

letzte Aktualisierung: 5.2.2024

OLG Frankfurt, Beschl. v. 31.10.2023 – 6 U 210/22

BGB §§ 434, 444

Bezeichnung als „Wohnung“ ist keine Beschaffenheitsgarantie für die baurechtliche Zulässigkeit

Allein aufgrund der Verwendung des Wortes „Wohnung“ im Kaufvertrag kann nicht angenommen werden, der Verkäufer habe eine Garantie für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Wohnung übernehmen wollen. Die Verwendung der Bezeichnung „Wohnung“ als Kaufgegenstand beschreibt nur dessen tatsächliche Verwendung.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gericht: OLG Frankfurt 6. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 31.10.2023
Aktenzeichen: 6 U 210/22
ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2023:1031.6U210.22.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle:



Normen: § 434 BGB, § 444 BGB

Kaufvertraglicher Begriff "Wohnung" enthält keine Beschaffensheitsgarantie für baurechtliche Unbedenklichkeit

Anmerkung

Zu dieser Entscheidung gibt es eine Pressemitteilung auf der Webseite des OLG (www.olg-frankfurt.justiz.hessen.de).

Verfahrensgang

vorgehend LG Frankfurt am Main, 14. Dezember 2022, 2-13 O 150/22, Urteil

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin und Berufungsklägerin vom 16.12.2022 gegen das am 14.12.2022 verkündete Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main, Aktenzeichen: 2-13 O 150/22 wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin und Berufungsklägerin.
3. Dieser Beschluss und das angefochtene Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf € 350.927,00 festgesetzt.

Gründe

I.

Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche bzw. die Rückabwicklung eines Kaufvertrages.

Die Klägerin als Käuferin und der Beklagte als Verkäufer schlossen am 12.07.2021 einen notariellen Kaufvertrag über einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum „an der Wohnung Nr. ..., Straße1". § 3 Ziffer. 1 des Kaufvertrages lautet: „Der Käufer bestätigt, das Kaufobjekt besichtigt zu haben. Eine besondere Beschaffenheit desselben ist nicht vereinbart. Das Kaufobjekt wird veräußert, wie es steht und liegt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung. [...] Das Kaufobjekt ist nicht vermietet; es ist dem Käufer frei von Rechtsmängeln zu übergeben." Wegen dem weiteren Inhalt des Kaufvertrages wird auf Bl. 12 ff. d.A. Bezug genommen. Die Eigentumsübertragung hat stattgefunden.

Die Klägerin ist der Ansicht, ihr stehe im Wege des großen Schadensersatzes die Rückzahlung der Kaufpreises Zug-um-Zug gegen Rückübertragung der Kaufsache sowie der Ersatz weiterer Schäden zu. Hilfsweise erklärte die Klägerin in der Klageschrift den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Das Landgericht hat durch Urteil vom 14.12.2022, auf das gem. § 522 Abs. 2 S. 4 ZPO im Hinblick auf die tatsächlichen Feststellungen Bezug genommen wird, die Klage abgewiesen.

