

deutschem Recht beerbt; die HöfeO NW gilt m. E. auch für die in den Niederlanden hinterlassenen, dem Hof zuzuordnenden landwirtschaftlichen Flächen.

Nur der Klarstellung und Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die HöfeO NW bzw. RP natürlich von vornherein dann überhaupt keine Anwendung findet, wenn die Hofstelle im Ausland liegt, und zwar auch nicht für die in Deutschland belegenen Grundstücke.

IV. Zusammenfassung

Für die Anwendung der HöfeO NW und der HöfeO RP ist maßgeblich, dass sich die Hofstelle in ihrem räumlichen Geltungsbereich befindet (Attraktivkraft der Hofstelle). Die Einbeziehung von Ausmärkergrundstücken, d. h. der Grundstücke, die außerhalb des Bundeslandes liegen, in dem sich die Hofstelle befindet, in den Anwendungsbereich der HöfeO NW entspricht im innerdeutschen Bereich einem Rechtssatz des Gewohnheitsrechts. Im Bereich der HöfeO NW ist eine absolute (z. B. maximal 10 ha Ausmärkergrundstücke) oder relative (z. B. der Anteil der Ausmärkergrundstücke darf maximal 50 % aller dem Hof zuzuordnenden Grundstücke betragen) Obergrenze für die Ausmärkergrundstücke

m. E. nicht anzuerkennen. Demgegenüber erhebt die Höfeordnung Rheinland-Pfalz nach § 2 Abs. 3 Buchstabe b Geltungsanspruch nur für solche landwirtschaftliche Betriebe, deren Hofstelle in Rheinland-Pfalz liegt und deren Grundstücke zu mindestens zwei Dritteln der Betriebsfläche in Rheinland-Pfalz gelegen sind. Ihrem Wortlaut nach enthält diese Vorschrift eine relative Obergrenze für ausmärkische Grundstücke, bei deren Überschreiten der Hof insgesamt nicht eintragungsfähig ist. M. E. ist § 2 Abs. 3 Buchstabe b HöfeO in allen Fällen teleologisch zu reduzieren, in denen die nötige Ackerbauernahrung schon durch die in Rheinland-Pfalz belegenen einschließlich eines Anteils der außerhalb Rheinland-Pfalz belegenen Flächen dargestellt wird, der 50 % der in Rheinland-Pfalz belegenen entspricht.

Die HöfeO NW und die HöfeO RP können richtigerweise auch für im Ausland belegene Ausmärkergrundstücke gelten. Ist aus Sicht des deutschen Internationalen Privatrechts deutsches Sachrecht zur Anwendung berufen, kann auch die HöfeO NW bzw. RP gelten. Angeichts der erheblichen Unsicherheiten empfiehlt sich in der Praxis, eine Lösung durch lebzeitige Übertragung oder letztwillige Verfügung zu suchen.

Rechtsprechung

1. Liegenschaftsrecht – Zur Haftung des Maklers aufgrund ausschließlich durch Maklerklausel vermittelter Sonderbeziehung zum Grundstückskäufer

(OLG Naumburg, Urteil vom 15. 6. 2012 – 10 U 8/10)

BGB §§ 254; 280; 311

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 Kurzexposé 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 Exposé des Maklers überhöht gekauft haben. Hätten die Erwerber aus ihnen vor Vertragsschluss übergebenen Bauzeichnungen den Fehler erkennen können, begründet dies ein Mitverschulden.

Zur Einordnung:

Es entspricht der allgemeinen Auffassung, dass ein Makler für unrichtige Angaben in einem von ihm auf Grundlage von Informationen des Verkäufers erstellten Exposé nur haftet, wenn er die Unrichtigkeit der Angaben positiv kannte oder ihn ausnahmsweise

