

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10u8_10
letzte Aktualisierung: 22.10.2012

OLG Naumburg , 15.6.2012 - 10 U 8/10

BGB §§ 280, 311, 652

Zur Haftung eines Maklers gegenüber dem Erwerber einer Immobilie für falsche Angaben im Expose

Haben sich die Erwerber eines Grundstücks den Verkäufern gegenüber zur Zahlung der Maklerprovision an den Makler verpflichtet, liegt insoweit ein Vertrag zugunsten eines Dritten vor. Diese vertragsähnliche Sonderverbindung begründet für die Erwerber einen Schadensersatzanspruch wegen schuldhafter Verletzung von Sorgfaltspflichten, wenn der Makler fahrlässig in seinem Kurzexpose unzutreffende Angaben zur Objektbeschreibung und Bauzeit gemacht hat. Der Schaden liegt dann in dem Betrag, um den die Erwerber das Grundstück im Vertrauen auf die Angaben im Expose des Maklers überhöht gekauft haben. Hätten die Erwerber aus ihnen vor Vertragsschluss übergebenen Bauzeichnungen den Fehler erkennen können, begründet dies ein Mitverschulden. (amtlicher Leitsatz)

Gründe:

I.

Wegen des Sachverhalts wird auf das Urteil des Landgerichts Dessau-Roßlau vom 12. Februar 2010 Bezug genommen. Ergänzend wird ausgeführt:

Die Kläger begehren vom Beklagten, der Makler ist, Schadenersatz.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. November 1999 kauften die Kläger von den vormaligen Grundstückseigentümern R. F. und N. W. das Grundstück eingetragen im Grundbuch von E., Grundbuch Blatt 32, laufende Nummer 5, Gemarkung E., Flur 3, Flurstück 7 mit einer Größe von 1.053 m² für 210.000 DM zu Miteigentum. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgte am 22. Mai 2000.

Der Beklagte war zuvor von den Verkäufern beauftragt worden, einen Käufer für das Grundstück zu finden. Die Kläger waren an einem Einfamilienhausgrundstück interessiert. Auf ihre Anfrage übersandte der Beklagte den Klägern ein Kurzexposé zu dem Grundstück, in dem es u. a. hieß, dass die Käufer die 5%ige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer vom Gesamtkaufpreis an den Beklagten zu zahlen hätten. Weiter hieß es dort:

„Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in E.

1951/1952 wurde das Wohnhaus in Ziegelbauweise errichtet und ist teilunterkellert. Das Nebengebäude ist 1955 neu errichtet (Ziegelbau).“

Der Beklagte übergab den Klägern vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages den Ausbau des Wohnhauses betreffende Bauzeichnungen vom 30. März 1951, nach deren Inhalt im Jahr 1951 mehrere Teile des Baukörpers erneuert werden sollten. Die Verkäufer verfügten über keine weitergehenden Informationen zu dem von ihnen ererbten Grundstück. Die Bauzeichnungen sind deutlich mit „ZEICHNUNG ZUM ERWEITERTEN AUSBAU DES WOHNHAUSES FÜR FRAU A. R. NR. 12 a“ überschrieben. In den Bestandszeichnungen sind durch Rotmarkierungen abzureißende und neu zu errichtete Bauteile gekennzeichnet. Daneben wurden die Bauzeichnungen betreffend den Neubau eines Wirtschaftsgebäudes aus dem Jahr 1957 übergeben. Die Kläger nahmen das Grundstück vor Kaufvertragsschluss in Augenschein. In dem Grundstückskaufvertrag verpflichteten sie sich gegenüber den Verkäufern, an den Beklagten eine Courtage in Höhe von 12.180 DM zu zahlen. In § 13 des Grundstückskaufvertrages vereinbarten die Vertragsschließenden hierzu: "Dies ist ein Vertrag zugunsten Dritter". Die Kläger leisteten an den Beklagten auf dessen Rechnung vom 22. November 1999 unter Berücksichtigung einer

bereits vorab geleisteten Reservierungsgebühr von 2.100 DM insgesamt 5% Maklerprovision (zzgl. MwSt.) in Höhe von 12.180 DM.

