler die betreffenden Informationen – insbesondere, wenn er diese in einem eigenen Exposé über das Objekt herausstellt – mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat; dazu gehört, dass der Makler keine Angaben der Verkäuferseite in sein Exposé aufnimmt, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen sind (BGH NJW-RR 2007, 711).



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 24.9.2020 – 18 U 18/19**

Nach den örtlichen Gegebenheiten – so wie der Zeuge C sie auf den Plänen zum Exposé wiedergegeben hat – war aber auch für ihn erkennbar, dass die „Wohnung“ im Erdgeschoss durchquert werden musste, um in die zur Straße gelegene Wohnung im 1. Obergeschoss zu gelangen und die „Wohnung“ im 1. Obergeschoss hinten durchquert werden musste, um zu den beiden „Wohnungen“ im 2. Obergeschoss zu gelangen, wobei nur die hintere der beiden dortigen Wohnungen in sich abgeschlossen war. Die insofern fehlende Abgeschlossenheit hat der Zeuge C auch nicht dadurch relativiert, dass es im Text des Exposés, nachdem eingangs unter „Eckdaten“ lediglich von „5 Wohneinheiten“ die Rede ist, heißt: „(...) steht hier ein Mehrfamilienhaus mit schlummerndem Potential zum Verkauf, das nur geweckt und herausgearbeitet werden muss. Insgesamt würden nach einer Aufarbeitung und Verbesserung 5 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von über 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.“



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Beschluss vom 28.5.2020 – IZR 194/19**

V verkauft Wohnhaus an K. Im Maklerexposé werden im Souterrain gelegene Räume als Wohnräume bezeichnet. In der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind die Räume als Keller bezeichnet. Diese lag dem Makler nicht vor. Er verweist auf die Angaben des V.

Die Räume genügen aber ersichtlich nicht den Anforderungen an Wohnräume. Offensichtlich unzureichende Belichtung. M betont, er sei kein Architekt. Auch habe man über die geringe Belichtung bei der Besichtigung mit K gesprochen.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Beschluss vom 28.5.2020 – IZR 194/19**

... der in Rede stehende Schadensersatzanspruch der Kl. nach dieser Rechtsprechung eine für die Bekl. als Maklerin erkennbare offenbare Belehrungsbedürftigkeit der Kl. voraussetzte. Zum Vorliegen einer solchen Kenntnis bei der Bekl. hätten die Kl. in dem von der Beschwerde geltend gemachten hypothetischen Parteivorbringen weder Tatsachen vorgetragen noch sonst Sachvortrag gehalten. Die Beschwerde lässt in diesem Zusammenhang unberücksichtigt, dass es vorliegend nicht nur darum ging, ob die Kl. belehrungsbedürftig waren oder nicht, sondern darüber hinaus darum, ob dies auch offenbar der Fall, das heißt für die Bekl. unschwer erkennbar war.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Beschluss vom 28.5.2020 – I ZR 194/19**

Auch in diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das BerGer. zutreffend davon ausgegangen ist, dass eine Hinweispflicht des Maklers nur dann besteht, wenn ihm die Bedeutung des fraglichen Umstandes für den Entschluss des Auftraggebers erkennbar und dieser gerade bezüglich dieses Umstandes auch offenbar belehrungsbedürftig ist. Die Beschwerde hat zwar geltend gemacht, das BerGer. habe wegen der Verletzung der Verfahrensgrundrechte der Kl. keine rechtsfehlerfreien Feststellungen zur Frage der Erkennbarkeit der örtlichen Verhältnisse für die Kl. getroffen. Sie hat aber – wie oben in Rn. 9 ausgeführt – eben gerade nicht vorgetragen, dass die vom BerGer. dazu, ob der Bekl. die Bedeutung der fraglichen Umstände für die Kl. erkennbar war, sowie dazu, ob diese aus Sicht der Bekl. gerade insoweit offenbar belehrungsbedürftig waren, – jeweils im verneinenden Sinn – getroffenen Feststellungen in zulassungsrelevanter Weise rechtsfehlerhaft waren.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 19.12.2022 - 22 U 211/21**

Der Käufer erwirbt eine gebrauchte Immobilie. Die Gewährleistung wird ausgeschlossen. Die Immobilie wird im Maklerexposé dahin beschrieben, in den Jahren 2009 bis 2010 "topsaniert" worden zu sein. Die Wohnräume seien "hell und einladend", das Ambiente "großzügig". In dem Gebäude seien "modernste Haustechnik wie eine Sole-Wärmepumpe, digitale Vernetzung der Wohn- und Arbeitsräume (...) realisiert" worden. 2021 klagt der Käufer auf Schadensersatz, weil das Gäste-WC im Erdgeschoss über keine Fußbodenheizung (und auch sonst keine Heizung) verfügt.





# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 19.12.2022 - 22 U 211/21**

Es liegt ein Sachmangel gem. § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB a.F. vor. Die geschuldete Soll-Beschaffenheit kann sich aus einem Maklerexposé ergeben. Angaben in einem Maklerexposé sind öffentliche Äußerungen i.S.v. § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. Die Angaben im Exposé sind daher bestimmend für die Beschaffenheit, die der Käufer erwarten kann. Der Käufer durfte nach dem Maklerexposé davon ausgehen, dass das Gäste-WC mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist. Darauf lassen schließen: Die Beschreibung als "topsaniert,, und der Verweis auf modernste Haustechnik sowie die großzügige Dimensionierung des Gäste-WCs (7 qm) und das Vorhandensein einer Fußbodenheizung in den übrigen Räumen des Erdgeschosses. Auch die zentrale Lage des Gäste-WCs als einzigem WC im Erdgeschoss.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 19.12.2022 - 22 U 211/21**

Die Arglist leitet der Senat daraus ab, dass die Verkäufer wahrheitswidrig eine Aufklärung des Käufers über das Nichtvorhandensein der Fußbodenheizung behauptet und es deshalb für möglich gehalten haben, dass der Käufer in Kenntnis des Mangels den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte.

War dem Makler bewusst, dass eine Heizung im WC nicht vorhanden ist, trifft ihn ebenfalls eine Haftung. Davon ist bei einer Fußbodenheizung ohne Hinweise des Verkäufers aber regelmäßig nicht auszugehen.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 29. 4. 2010 - 22 U 127/09 (abgewandelt)**

Die Kl. kauften von den Bekl. durch Vertrag vom 25. 9. 2008 unter Gewährleistungsausschluss ein Zweifamilienhausgrundstück in B. Mit der vorliegenden Klage verlangen sie die Rückabwicklung des Vertrags, weil die von den Bekl. veranlasste Angabe des Baujahres „1950“ im Maklerexposé falsch gewesen sei. Tatsächlich sei das Haus, wie die Bekl. gewusst hätten, schon ca. 1929 erbaut worden.

Der Makler hat das Baujahr vom Bauherrn übernommen. Allerdings wurden ihm zur Erstellung des Exposés die Bauakte übergeben und ein Grundbuchauszug. Aus beiden geht das Ursprungsbaujahr hervor. Auch die Bausubstanz spricht für eine Ersterrichtung vor den 50iger Jahren.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 29. 4. 2010 - 22 U 127/09**

Da das Exposé, wie bereits ausgeführt, nicht inhaltlich Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen geworden ist, handelt es sich dabei zwar nicht um eine vereinbarte Sollbeschaffenheit i.S. des § 434 I 1 BGB und erst recht nicht um eine Beschaffenheitsgarantie i.S. des § 443 BGB. Das veröffentlichte Exposé eines vom Verkäufer betrauten Maklers stellt jedoch unter der Geltung des neuen Schuldrechts eine öffentliche Äußerung eines Verkäufergehilfen i.S. des § 434 I 3 BGB dar mit der Folge, dass die in ihm enthaltenen Angaben eine zu erwartende Sollbeschaffenheit gem. § 434 I 2 Nr. 2 BGB begründen.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 29. 4. 2010 - 22 U 127/09**