eine Erkundigungs- oder Nachprüfungspflicht trifft (vgl. nur BGH NJW-RR 2007, 711; OLG Frankfurt NJW-RR 2002, 78; OLG Hamm NJW-RR 1993, 506; LG Münster NJW-RR 2005, 700; MünchKomm-BGB/Roth, 6. Aufl. 2012, § 652 Rn. 258 m. w. N.). Weiter haftet der Makler generell auch dann, wenn er, wie im vorliegenden Fall des OLG Naumburg, eigenmächtig fehlerhafte Angaben in das Exposé aufnimmt (vgl. auch BGH NJW 2000, 3642; OLG Schleswig NJW-RR 2002, 419; OLG Düsseldorf NJW-RR 1999, 848; BeckOK-BGB/Marggraf, Stand 1. 8. 2012, § 654 Rn. 17 m. w. N.). Etwaige Schadensersatzansprüche des Käufers gegen den Makler kommen aber nur in Betracht, wenn eine vertragliche Beziehung zwischen ihnen besteht (Würzburger Notarhandbuch/Hertel, 3. Aufl. 2012, Teil 2 Kap. 2 Rn. 289; KG NJOZ 2007, 4265).

Zum (konkludenten) Zustandekommen eines Maklervertrages gemäß § 652 BGB zwischen Makler und Käufer gibt es eine kaum zu überschauende Anzahl von ober- und höchstgerichtlichen Einzelfallentscheidungen (vgl. BGH NJW 2005, 3779; NJW 2002, 1945; NJW-RR 1999, 361; NJW-RR 1996, 114; OLG Düsseldorf MittRhNotK 1999, 419; OLG Köln NJW-RR 1993, 764; Palandt/Sprau, BGB, 71. Aufl. 2012, § 652 Rn. 4 jeweils m. w. N. und insbesondere die Zusammenfassung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung bei MünchKomm-BGB/Roth, a.a.O., § 652 Rn. 52). Ein Maklervertrag kann so z. B. dadurch entstehen, dass der Makler seine Leistung durch Versendung eines Exposés anbietet, hierbei auf

die verlangte Provision hinweist und der Käufer die so dargebotene Gelegenheit zum Vertragsabschluss wahrnimmt (BGH NJW 2007, 400; BeckOK-BGB/Marggraf, a.a.O., § 654 Rn. 17; Palandt/Sprau, a.a.O., § 652 Rn. 4). Oft bestehen jedoch Unklarheiten, ob ein Maklervertrag zwischen Käufer und Makler zustande gekommen ist (so auch BeckOK-BGB/Marggraf, a.a.O., § 654 Rn. 17; Fischer, Fehler- und lückenhafte Maklerprovisionsabreden in der Praxis, NZM 2002, 480). Gerade auch deshalb wünschen viele Immobilienmakler häufig zur Sicherung ihres Provisionsanspruchs, dass eine sog. Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen wird. Diese kann unterschiedlich, z. B. rein deklaratorisch oder auch wie vorliegend als echter Vertrag zu Gunsten des Maklers als Dritten, gestaltet werden (vgl. eingehend zu Maklerklauseln in ihren unterschiedlichen Ausprägungen zuletzt Suppliet, DNotZ 2012, 270; vgl. auch Wälzholz, MittBayNot 2000, 357; Beck'sches Notarhandbuch/Brambring, 5. Aufl. 2009, A. I. Rn. 185).

Nach Auffassung des OLG Naumburg kann alleine durch eine Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag eine „vertragsähnliche Sonderverbindung“ zwischen Makler und Käufer entstehen und mit dieser auch ein Schadensersatzanspruch des Käufers gegen den Makler begründet werden. Dies ist nach der Meinung des Gerichts dann der Fall, wenn die Klausel derart gestaltet ist, dass der Käufer gegenüber dem Verkäufer die Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision als echtem Vertrag zu Gunsten des Maklers als Drittem gemäß § 328 BGB übernimmt. Der Käufer kann somit bei Vereinbarung einer solchen Maklerklausel auch ohne jede eigene vertragliche Beziehung zum Makler Schadensersatzansprüche gegen diesen geltend machen (vgl. hierzu auch Hogenschurz, IMR 2012, 3711). Die Entscheidung hat somit auch für die notarielle Tätigkeit Bedeutung, da zumindest nach der Auffassung des OLG Naumburg eine derartige Klausel zu Gunsten des Maklers unabhängig von deren standesrechtlicher Bedenklichkeit (vgl. Rundschreiben Nr. 7/2002 von 7. 9. 2002 der Rheinischen Notarkammer; Brambring, a.a.O., A. I. Rn. 185) eine Haftungsverschärfung für den Makler mit sich bringen kann.