Im Jahr 2007 erfuhren die Kläger, das Haus sei wesentlich älter als im Kurzexposé angegeben. Die Kläger sind mit Grundstücksangelegenheiten nicht vertraut. Der Kläger ist Feuerwehrmann, die Klägerin Krankenschwester. Sie beauftragten den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen R. K. mit der Feststellung der Bauzeit des Wohngebäudes. In seinem Gutachten vom 09. April 2009 stellte der Sachverständige fest, das Haus sei nach Unterlagen des Finanzamtes W. bereits im Jahr 1934 als Wohnhaus genutzt und bereits 1852 errichtet worden. In der Anlage zur Hausliste des Finanzamtes W., dort eingegangen am 19. November 1934, ist zu dem Grundstück vermerkt, es handele sich um ein Einfamilienhausgrundstück, die Gebäude (Vorderhaus, Scheune und Stall) seien 1852 errichtet worden und die 1934 vorhandene Bauausführung sei ein Ziegelhaus mit Ziegeldach. Das Dokument ist unvollständig zur Akte gereicht. Ein Aussteller ist nicht erkennbar. Nach den Recherchen des Sachverständigen hatte die vormalige Eigentümerin, A. R., am 3. Dezember 1952 gegenüber der Bewertungsstelle des Finanzamtes W. angegeben, der Ausbau der Scheune zur Wohnung nach den o.g. genehmigten Bauzeichnungen sei massiv mit Ziegeldach unter Aufwendung von Kosten i. H. v. 6.750 DM erfolgt und die Benutzbarkeit sei zum 1. Januar 1952 hergestellt worden. Auf das Verkehrswertgutachten wird Bezug genommen.

Die Kläger haben behauptet, das auf dem Grundstück befindliche Gebäude sei bereits 1852 errichtet worden. Im Jahr 1952 sei lediglich der Ausbau der Scheune zur Wohnung dokumentiert. Der Beklagte habe mit der falschen Angabe zum Baujahr die Kaufentscheidung der Kläger maßgeblich beeinflusst. Bei einem 100 Jahre älteren Haus hätten die Kläger von einem Kauf Abstand genommen. Der Verkehrswert des Gebäudes sei zum Stichtag 22. November 1999 bei Zugrundelegung dieses Alters mit 56.190,98 € um 23,63% niedriger als bei einer angenommenen Errichtung erst im Jahr 1951. Dann hätte der Verkehrswert 73.574,90 € betragen. Unter Berücksichtigung des tatsächlich geleisteten Kaufpreises in Höhe von 107.371,29 € sei den Klägern mithin ein Schaden in Höhe von 25.371,84 € entstanden (23,63% von 107.371,29 €). In dieser Höhe hätten die Kläger das Grundstück zu teuer erworben. Der Beklagte sei auch zur Erstattung des hierauf entfallenden Anteils an Maklerprovision in Höhe von 1.471,56 € und zur Erstattung der Gutachterkosten in Höhe von 1.500 € sowie zur Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe 1.667,07 € verpflichtet.

Sie haben die Auffassung vertreten, der Beklagte sei als ihr Interessenvertreter aus einem besonderen Treueverhältnis heraus verpflichtet gewesen, alle bekannt gewordenen Umstände

aufzuklären und Schaden von ihnen abzuwenden. Gegen diese Vertragspflichten habe er verstoßen, indem er bei ihnen falsche Vorstellungen hervorgerufen habe. Bei Beobachtung gehöriger Sorgfalt hätte der Beklagte nicht aus den Bauzeichnungen das Jahr 1951 als Baujahr in das Kurzexposé übernommen. Als Immobilienberater hätte der Beklagte erkennen müssen, dass der Dachstuhl älter als 50 Jahre sei. Da der Beklagte die Erklärung wider besseres Wissen abgegeben habe, käme es auf dessen Verjährungseinrede nicht an.

Die Kläger haben beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger zur gesamten Hand 28.343,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 26.843,40 € seit dem 16. Dezember 1999 sowie aus 1.500,00 € seit dem 23. Dezember 2008 zu zahlen sowie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 1.667,07 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit der Klage zu erstatten.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat behauptet, das Haus sei nach dem damaligen Bauantrag entkernt und in wesentlichen Teilen des Baukörpers neu gebaut worden. Die östlich gelegene Giebelwand sei 1951/52 neu mit Ziegeln errichtet worden. Dem Beklagten sei das tatsächliche Alter nicht bekannt. Die Verkäufer hätten das Grundstück ohnehin nicht billiger verkauft. Den Dachstuhl habe er wegen der dort befindlichen Gegenstände nicht in Augenschein nehmen können.

Er hat die Auffassung vertreten, die Angabe, das Wohnhaus sei 1951/52 in Ziegelbauweise errichtet worden, sei nicht zu beanstanden. Aus den den Klägern vor Kaufvertragsschluss übergebenen Bauzeichnungen zum Bauantrag aus dem Jahr 1951 hätten die Kläger wissen können, dass das Haus im Jahr 1951/52 nicht vollständig neu errichtet, sondern damals wesentlich erweitert worden sei. Mögliche Ansprüche der Kläger seien spätestens am 31.12.2004 verjährt.