Die Abweichung der Ist- von der zu erwartenden Sollbeschaffenheit ist ferner nicht so geringfügig, dass sich die Kl. auf sie nicht berufen könnten. Insbesondere ergibt sich das entgegen der Auffassung der Bekl. nicht aus dem Umstand, dass das Gebäude im Jahre 1975 grundlegend saniert worden sein mag. Die Rohbausubstanz hat sich hierdurch nämlich, worauf in § 2 I 4 des Vertrags sogar ausdrücklich hingewiesen worden ist, nicht verändert. Deren Lebensdauer wird zumindest nach der allgemeinen Verkehrsauffassung, auf die es für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit ankommt, als begrenzt angesehen, und zwar üblicherweise auf ca. 100 bis allenfalls 150 Jahre. Angesichts dessen kann eine Abweichung des Rohbualters um mehr als zwanzig Jahre bzw. um 36% des angegebenen Alters nicht als vollständig bedeutungslos angesehen werden.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 29. 4. 2010 - 22 U 127/09**

Konnte der Makler die Abweichung zwischen Verkäuferangabe und Bauunterlagen erkennen, liegt eine Pflichtverletzung vor. So liegt der Fall hier.

Anmerkung: der Makler ist aber nicht verpflichtet, schwierigen Fragestellungen nachzugehen, die nur ein Experte erkennen kann. Ergibt sich aus der Bauakte bspw. ein versteckter Hinweis auf eine ungesicherte öffentlich-rechtliche Erschließung, liegt aber eine Baugenehmigung nicht vor, kann im Einzelfall, je nach Erkennbarkeit der Problematik, eine Aufklärungspflicht abzulehnen sein (OLG Hamm).



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 2.3.2017- 22 U 82/16 (leicht abgewandelt)**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26.4.2013 erwarben die Kläger das Hausgrundstück nebst Zubehör zu einem Kaufpreis von insgesamt 650.000 € unter Ausschluss der Gewährleistung von Sachmängeln mit Ausnahme der Funktionsfähigkeit der technischen Installationen. In § 4 Nr. 1 Abs. 1 des notariellen Kaufvertrages heißt es: „Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Jahr **1997**“. (...)

Bezugsfertigkeit: **1. Quartal 1995**.

Fertigstellungsanzeige an das Bauamt wurde dem Makler zur Erstellung des Exposés übergeben. Der Verkäufer hat keine Angabe zum Baujahr gemacht, nur erklärt, er sei 1997 eingezogen.



## *Fälle*

### **OLG Hamm, Urteil vom 2.3.2017- 22 U 82/16**

Das verkaufte Grundstück war mit einem Sachmangel im Sinne von § 434 BGB behaftet, weil das Wohnhaus nicht erst 1997, wie es in § 4 des notariellen Kaufvertrages heißt, errichtet worden ist, sondern bereits im ersten Quartal des Jahres 1995.

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung indiziert der Verstoß gegen eine Beschaffenheitsvereinbarung in der Regel die Schwere der Beeinträchtigung, da die bewusste Entscheidung für die Aufnahme einer Beschaffenheit in den notariellen Kaufvertrag ohne Weiteres den Schluss darauf zulässt, dass diese für den Käufer maßgebliches Gewicht hatte (vgl. BGH, Urteil vom 17.2.2010, VIII ZR 70/07, juris; BGH, Urteil vom 6.2.2013, VIII ZR 374/11, juris). Die Beklagte hat die Indizwirkung nicht erschüttert. Dies gilt auch deshalb, weil nicht behebbare Mängel nur dann unerheblich sind, wenn sie im Bagatellbereich liegen (BGH, Urteil vom 12.3.2008, VIII ZR 253/05, juris; Staudinger/Schwarze, Neub. 2014, § 281 Rdnr. C 27). **Eine Abweichung des Baujahrs um zwei Jahre hat aber, wie im Rahmen der mündlichen Verhandlung des Senats ausführlich erörtert worden ist, in jedem Fall Auswirkungen auf den Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks in einem die Bagatellgrenze überschreitenden Ausmaß.**





# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Urteil vom 25.1.2019 – V ZR 38/18**

Mit notariellem Vertrag vom 2.5.2013 kauften die Kl. und der (ursprüngliche) Drittwiderbekl., ihr Ehemann, von der Bekl. zu 1 unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 750.000 Euro. Abschnitt V Nr. 1 des notariellen Kaufvertrags lautet auszugsweise:

„(...) Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes.“

In dem Verkaufsexposé des Bekl. zu 3, der Makler ist, heißt es unter anderem:

„Es besteht die Erlaubnis, zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichte[n]. Daneben gibt es eine angrenzende Weide, die gepachtet werden kann.“ Ob eine Erlaubnis vorlag, wusste der Makler nicht, er nahm das an.