Die Klägerin beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, 330.000,00 Euro (Kaufpreis) nebst 5% Punkten Zinsen über dem Basiszins seit dem 01.02.2022 an die Klägerin Zug-um-Zug gegen Rückübertragung der Liegenschaft Stadt1, Straße 1, "Wohnung" ..., eingetragen im Grundbuch von Stadt1, Bezirk ..., Blatt ... zu zahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von den außergerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 4.439,39 Euro durch Zahlung an Rechtsanwalt A, In-sell freizustellen.
3. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, die Klägerin freizustellen bzw. ihr Erstattung zu leisten von bzw. für:
 - a) etwaigen Grunderwerbssteuern die für den Kauf und oder die Rückabwicklung des Kaufvertrages des Notars B, Stadt1, UR-Nr.: .../2021, Liegenschaft Straße1, Wohnung ...
 - b) dem Honorar nach HOAI des Architekten C, Stadt1, für den Versuch eine Umnutzungserlaubnis als Wohnung für die Kaufsache zu erhalten.
 - c) etwaigen weiteren Notar- und Grundbuchkosten für die Rückübertragung der Kaufsache.
 - d) dem Hausgeld seit September 2021 bis zur Eigentumsumschreibung auf den Beklagten.
 - e) den Bankzinsen welche die Klägerin für das den Kauf finanzierende Bankdarlehen seit Januar 2022 leisten muss.
4. Der Beklagte wird verurteilt, 2.594,56 Euro Notarkosten nebst 5%Punkten Zinsen seit Rechtshängigkeit an die Klägerin zu zahlen.
5. Der Beklagte wird verurteilt, 1.502 Euro Grundbuchkosten nebst 5%Punkten Zinsen seit Rechtshängigkeit an die Klägerin zu zahlen.
6. Der Beklagte wird verurteilt, 2.842,28 Euro Umzugskosten nebst 5%Punkten Zinsen seit Rechtshängigkeit an die Klägerin zu zahlen.
7. Der Beklagte wird verurteilt, 4.760,09 Euro Kosten für nötige Instandsetzungen der Wohnung nebst 5%-Punkten Zinsen seit Rechtshängigkeit an die Klägerin zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

II.

Die Zurückweisung der Berufung durch Beschluss beruht auf § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO. Die Berufung hat aus den Gründen des Hinweisbeschlusses vom 19.10.2023, auf die gemäß § 522 Abs. 2 S. 3 ZPO Bezug genommen wird, offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Darüber hinaus besitzt der Rechtsstreit keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung. Schließlich ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht geboten; gegenteilige Gesichtspunkte enthält auch der Vortrag der Berufung nicht.

Die Stellungnahme der Klägerin und Berufungsklägerin vom 24.10.2023 rechtfertigt keine vom Hinweisbeschluss abweichende Würdigung der Sach- und Rechtslage. Neue, für die Entscheidungsfindung relevante Aspekte werden nicht vorgetragen.

Soweit die Klägerin der Auffassung ist, der Senat weiche von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ab, da ein allgemeiner Gewährleistungsausschluss nicht auf eine Beschaffenheitsvereinbarung Anwendung finde, hat der Senat genau die vom Kläger zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zugrunde gelegt. Danach kann im Falle einer vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung ein daneben ausdrücklich vereinbarter Gewährleistungsausschluss nur dahin ausgelegt werden, dass dieser sich nicht auf die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit bezieht. Dies ist auch für den Senat Grundlage für die rechtliche Bewertung, wie sich aus dem Hinweisbeschluss ergibt.

Anders als die Klägerin kann der Senat jedoch alleine in der Bezeichnung „Wohnung“ keine derartige Beschaffenheitsvereinbarung erkennen. Nach den insoweit anzulegenden strengen Maßstäben kann alleine aufgrund der Verwendung des Wortes „Wohnung“ im Kaufvertrag nicht angenommen werden, der Beklagte habe eine vorbehaltlose, verschuldensunabhängige und intensivierte Einstandspflicht für die baurechtliche Unbedenklichkeit der Wohnung übernehmen wollen. Die Verwendung der Bezeichnung „Wohnung“ als Kaufgegenstand beschreibt nur den tatsächlichen Zustand der Wohnung als solche, nämlich die - tatsächliche - Verwendung und die - tatsächliche - vergangene Nutzung zu Wohnzwecken.

Den von der Klägerin behaupteten Widerspruch kann der Senat daher nicht erkennen: Der Beklagte hat einen als „Wohnung“ bezeichneten Kaufgegenstand verkauft und keine Gewähr dafür übernommen, dass hierfür eine Baugenehmigung besteht.

Nur ergänzend ist darauf zu verweisen, dass in einem vergleichbaren Fall (NJW 2013, 2182) der Bundesgerichtshof alleine der Bezeichnung des Verkaufsgegenstandes als „Wohnung“ keine Zusicherung entnommen hat, da er ansonsten die Sache nicht zurückverwiesen, sondern nach § 563 III ZPO entschieden hätte.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Die Festsetzung des Streitwertes erfolgt gemäß §§ 47, 63 Abs. 2 GKG, § 3 ZPO.