Mit dem am 12. Februar 2010 verkündeten Urteil hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, den Klägern stünde der geltend gemachte Schadenersatzanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Zwischen den Parteien sei es zwar zu einem konkludenten Abschluss eines Maklervertrages gemäß § 652 Abs. 1 BGB gekommen. Eine Pflichtverletzung des Beklagten aus diesem Vertragsverhältnis lasse sich jedoch nicht feststellen. Die Angabe in dem Kurzexposé des Beklagten zur Errichtung des Wohnhauses in Ziegelbauweise in den Jahren 1951/52 sei weder unrichtig noch entbehre diese

Angabe einer ausreichenden Tatsachengrundlage. Die Kläger trügen selbst vor, dass die damals vorhandene Scheune als Wohnhaus umgebaut worden sei. Dass dies in Ziegelbauweise erfolgt sei, sei unstrittig. Aus den Bestandszeichnungen ergäbe sich, dass im Jahr 1951 abzureißende und neu zu errichtende Bauteile gekennzeichnet worden sind. Es sei daher richtig, wenn es im Kurzexposé heiße, dass die vorhandene Scheune 1951/52 in ein Wohnhaus umgebaut worden sei. Selbst wenn man eine Pflichtverletzung des Beklagten darin sehen wollte, dass er bei den Klägern den unzutreffenden Eindruck erweckt hat, sämtliche Gebäudeteile seien erst im Jahr 1951/52 errichtet worden, würde dies nicht zu einem Schadensersatzanspruch führen, da dieser Umstand den Klägern nach den ihnen vom Beklagten überlassenen Unterlagen bekannt gewesen sein müsse. Unübersehbar seien die den Klägern vor Vertragsschluss überlassenen Unterlagen damit überschrieben, dass es sich bereits 1951 um ein bebautes Grundstück gehandelt habe. Wenn es dort „zum erweiterten Ausbau des Wohnhauses“ und im Lageplan vom 29. Mai 1951 „bebautes Grundstück“ heiße, sei den Klägern bekannt gewesen, dass nicht sämtliche Gebäudeteile erst 1951/52 neu errichtet worden sein können. Eine weitergehende Nachforschungspflicht des Beklagten habe nicht bestanden. Die einzig verfügbaren Bauzeichnungen seien den Klägern vollständig vor Vertragsschluss überlassen worden.

Gegen dieses ihnen am 18. Februar 2010 zugestellte Urteil haben die Kläger mit einem am 17. März 2010 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie am 14. April 2010 begründet haben. Die Kläger verfolgen unter Aufrechterhaltung ihres erstinstanzlichen Vortrages ihr Klagebegehren weiter. Das Landgericht habe nicht erkannt, dass im ursprünglichen Wohnhaus nur unwesentliche Veränderungen vorgenommen worden seien, die sich insbesondere auf das Kellergeschoss bezogen hätten. Fraglich sei, ob bautechnische Laien wie die Kläger aus den Bauzeichnungen hätten erkennen können und müssen, dass und in welchem Umfang überhaupt Umbauarbeiten stattgefunden hätten. Eine sachgerechte Auslegung der Zeichnungen ergäbe, dass die ursprüngliche Substanz des Hauses unverändert gelassen worden ist und nur im Bereich der Gründung und hinsichtlich eines neuen Schornsteines Arbeiten durchgeführt worden seien. Das Haus sei nicht 1951 in Ziegelbauweise errichtet worden, da nur teilweise Wände neu errichtet worden seien, die bereits im Bestand vorhanden waren. Entgegen der Ansicht des Landgerichts sei es streitig, dass das Gebäude 1951/1952 entkernt und wesentliche Teile seines Baukörpers neu errichtet worden seien.

Sie hätten auch nicht vorgetragen, dass sich aus den Zeichnungen der Bestand und mit Rotmarkierungen abzureißende und neu zu errichtende Bauteile ergeben hätten. Nur der Beklagte als fachkundiger Immobilienberater nicht aber die Kläger als Laien hätte erkennen müssen, dass nur marginale Veränderungen durchgeführt worden seien. Die Kläger hätten sich

auf die Angaben des Beklagten im Kurzexposé verlassen dürfen. Das Landgericht widerspreche sich, wenn es einerseits davon ausgehe, dass das Haus nur teilweise erneuert worden sei, andererseits aber die Klageabweisung darauf stütze, dass das Haus tatsächlich erst 1951 errichtet worden sei.