Die Schriftleitung (PH)

Zum Sachverhalt:

I. Wegen des Sachverhalts wird auf das Urteil des LG Dessau-Roßlau vom 12. 2. 2010 Bezug genommen. Ergänzend wird ausgeführt:

Die Kl. begehren vom Bekl., der Makler ist, Schadensersatz.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. 11. 1999 kauften die Kl. 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. 5. 2000.

Der Bekl. war zuvor von den Verkäufern beauftragt worden, einen Käufer für das Grundstück zu finden. Die Kl. waren an einem Einfamilienhausgrundstück interessiert. Auf ihre Anfrage

übersandte der Bekl. den Kl. ein Kurzexposé zu dem Grundstück, in dem es u. a. hieß, dass die Käufer die 5 %ige Maklerprovision zzgl. Mehrwertsteuer vom Gesamtkaufpreis an den Bekl. 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 Bekl. über gab den Kl. vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages den Ausbau des Wohnhauses betreffende Bauzeichnungen vom 30. 3. 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 Kl. nahmen das Grundstück vor Kaufvertragschluss in Augenschein. In dem Grundstückskaufvertrag verpflichteten sie sich gegenüber den Verkäufern, an den Bekl. eine Courtage in Höhe von 12.180,- DM zu zahlen. In § 13 des Grundstückskaufvertrages vereinbarten die Vertragsschließenden hierzu: „Dies ist ein Vertrag zu Gunsten Dritter“. Die Kl. leisteten an den Bekl. auf dessen Rechnung vom 22. 11. 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 Kl., das Haus sei wesentlich älter als im Kurzexposé angegeben. Die Kl. sind mit Grundstücksangelegenheiten nicht vertraut. Der Kl. ist Feuerwehrmann, die Kl. Krankenschwester. Sie beauftragten den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen R. K. mit der Feststellung der Bauzeit des Wohngebäudes. In seinem Gutachten vom 9. 4. 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. 11. 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. 12. 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. 1. 1952 hergestellt worden. Auf das Verkehrswertgutachten wird Bezug genommen.

Die Kl. 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 Bekl. habe mit der falschen Angabe zum Baujahr die Kaufentscheidung der Kl. maßgeblich beeinflusst. Bei einem 100 Jahre älteren Haus hätten die Kl. von einem Kauf Abstand genommen. Der Verkehrswert des Gebäudes sei zum Stichtag 22. 11. 1999 bei Zugrundlegung 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 Kl. mithin ein Schaden in Höhe von 25.371,84 € entstanden (23,63 % von 107.371,29 €). In dieser Höhe hätten die Kl. das Grundstück zu teuer erworben. Der Bekl. 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 Bekl. 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 Bekl. nicht aus den Bauzeichnungen das Jahr 1951 als Baujahr in das Kurzexposé übernommen. Als Immobilienberater hätte der Bekl. erkennen müssen, dass der Dachstuhl älter als 50 Jahre sei. Da der Bekl. die Erklärung wider besseres Wissen abgegeben habe, käme es auf dessen Verjährungseinrede nicht an.

Die Kl. haben beantragt, den Bekl. zu verurteilen, an die Kl. zur gesamten Hand 28.343,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 26.843,40 € seit dem 16. 12. 1999 sowie aus 1.500,– € 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 Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit der Klage zu erstatte.

Der Bekl. 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 Bekl. 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 beันstanden. Aus den den Kl. vor Kaufvertragsschluss übergebenen Bauzeichnungen zum Bauantrag aus dem Jahr 1951 hätten die Kl. wissen können, dass das Haus im Jahr 1951/52 nicht vollständig neu errichtet, sondern damals wesentlich erweitert worden sei. Mögliche Ansprüche der Kl. seien spätestens am 31. 12. 2004 verjährt.