Vorausgegangen ist unter dem 19.10.2023 folgender Hinweis (- die Red.):

In dem Rechtsstreit (...)

hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main - 6. Zivilsenat - durch die Richter am Oberlandesgericht am 19.10.2023 beschlossen:

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Klägerin und Berufungsklägerin gegen das am 14.12.2022 verkündete Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Der Klägerin und Berufungsklägerin wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses gegeben.
3. Der Senat beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf € 350.927,-- festzusetzen.

Gründe

Die Berufung hat nach übereinstimmender Auffassung des Senats nach derzeitigem Sachstand keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Zudem erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

Das Landgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Klägerin weder eine zugesicherte Eigenschaft noch eine Arglist des Beklagten beweisen konnte.

1. Grundsätzlich kann allerdings die Tatsache, dass eine erforderliche Baugenehmigung fehlt, so dass die Nutzung der Kaufsache untersagt werden kann, einen Sachmangel darstellen (BGH NJW 2013, 2182 Rn. 9), weil die Baubehörde die Nutzung der Wohnung jedenfalls bis zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung untersagen kann, und zwar unabhängig von der Frage, ob eine Genehmigung unter Zulassung einer Ausnahme hätte erteilt werden können. Dabei besteht der Sachmangel bereits darin, dass es an der baurechtlich gesicherten Befugnis fehlt, das Objekt für den vertraglich vorausgesetzten Zweck zu nutzen. Die Frage, ob bauliche Veränderungen überhaupt genehmigungsbedürftig sind, haben die Zivilgerichte als Vorfrage der Fehlerhaftigkeit der Kaufsache zu beantworten (vgl. nur BGH NJW 1991, 2138). Dies kann jedoch dahinstehen.

2. Die Parteien haben nämlich im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit zulässigerweise einen Haftungsausschluss vereinbart. Das Landgericht ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass eine fehlende Baugenehmigung regelmäßig einen Sach- und keinen Rechtsmangel darstellt und daher vom Haftungsausschluss erfasst ist (BGH NJW 2013, 2182). Damit hat sich die Klägerin freiwillig der Gewährleistungsrechte im Hinblick auf die gekaufte Wohnung begeben.

3. Derartige Gewährleistungsausschlüsse sind grundsätzlich zulässig und unterliegen nur den Grenzen von § 444 BGB, nämlich der Arglist und der zugesicherten Eigenschaft.

a) Das Landgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Klägerin eine Arglist des Beklagten nicht beweisen konnte.

Arglist setzt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zumindest Eventualvorsatz voraus (so etwa BGH NJW 2012, 2793; auch Westermann, in: MüKo-BGB, § 438 Rdnr. 2); leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genügt dagegen nicht (vgl. BGH NJW-RR 2012, 1078, Rnr. 24, 28). Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Der Käufer trägt die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich sämtlicher tatsächlicher Umstände, die ein arglistiges Verschweigen begründen (BGH NJW 2011, 1280).

Auf die Behauptung der Klägerin, der Beklagte habe Kenntnis von der fehlenden Baugenehmigung gehabt, hat der Beklagte entgegnet, er habe die Wohnung vor 14 Jahren von dem vorherigen Eigentümer gekauft und über 14 Jahre beanstandungsfrei in ihr gewohnt. Von einer fehlenden Baugenehmigung habe er keine Kenntnis gehabt. Damit ist der Beklagte einer etwaig ihm obliegenden sekundären Darlegungslast gerecht geworden. Die Klägerin hat für eine Kenntnis des Beklagten keinen Beweis angeboten.