Der Beklagte hafte, weil seine Angaben in dem Exposé fehlerhaft seien. Der Beklagte habe, um keine falschen Vorstellungen bei den potentiellen Käufern hervorzurufen, nur Informationen an die Kläger übermitteln dürfen, deren Richtigkeit er zuvor überprüft hatte oder offen legen müssen, dass er Informationen der Verkäufer ungeprüft übernommen hatte. Im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben hätten die Kläger einen überhöhten Kaufpreis gezahlt. Der Anspruch sei nicht verjährt. Die maßgeblichen Umstände seien den Klägern erst 2007 bekannt geworden.

Die Kläger beantragen,

in Abänderung der Entscheidung des Landgerichts Dessau-Roßlau vom 12.02.2010 den Beklagten und Berufungsbeklagten zu verurteilen, an die Kläger und Berufungskläger zur gesamten Hand 28.343,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins aus 26.843,40 € seit dem 16.12.1999 sowie aus 1.500,00 € seit dem 23.12.2008 zu zahlen sowie vorgerichtliche Kosten in Höhe von 1.667,07 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins ab Rechtshängigkeit der Klage zu erstatten.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hält im Wesentlichen an seinem erstinstanzlichen Vortrag fest. Die Kläger würden mit ihrem Berufungsvorbringen ihrem Klagevorbringen widersprechen, wonach 1952 die Scheune zur Wohnung umgebaut worden sein soll. Die Kläger seien dem Vorbringen des Beklagten, das Haus sei 1951/52 in Ziegelbauweise errichtet worden, nicht entgegen getreten. Aus den Zeichnungen sei den Klägern bekannt gewesen, dass das Haus 1951 nicht neu errichtet, sondern erweitert worden sei.

Im Übrigen wird auf das wechselseitige Vorbringen Bezug genommen.

Mit Beschluss des Senates vom 15. Oktober 2010 wurde über die Behauptungen der Kläger, das Wohnhaus sei nicht in den Jahren 1951/52, sondern bereits ca. 100 Jahre früher errichtet worden und die deutlich frühere Bauzeit habe den Verkehrswert zum Stichtag des Vertragsschlusses am 18. November 1999 um ca. 34.000 DM gemindert, Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Der Senat hat mit Beschluss vom 23. Dezember 2010 den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) H. Kz., Z., mit der

Erstellung des Gutachtens beauftragt. Auf das Gutachten nebst Ergänzungsgutachten und die mündlichen Erörterungen des Sachverständigen wird Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung ist im tenorierten Umfang begründet. Im Übrigen ist die Berufung unbegründet.

1. Der Anspruch der Kläger erwächst im Umfang des Tenors aus §§ 280 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 311 Abs. 2 und 3 BGB.

1.1. Die Ansicht der Kläger, die Ansprüche stünden ihnen aus einem Maklervertrag zu, weil der Beklagte eine ihm ihnen gegenüber hieraus obliegende besondere Treuepflicht verletzt habe, indem er im Exposé unrichtige Angaben zur Bauzeit des Wohngebäudes gemacht habe, geht allerdings fehl. Zwar ist den Klägern zuzustimmen, dass ein Makler zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis steht. Aus diesem besonderen Treuepflichtverhältnis ergibt sich für einen Makler als Nebenpflicht auch, den Auftraggeber über alle bekannten Umstände aufzuklären (BGH, Urteil vom 28. September 2009, Az: III ZR 43/99, NJW 2000, 3642). Der Umfang der Unterrichtungspflicht ist dabei einzelfallbezogen zu beurteilen. Insoweit kann es für den Makler durchaus auch geboten sein, offen zu legen, dass Informationen ggf. nur auf einer bloßen Vermutung beruhen und nicht aus erwiesenen Erkenntnissen erwachsen. Der Makler darf nicht Erklärungen abgeben, die bei seinem Auftraggeber unzutreffende Vorstellungen hervorrufen (BGH, Urteil vom 17. Oktober 1990, Az: IV ZR 197/89, NJW-RR 1991, 627).

Zwischen den Parteien bestand indes entgegen der Ansicht des Landgerichts kein Maklervertrag i. S. § 652 BGB. Die Kläger hatten dem Beklagten nicht für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder für die Vermittlung eines solchen, einen Maklerlohn versprochen. Auftraggeber des Maklervertrages waren allein die Grundstücksverkäufer, die dem Beklagten die Zahlung eines Lohnes für den Fall des Zustandekommens eines Grundstückskaufvertrages versprochen hatten. Der Beklagte sollte den Verkäufern einen Grundstücks Käufer vermitteln. Nur ihnen gegenüber war er aus dem Maklervertrag zur besonderen Treue verpflichtet.