Mit dem am 12. 2. 2010 verkündeten Urteil hat das LG die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, den Kl. stünde der geltend gemachte Schadensatzanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Zwischen den Parteien sei es zwar zu einem konkluidenten Abschluss eines Maklervertrages gemäß § 652 Abs. 1 BGB gekommen. Eine Pflichtverletzung des Bekl. aus diesem Vertragsverhältnis lasse sich jedoch nicht feststellen. Die Angabe in dem Kurzexposé des Bekl. zur Errichtung des Wohnhauses in Ziegelbauweise in den Jahren 1951/52 sei weder unrichtig noch entbehrte diese Angabe einer ausreichenden Tatsachengrundlage. Die Kl. trügen selbst vor, dass die damals vorhandene Scheune als Wohnhaus umgebaut worden sei. Dass dies in Ziegelbauweise erfolgt sei, sei unstreitig. Aus den Bestandszeichnungen ergäbe sich, dass im Jahr 1951 abzureiβende 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 Bekl. darin sehen wollte, dass er bei den Kl. den unzutreffenden Eindruck erweckt hat, sämtliche Gebäudeteile seien erst im Jahr 1951/52 errichtet worden, würde dies nicht zu einem Schadensatzanspruch führen, da dieser Umstand den Kl. nach den ihnen vom Bekl. überlassenen Unterlagen bekannt gewesen sein müsse. Unübersehbar seien die den Kl. vor Vertragsschluss überlassenen Unterlagen damit über-

schrieben, dass es sich bereits 1951 um ein bebautes Grundstück gehandelt habe. Wenn es dort „zum erweiterten Ausbau des Wohnhauses“ und im Lageplan vom 29. 5. 1951 „bebautes Grundstück“ heiße, sei den Kl. bekannt gewesen, dass nicht sämtliche Gebäudeteile erst 1951/52 neu errichtet worden sein können. Eine weitergehende Nachforschungspflicht des Bekl. habe nicht bestanden. Die einzige verfügbaren Bauzeichnungen seien den Kl. vollständig vor Vertragsschluss überlassen worden.

Gegen dieses ihnen am 18. 2. 2010 zugestellte Urteil haben die Kl. mit einem am 17. 3. 2010 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie am 14. 4. 2010 begründet haben. [...]

Die Kl. beantragen, in Abänderung der Entscheidung des LG Dessau-Roßlau vom 12. 2. 2010 den Bekl. und Berufungsbekl. zu verurteilen, an die Kl. und Berufungskl. 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,– € 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 erstatte.

Der Bekl. beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

[...]

Im Übrigen wird auf das wechselseitige Vorbringen Bezug genommen.

Mit Beschluss des Senates vom 15. 10. 2010 wurde über die Behauptungen der Kl., 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. 11. 1999 um ca. 34.000,– DM gemindert, Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Der Senat hat mit Beschluss vom 23. 12. 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.

Aus den Gründen:

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

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

1.1. Die Ansicht der Kl., die Ansprüche stünden ihnen aus einem Maklervertrag zu, weil der Bekl. 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 Kl. 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. 9. 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 Vor-

stellungen hervorrufen (BGH, Urteil vom 17. 10. 1990, Az: IV ZR 197/89, NJW-RR 1991, 627).

Zwischen den Käufern und dem Makler ist kein Vertragsverhältnis zustande gekommen, da Auftraggeber des Maklers alleine der Verkäufer war

Zwischen den Parteien bestand indes entgegen der Ansicht des LG kein Maklervertrag i. S. § 652 BGB. Die Kl. hatten dem Bekl. 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 Bekl. die Zahlung eines Lohnes für den Fall des Zustandekommens eines Grundstückskaufvertrages versprochen hatten. Der Bekl. sollte den Käufern einen Grundstückskäufer vermitteln. Nur ihnen gegenüber war er aus dem Maklervertrag zur besonderen Treue verpflichtet.

Die Käufer haben dem Makler durch ihre Anfrage nach einem „verkäuflichen Einfamilienhausgrundstück“ kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages unterbreitet

Daneben ist zwischen dem Bekl. und den Kl. kein weiterer Maklervertrag zustande gekommen. Ein Angebot der Kl. an den Bekl. zum Abschluss eines Maklervertrages lag insbesondere noch nicht in ihrer Anfrage nach einem verkäuflichen Einfamilienhausgrundstück. Es ergeben sich keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die Kl. den Bekl. 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. 11. 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 Kl. hier mangels Anhaltspunktes für eine Beauftragung einer Maklerleistung und das Versprechen eines Lohnes nicht.