Die Kl. und der Drittwiderbekl. nahmen das Grundstück im Oktober 2013 in Besitz. Nachdem sich erwiesen hatte, dass weder eine Baugenehmigung für die Errichtung von Pferdeboxen bestand noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war, erklärten sie den Rücktritt von dem Kaufvertrag.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Urteil vom 25.1.2019 – V ZR 38/18**

Nach § 434 I 3 BGB gehören zur Sollbeschaffenheit der Kaufsache die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf; hierzu zählen auch Angaben in einem Exposé (vgl. Senat, NJW 2018, 1954 Rn. 17; NJW-RR 2018, 752 Rn. 10; NJW 2017, 150 Rn. 7; NJW-RR 2012, 1078 Rn. 16). Die „Erlaubnis“ zur Errichtung von zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstücksteil gehörte danach zu der von der Bekl. zu 1 geschuldeten Beschaffenheit.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Urteil vom 25.1.2019 – V ZR 38/18**

Gemessen daran handelt es sich bei der Regelung in Abschnitt V Nr. 1 des notariellen Kaufvertrags, wonach die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmte Verwendung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, nicht um eine Beschaffenheitsvereinbarung iSd § 434 I 1 BGB. Eine bestimmte Eigenschaft in Bezug auf die Bebauung oder Verwendung des Grundstücks wird gerade nicht vereinbart. Eine gegenüber den Angaben im Exposé vorrangige Beschaffenheitsvereinbarung hätte einen bestimmten Zustand des Grundstücks in Bezug auf die Pferdehaltung zum Gegenstand haben müssen (zB „Pferdeboxen können nicht errichtet werden“). Daran fehlt es.



## *Fälle*

BGH, Urteil vom 25.1.2019 – V ZR 38/18

Das BerGer. nimmt rechtsfehlerfrei an, dass die öffentliche Äußerung der Bekl. zu 1 im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht durch die Übergabe von Kopien aus der Bauakte iSv § 434 I 3 Hs. 2 BGB in gleichwertiger Weise berichtigt worden war. Unabhängig davon, was die Berichtigung in gleichwertiger Weise im Einzelnen erfordert (vgl. dazu BeckOK BGB/Faust, § 434 Rn. 89; Erman/Grunewald, BGB, 15. Aufl., § 434 Rn. 28; MüKoBGB/Westermann, 7. Aufl., § 434 Rn. 31 u. 34; Staudinger/Matusche-Beckmann, BGB, Neubearb. 2013, § 434 Rn. 111), setzt sie jedenfalls voraus, dass der Verkäufer klar darauf hinweist, dass eine bestimmte öffentliche Äußerung unrichtig ist. Nicht ausreichend ist, dass sich – wie hier – aus übergebenen Unterlagen für den Käufer Zweifel an der Richtigkeit der öffentlichen Angabe des Verkäufers ergeben könnten.



# Mängel und Maklerhaftung

## *Fälle*

### **BGH, Urteil vom 25.1.2019 – V ZR 38/18**

Nach der Würdigung des BerGer. hat der Bekl. zu 3 (Anmerkung: der Makler) bedingt vorsätzlich gehandelt, weil er es zumindest für möglich hielt und billigend in Kauf genommen hat, dass Pferdeboxen auf dem Grundstück nicht errichtet werden dürfen und dass eine Genehmigung tatsächlich nicht erteilt war (zum bedingten Vorsatz vgl. BGH, NJW-RR 2012, 404 Rn. 10; BGHZ 197, 225 = NJW 2014, 64 Rn. 17; BGH, NJW 2014, 1380 Rn. 12; NJW 2018, 1751 Rn. 13). Die im Exposé aufgestellte Behauptung „ins Blaue hinein“, eine Baugenehmigung sei erteilt, begründet deshalb den Vorwurf des bedingten Vorsatzes.

Mängel und Maklerhaftung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Dr. Claas Birkemeyer LL.M.**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Tel.: +49 (0)221 / 8 73 11 - 33

E-Mail: [c.birkemeyer@streitboerger.de](mailto:c.birkemeyer@streitboerger.de)

**STREITBÖRGER.**