Daneben ist zwischen dem Beklagten und den Klägern kein weiterer Maklervertrag zustande gekommen. Ein Angebot der Kläger an den Beklagten zum Abschluss eines Maklervertrages lag insbesondere noch nicht in ihrer Anfrage nach einem verkäuflichen Einfamilienhausgrundstück. Es ergeben sich keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger den Beklagten hier

beauftragen wollten, ihnen gegen Zahlung einer Provision einen Grundstückskauf zu vermitteln. Wer sich an einen Makler wendet, um ein Grundstück zu erwerben, darf in der Regel davon ausgehen, dass der Makler von der Gegenseite beauftragt worden ist, das Objekt zu vermitteln (BGH, Urteil vom 22. September 2005, Az: III ZR 295/04, NJW 2005, 3779; Palandt-Sprau, BGB, 69. Aufl., § 652, Rn. 4). Einen weitergehenden Erklärungswert auf Abschluss eines Maklervertrages hatte die entsprechende Anfrage der Kläger hier mangels Anhaltspunktes für eine Beauftragung einer Maklerleistung und das Versprechen eines Lohnes nicht.

Auch der Beklagte hat den Klägern mit der Übersendung des Kurzexposés nicht den Abschluss eines Maklervertrages angetragen i. S. § 145 BGB. Eine Absicht zur Doppeltätigkeit i. S. § 654 BGB mit Erlangung eines weiteren, selbstständigen Provisionsanspruches ist nicht erkennbar. Nach dem Wortlaut des Exposés sollte den Grundstückskäufern nur die Zahlung der mit den Verkäufern vereinbarten Maklerprovision überbürdet werden. Dies spricht noch nicht für die Absicht einer Tätigkeit für beide Seiten (BGH, Urteil vom 22. September 2005, ebenda).

Auch der Inhalt des notariellen Grundstückskaufvertrages spricht dafür, dass zwischen dem Beklagten und den Klägern kein selbstständiger Maklervertrag zustande gekommen war. Nach § 13 des Grundstückskaufvertrages haben sich die Kläger vielmehr im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter gemäß § 328 Abs. 1 BGB gegenüber den Verkäufern zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 12.180 DM an den Beklagten verpflichtet. Ein daneben bestehendes eigenständiges Maklervertragsverhältnis zwischen den Klägern und dem Beklagten ist nicht ersichtlich. Der Rechtsgrund für die Zahlung der Provision an den Beklagten lag nicht in einem zwischen den Parteien bestehenden Maklervertrag, sondern in dem Grundstückskaufvertrag, mit dem sich die Kläger gegenüber den Grundstücksverkäufern zur Leistung an den Beklagten verpflichtet hatten. Für den Beklagten ist hieraus nur ein aus dem Grundstückskaufvertrag abgespaltenes Forderungsrecht, nicht aber ein zu besonderer Treue verpflichtendes Maklervertragsverhältnis entstanden (vgl. BGH, Urteil vom 09. April 1970, Az: KZR 7/69, zitiert nach juris).

1.2. Aus dieser zwischen ihnen aus dem Zahlungsverprechen zustande gekommenen vertragsähnlichen Sonderverbindung steht den Klägern im tenorierten Umfang aber ein Schadenersatzanspruch wegen einer schuldhaften Verletzung von Sorgfaltspflichten gemäß §§ 280 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 311 Abs. 2 und 3 BGB zu.

Bei einem Vertrag zugunsten Dritter ist das Verhältnis zwischen dem Versprechenden und dem Dritten als ein vertragsähnliches anzusehen (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 1953, Az: VI ZR 63/52, BGHZ 9, 316). Für die Beurteilung einer Pflichtverletzung aus diesem Verhältnis kommt

es dabei, wenn der Versprechende - wie hier - gegenüber dem Dritten nur Schuldner und der Dritte dem Versprechenden gegenüber nur Gläubiger ist, entscheidend darauf an, ob die verletzte Pflicht als eine des Gläubigers angesehen werden kann (BGH, Urteil vom 22. September 2005, a. a. O.) Gemäß § 241 Abs. 2 BGB war der Beklagte gegenüber den Klägern insoweit verpflichtet, sie vor Vermögensschäden zu bewahren. Der Beklagte wusste nach dem Wortlaut des Kurzexposés, dass die Kläger, wenn es zum Abschluss des Kaufvertrages kommt, die ihm zustehende Provision zu zahlen haben würden. Hieraus war er, obwohl die Verkäufer seine Auftraggeber waren, auch den Klägern gegenüber zu einer allgemeinen Rücksicht verpflichtet.