Auch der Makler hat den Käufern durch Übersendung des Exposés kein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages unterbreitet, da nach dem Exposé die Käufer nur die Zahlung der zwischen Makler und Verkäufer vereinbarten Provision übernehmen sollten

Auch der Bekl. hat den Kl. mit der Übersendung des Kurzexposés nicht den Abschluss eines Maklervertrages angetragen i. S. § 145 BGB. Eine Absicht zur Doppelaktivität i. S. § 654 BGB mit Erlangung eines weiteren, selbständigen Provisionsanspruches ist nicht erkennbar. Nach dem Wortlaut des Exposés sollte den Grundstückskäufern nur die Zahlung der mit den Käufern vereinbarten Maklerprovision überburdet werden. Dies spricht noch nicht für die Absicht einer Tätigkeit für beide Seiten (BGH, Urteil vom 22. 11. 2005, ebenda).

Gerade die in den Kaufvertrag als echter Vertrag zu gunsten Dritter aufgenommene Verpflichtung der

Käufer gegenüber dem Verkäufer zur Zahlung der Maklerprovision spricht dafür, dass kein Maklervertrag zwischen den Käufern und dem Makler zustande gekommen war

Auch der Inhalt des notariellen Grundstückskaufvertrages spricht dafür, dass zwischen dem Bekl. und den Kl. kein selbständiger Maklervertrag zustande gekommen war. Nach § 13 des Grundstückskaufvertrages haben sich die Kl. vielmehr im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter gemäß § 328 Abs. 1 BGB gegenüber den Käufern zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 12.180,- DM an den Bekl. verpflichtet. Ein daneben bestehendes eigenständiges Maklervertragsverhältnis zwischen den Kl. und dem Bekl. ist nicht ersichtlich. Der Rechtsgrund für die Zahlung der Provision an den Bekl. lag nicht in einem zwischen den Parteien bestehenden Maklervertrag, sondern in dem Grundstückskaufvertrag, mit dem sich die Kl. gegenüber den Grundstücksverkäufern zur Leistung an den Bekl. verpflichtet hatten. Für den Bekl. ist hieraus nur ein aus dem Grundstückskaufvertrag abgespaltenes Forderungsrecht, nicht aber ein zu besonderer Treue verpflichtendes Maklervertragsverhältnis entstanden (vgl. BGH, Urteil vom 9. 4. 1970, Az: KZR 7/69, zitiert nach juris = NJW 1970, 2157).

Aus der als echtem Vertrag zu Gunsten Dritter übernommenen Verpflichtung der Käufer zur Zahlung der Maklerprovision entsteht eine vertragsähnliche Sonderverbindung zwischen Makler und Käufern, aus der den Käufern Schadensersatzansprüche (§ 280 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 311 Abs. 2 und 3 BGB) zu stehen

1.2. Aus dieser zwischen ihnen aus dem Zahlungsversprechen zustande gekommenen vertragsähnlichen Sonderverbindung steht den Kl. im tenorierten Umfang aber ein Schadensersatzanspruch wegen einer schuldhaften Verletzung von Sorgfaltspflichten gemäß §§ 280 Abs. 1 S. 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. 4. 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. 9. 2005, a.a.O.) Gemäß § 241 Abs. 2 BGB war der Bekl. gegenüber den Kl. insoweit verpflichtet, sie vor Vermögensschäden zu bewahren. Der Bekl. wusste nach dem Wortlaut des Kurzexposés, dass die Kl., wenn es zum Abschluss des Kaufvertrages kommt, die ihm zustehende Provision zu zahlen haben würden. Hieraus war er, obwohl die Käufer seine Auftraggeber waren, auch den Kl. gegenüber zu einer allgemeinen Rücksicht verpflichtet.

Aufgrund der zwischen den Käufern und dem Makler bestehenden vertragsähnlichen Sonderverbindung war der Makler gegenüber den Käufern verpflichtet,

in dem Exposé keine unzutreffenden Angaben zum Kaufobjekt zu machen

1.3. Insoweit war der Bekl. auch verpflichtet, in dem Kurzexposé keine unzutreffenden Angaben zur Objektbeschreibung und Bauzeit zu machen.