Dem Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, er hätte von der fehlenden Genehmigung Kenntnis haben müssen. Fahrlässige (selbst grob fahrlässige) Unkenntnis genügt in keinem Fall um einen Fall arglistiger Täuschung nach § 444 BGB annehmen zu können (BGH, NJW 2013, 2182). Soweit ausnahmsweise der positiven Kenntnis die bloße Erkennbarkeit von aufklärungspflichtigen Tatsachen gleichsteht, wenn sich diese dem Täuschenden nach den Umständen des Einzelfalles aufdrängen mussten und derjenige dann nach Treu und Glauben nicht berechtigt ist, seine Augen vor solchen Tatsachen zu verschließen (BGH WM 2008, 1121; BGH WM 2010, 1448), ist eine solche Situation hier nicht erkennbar. Der Beklagte hat vorgetragen, die Wohnung so wie er sie an die Klägerin verkauft hat, selbst erworben zu haben. Da er am Bau/Umbau nicht beteiligt war, hätte es sich ihm auch nicht aufdrängen müssen, dass eine Baugenehmigung erforderlich sein kann (vgl. OLG Rostock Urt. v. 8.12.2011 - 3 U 16/11, BeckRS 2012, 1505).

b) Das Berufen auf den Gewährleistungsausschluss ist dem Beklagten auch nicht im Hinblick auf die Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie verwehrt.

Die Übernahme einer Garantie für die Beschaffenheit geht über eine bloße Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 S. 1 hinaus. In der Sache entspricht die Garantieübernahme der bis zum 31.12.2001 in § 476 aF geregelten Zusicherung einer Eigenschaft. Daraus folgt zugleich, dass die Garantieübernahme nach § 444 insoweit identisch ist mit dem Garantiebegriff des § 443, als dieser die Beschaffenheitsgarantie des Verkäufers regelt. Im Verhältnis zur Beschaffenheitsvereinbarung hat die Garantieübernahme das vorbehaltlose, intensivierte Entstehen des Verkäufers für den Qualitätsstandard der gelieferten Sache und die Haftung bei Fehlen ohne Verschulden zum Gegenstand (NK-BGB/Ulrich Bubenbender, 4. Aufl. 2021, BGB § 444 Rn. 19).

Dementsprechend stellt die Rechtsprechung insoweit strenge Anforderungen. Selbst bei einer Versicherung in Grundstückskaufverträgen, dass dem Verkäufer versteckte Sachmängel nicht bekannt seien, liegt danach lediglich eine Wissenserklärung und kei-

ne Beschaffenheitsgarantie. Sie bedeutet nicht die Gewährübernahme für das Fehlen von Mängeln, sondern enthält eine Aussage zum Kenntnisstand des Verkäufers (vgl. BGH NJW-RR 2003, 989; OLG Hamm, Urteil v. 19.10.2009, 22 U 131/08; OLG Brandenburg Urt. v. 7.11.2013 - 5 U 18/11, BeckRS 2013, 20356).

In der Bezeichnung „Wohnung“ im Kaufvertrag kann nach den danach anzulegenden strengen Maßstäben keine Beschaffenheitsgarantie gesehen werden, sondern nur um eine übliche Bezeichnung für den Kaufgegenstand. Der Begriff bezeichnet den rein tatsächlichen Zustand der Räumlichkeiten, nämlich eine abgegrenzte Einheit von Räumlichkeiten, die zum Wohnen geeignet ist. Der von der Klägerin behauptete weitreichende Haftungswille des Beklagten kann alleine auf das Wort „Wohnung“ im Kaufvertrag nicht gestützt werden.

c) Die von der Beklagtenseite zitierte Rechtsprechung steht dem nicht entgegen. Soweit die Rechtsprechung des BGH insoweit betont, dass ein zwischen Parteien vereinbarter allgemeiner Haftungsausschluss für Sachmängel sich nicht auf eine von den Parteien nach § 434 I 1 BGB vertraglich vereinbarte Beschaffenheit erstreckt, fehlt es an einer solchen Beschaffenheitsvereinbarung - wie eben dargelegt - hier gerade.

4. Der Senat wird nach Ablauf der gesetzten Frist über das Rechtsmittel befinden, sofern es nicht zurückgenommen wird, was auch aus Kostengründen anzuraten ist. Die Rücknahme der Berufung hätte eine Ersparnis von zwei Gerichtsgebühren (€ 6.218) zur Folge.