1.3. Insoweit war der Beklagte auch verpflichtet, in dem Kurzexposé keine unzutreffenden Angaben zur Objektbeschreibung und Bauzeit zu machen. Das Baujahr eines Gebäudes ist als wertbestimmender Faktor für einen Grundstückskäufer regelmäßig eine wesentliche Eigenschaft des Kaufobjektes (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 22. April 1999, Az: 22 U 70/98, NZM 2000, 148; OLG Hamm, Urteil vom 8. Juni 2000, Az: 22 U 172/99, NJW-RR 2001, 564). Der Beklagte hat fahrlässig i. S. § 276 Abs. 2 BGB gehandelt, als er unter Missachtung der gebotenen Sorgfalt gegenüber den Klägern in dem Kurzexposé erklärt hat, das Wohnhaus sei 1951/1952 in Ziegelbauweise errichtet worden.

Im Ergebnis der Beweisaufnahme durch Einholung des Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. Kz. steht zur Überzeugung des Senates fest, dass das Wohnhaus zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Jahr 1999 bereits älter als 80 Jahre war. In seinem Gutachten vom 16. August 2011 führt der Sachverständige nachvollziehbar aus, es sei nicht auszuschließen, dass der erkennbar ältere, nicht unterkellerte Gebäudeteil vor 1900 errichtet worden sei. Die Ursprünge des nicht unterkellerten Gebäudeteiles würden dem Anschein nach in das 19. Jahrhundert zurückgehen. Hierfür spräche das Sockelmauerwerk aus Feldsteinen und die nicht sägerauen, sondern noch bebeilten und stärker dimensionierte Dachsparren und Balken der Decke über dem Erdgeschoß, die keine Anzeichen einer vorangegangenen anderweitigen Verwendung aufweisen würden. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sei der nicht unterkellerte Teil des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag älter als 80 Jahre gewesen. Diese Feststellungen sind plausibel. Sie sind auch deshalb glaubhaft, weil sie mit den Bauzeichnungen, nach deren Inhalt das Gebäude nicht im Jahr 1951 errichtet, sondern umgebaut worden ist, übereinstimmen. Der Beklagte hätte bei Beobachtung der gebotenen Sorgfalt auch erkennen können, dass seine Angabe, das Wohnhaus sei 1951/1952 errichtet worden, nicht mit den ihm vorliegenden Bauzeichnungen übereinstimme.

1.4. Die Kläger haben im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Angabe im Kurzexposé, das Grundstück auch zu teuer erworben. Dieses Vertrauen war aus der o.g. Sonderverbindung mit dem Beklagten geschützt. Die Kläger berechnen rechtsfehlerhaft den Schaden bzgl. des Minderwertes und des hierauf entfallenden Anteils an der Maklerprovision nicht aus der bloßen Differenz der Sachwerte, sondern aus einem prozentualen Abschlag auf den tatsächlich geleisteten, unstreitig aber deutlich über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis. Dieser Berechnung ist nicht zu folgen. Die Kläger können vielmehr nur den Betrag ersetzt verlangen, um den sie das Grundstück im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben im Exposé des Beklagten unverschuldet überhöht gekauft haben. Die dem Verschulden des Beklagten zurechenbare Folge des enttäuschten Vertrauens der Kläger liegt in deren Kaufvertragsschluss (vgl. BGH, Urteil vom 12. Dezember 1980, Aktenzeichen: V ZR 168/78, zitiert nach juris, m. w. N.) Der Schadensberechnung muss hier der Betrag zugrunde gelegt werden, um den die Kläger das Grundstück objektiv zu teuer erworben haben. Die Kläger halten an dem Vertrag fest. Sie müssen deshalb so behandelt werden, als wäre es ihnen bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen, den Kaufvertrag zu einem günstigeren Kaufpreis abzuschließen (vgl. BGH, Urteil vom 25. Mai 1977, Aktenzeichen: VIII ZR 186/75; m. w. N.; zitiert nach juris). Es kommt insoweit nicht auf den hypothetischen und kaum zu führenden Nachweis an, ob auch die Verkäufer sich mit einem Vertragsschluss unter diesen Bedingungen einverstanden erklärt hätten (BGH, Urteil vom 25. Mai 1977, Aktenzeichen: VIII ZR 186/75; m. w. N.; zitiert nach juris). Auszugehen ist von dem Vergleich der Sachwerte bei Errichtung des Wohnhauses vor 1919 und bei einer Errichtung des Wohnhauses, wie vom Beklagten angegeben, im Jahr 1952. Diesen Minderwert des Grundstücks schätzt der Senat, den nachvollziehbaren Feststellungen des Sachverständigen folgend, auf 14.000 €

Der Verkehrswert derartiger zum Selbstbewohnen erworbener Objekte ist nach den schlüssigen Ausführungen des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, an dessen Kompetenz der Senat keinen Zweifel hat, mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da bei einer beabsichtigten Eigennutzung der nachhaltig erzielbare Ertrag nicht vorrangig ist. Das Sachwertverfahren basiert auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird als Summe vom Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Der Sachverständige hat zur Plausibilitätskontrolle unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes auch das allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Der Sachwert bei einer Errichtung des Wohnhauses vor 1919 beträgt nach den plausiblen sachverständigen Feststellungen rund 93.000 € (Grundstücksertragswert: 91.000 €) und bei einer Errichtung des Wohnhauses im Jahr 1952 rund 107.000 € (Grundstücksertragswert: 104.000 €). Unter Berücksichtigung der

wertbeeinflussenden Faktoren und grundstücksspezifischen Gegebenheiten ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag hiernach bei einer Errichtung des nicht unterkellerten Teiles des Gebäudes vor 1919 eine Differenz von 14.000 € Der Sachverständige hat nachvollziehbar dargestellt, wie er zu den von ihm ermittelten Sachwerten gelangt ist. Er hat diese ermittelten Sachwerte einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. Die Anwendung der Normalherstellungskosten des Jahres 2000 (im Weiteren: „NHK 2000“; veröffentlicht im Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01. Dezember 2001) ist auch zum Wertermittlungsstichtag nicht zu beanstanden. Soweit sich nach Angaben der Kläger aus dem Grundstücksmarktbericht 1999 für freistehende Einfamilienhäuser in Dörfern Sachsen-Anhalts um ca. 62% abweichende Wohnflächenpreise für die vor 1948 errichteten Gebäude zu den in der Zeit von 1949 bis 1990 errichteten ergeben sollen, ist die Abweichung schon durch die zeitliche Nähe der bis ins Jahr 1990 reichenden Vergleichsfälle erklärlich. Hiernach sind Preise für nur acht oder neun Jahre alte Einfamilienhäuser eingeflossen. Diese sind aber mit dem älteren Kopfhaus der Kläger nicht vergleichbar. Zudem ist nicht erkennbar, wie viel Prozent der in die Wohnflächenpreisermittlung einbezogenen Gebäude kurz nach 1949 und wie viele preissteigernd erst kurz vor 1990 errichtet worden sind.

1.5. Zur Zeit der Klageerhebung am 2. Juli 2009 waren die Ansprüche der Kläger gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Art. 229, § 6 BGBEG auch noch nicht verjährt. Gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 BGBEG finden grundsätzlich auf die geltend gemachten Ansprüche die Vorschriften des BGB über die Verjährung in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung Anwendung. Die geltend gemachten Ansprüche waren am 1. Januar 2002 noch nicht verjährt. Ansprüche aus c.i.c. verjähren vor der Schuldrechtsmodernisierung erst nach 30 Jahren (BGH, Urteil vom 16.11.1967, Az: III ZR 12/67, BGHZ 49, 77). Die neue nur dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung berechnet sich gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 BGB vom 1. Januar 2002 an. Das gilt allerdings nur, wenn zu diesem Zeitpunkt auch die subjektiven Voraussetzungen des Verjährungsbeginns gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB bereits vorlagen (BGH, Urteil vom 23.01.2007, Az: XI ZR 44/06, NJW 2007, 1584; Palandt-Heinrichs, 69. Aufl., EGBGB, Art. 229, § 6, Rz. 6). Das war hier nicht der Fall.

Gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB beginnt die Regelverjährung erst mit dem Schluss des Jahres, in dem der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Ein anspruchsbegründender Umstand ist hier die den Minderwert des Grundstücks begründende deutlich frühere, als im Kurzexposé vom Beklagten angegebene Bauzeit des Wohngebäudes. Unstreitig haben die Kläger erst im Jahr 2007 Kenntnis

von einem früheren Baujahr des Wohngebäudes erlangt. Als grob fahrlässig ist es hier noch nicht anzusehen, dass ihnen die frühere Bauzeit des Wohngebäudes bis dahin verborgen geblieben war (§ 277 BGB). Die deutlich frühere Bauzeit musste sich den Klägern nicht aufdrängen. Eine besonders schwere Vernachlässigung der üblichen Sorgfalt lag im Verhältnis zum Beklagten noch nicht darin, dass sie die ihnen in den Bauzeichnungen zur Verfügung stehenden Informationen inhaltlich verkannt hatten.

1.6. Allerdings haben die Kläger den Schaden gleichwohl fahrlässig mit verursacht gemäß § 254 BGB. Das Mitverschulden der Kläger lag in der unterbliebenen Kenntnisnahme von den dem Exposé entgegenstehenden Inhalten der ihnen vor Vertragsschluss übergebenen Bauzeichnungen. Sowohl der Beklagte als auch die Kläger haben den Inhalt der Bauzeichnungen übersehen oder inhaltlich missdeutet. Der Beklagte hat den Klägern vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages unstreitig alle ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen und Bauzeichnungen übergeben und keine Informationen zurückgehalten. Auch die Grundstücksverkäufer hatten nach dem klägerischen Vorbringen über das ererbte Objekt keine weitergehenden Informationen, als die sich aus den Unterlagen ergebenden. Aus den den Klägern überreichten Bauzeichnungen aber ergab sich, dass das Wohngebäude nicht 1951 neu errichtet, sondern nur erweitert und ausgebaut werden sollte. Dies sprach unzweifelhaft für eine frühere Bauzeit des Gebäudes. Diese Feststellung konnte mit wenig Aufmerksamkeit auch ein in Bausachen unerfahrener Betrachter anhand der deutlich überschriebenen Bauzeichnungen machen. Die Kläger haben nicht die gebotene Sorgfalt beobachtet. Den Mitverursachungsbeitrag der Kläger i. S. § 254 Abs. 1 BGB schätzt der Senat auf 1/3. Es überwiegt bei der Schadensentstehung der Verursachungsbeitrag des Beklagten, der das inhaltlich unzutreffende Kurzexposé verfasst und gegenüber den Klägern verwendet hat und der als Makler im Studium von Bauunterlagen berufserfahrener ist als die Kläger, die als Feuerwehrmann und Krankenschwester tätig sind. Den Klägern steht danach ein Anspruch auf Erstattung von 2/3 der Verkehrswertdifferenz in Höhe von insgesamt 14.000 €, mithin 9.333,33 € gegen den Beklagten zu.

Sie haben aus demselben Rechtsgrund in diesem Umfang Anspruch auf anteilige Rückerstattung der gemäß § 13 des Grundstückskaufvertrages, wie oben ausgeführt, im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter übernommenen fünfprozentigen Maklerprovision zzgl. Umsatzsteuer, mithin in Höhe von insgesamt 541,32 € (2/3 von 5% aus 14.000 € zzgl. MwSt.).

2. Die Kläger haben aus den o.g. Gründen auch Anspruch auf Erstattung von 2/3 der aufgewandten vorgerichtlichen, zweckdienlichen Gutachterkosten in Höhe von insgesamt 1.500

€ mithin auf weitere 1.000 €(zur anteiligen Erstattungsfähigkeit von Gutachterkosten: vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 15. März 2011, Az: 1 U 152/10, zitiert nach juris). Darüber hinaus haben die Kläger im tenorierten Umfang auch Anspruch auf Erstattung vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 1.025,30 €(1,6-fache vorgerichtliche Geschäftsgebühr aus einem Gegenstandswert in Höhe von 10.333,33 €zzgl. Auslagen und Mwst.) und auf Verzugszinsen (§§ 280, 286 Abs. 1 Satz 1 BGB). Verzug ist im Hinblick auf die eingeräumte Prüfung des Gutachtens frühestens 15 Tage nach Zugang des anwaltlichen Schreibens vom 30. April 2009 eingetreten. Ein Anspruch auf Zinsen ab Kaufpreiszahlung am 16. Dezember 1999, wie geltend gemacht, besteht nicht. Die erstmals mit Klageerweiterung vom 8. Oktober 2009 geltend gemachten Ansprüche wegen der Erstattung der Gutachterkosten und der anteiligen Rückerstattung der übernommenen Maklerprovisionszahlung sind ab Rechtshängigkeit - und nicht wie geltend gemacht ab Vertragsschluss (Provision) bzw. ab 23. Dezember 2008 (Gutachterkosten) - zu verzinsen. Rechtshängigkeit ist insoweit am 15. Oktober 2009 eingetreten. Darüber hinaus stehen den Klägern Rechtshängigkeitszinsen bzgl. der erstattungsfähigen vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren ab Klagezustellung am 2. Juli 2009 zu.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 Satz 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit erwächst aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Die Streitwertentscheidung beruht auf §§ 3 ZPO, 47, 48 Abs. 1 GKG. Gründe für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.