Das Baujahr eines Gebäudes ist für den Käufer regelmäßig eine wesentliche Eigenschaft des Kaufobjekts

Das Baujahr eines Gebäudes ist als wertbestimmender Faktor für einen Grundstückskäufer regelmäßig eine wesentliche Eigenschaft des Kaufobjektes (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 22. 4. 1999, Az: 22 U 70/98, NZM 2000, 148; OLG Hamm, Urteil vom 8. 6. 2000, Az: 22 U 172/99, NJW-RR 2001, 564). Der Bekl. hat fahrlässig i. S. v. § 276 Abs. 2 BGB gehandelt, als er unter Missachtung der gebotenen Sorgfalt gegenüber den Kl. 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. [...] Der Bekl. 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 übereinstimmte.

Der Schadensberechnung muss der Betrag zugrunde gelegt werden, um den die Käufer den Grundbesitz aufgrund der unrichtigen Baujahrsangabe objektiv zu teuer erworben haben

1.4. Die Kl. 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 Bekl. geschützt. Die Kl. 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 Kl. können vielmehr nur den Betrag ersetzt verlangen, um den sie das Grundstück im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben im Exposé des Bekl. unverschuldet überhöht gekauft haben. Die dem Verschulden des Bekl. zurechenbare Folge des enttäuschten Vertrauens der Kl. liegt in deren Kaufvertragsschluss (vgl. BGH, Urteil vom 12. 12. 1980, AZ: V ZR 168/78, zitiert nach juris, m. w. N.) Der Schadensberechnung muss hier der Betrag zugrunde gelegt werden, um den die Kl. das Grundstück objektiv zu teuer erworben haben. Die Kl. 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. 5. 1977, Az: 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 Vertragschluss unter diesen Bedingungen einverstanden er-

klärt hätten (BGH, Urteil vom 25. 5. 1977, Az: 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 Bekl. 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 Wertermittlungstichtag 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 Normalherstellungs-kosten des Jahres 2000 (im Weiteren: „NHK 2000“; veröffentlicht im Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 1. 12. 2001) ist auch zum Wertermittlungstichtag nicht zu beanstanden. Soweit sich nach Angaben der Kl. 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 Kl. 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. 7. 2009 waren die Ansprüche der Kl. gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Art. 229, § 6 BGBEG auch noch nicht verjährt.

[...]

Da die Käufer den übergebenen Unterlagen bei gebotener Sorgfalt hätten entnehmen können, dass das im Exposé angegebene Baujahr unzutreffend

ist, trifft sie gemäß § 254 BGB ein Mitverschulden von einem Dritten

1.6. Allerdings haben die Kl. den Schaden gleichwohl fahrlässig mitverursacht gemäß § 254 BGB. Das Mitverschulden der Kl. lag in der unterbliebenen Kenntnisnahme von den dem Exposé entgegenstehenden Inhalten der ihnen vor Vertragsschluss übergebenen Bauzeichnungen. Sowohl der Bekl. als auch die Kl. haben den Inhalt der Bauzeichnungen übersehen oder inhaltlich missdeutet. Der Bekl. hat den Kl. 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 Kl. 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 Kl. haben nicht die gebotene Sorgfalt beobachtet. Den Mitverursachungsbeitrag der Kl. i. S. v. § 254 Abs. 1 BGB schätzt der Senat auf 1/3. Es überwiegt bei der Schadensentstehung der Verursachungsbeitrag des Bekl., der das inhaltlich unzutreffende Kurzexposé verfasst und gegenüber den Kl. verwendet hat und der als Makler im Studium von Bauunterlagen berufserfahrener ist als die Kl., die als Feuerwehrmann und Krankenschwester tätig sind. Den Kl. steht danach ein Anspruch auf Erstattung von 2/3 der Verkehrswertdifferenz in Höhe von insgesamt 14.000,– €, mithin 9.333,33 € gegen den Bekl. 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 zu Gunsten Dritter übernommenen fünfprozentigen Maklerprovision zzgl. Umsatzsteuer, mithin in Höhe von insgesamt 541,32 € (2/3 von 5 % aus 14.000,– € zzgl. Mwst.).

[...]

2. Liegenschaftsrecht – Zum Unrichtigkeitsnachweis gem. § 22 GBO

(KG Berlin, Beschluss vom 21. 8. 2012 – 1 W 175/12, mitgeteilt von Notar Dr. Christoph Neuhaus, Köln)

GBO §§ 22

Der Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 GBO) kann im Fall der Gesamtrechtsnachfolge durch Übertragung sämtlicher Geschäftsanteile einer KG auf einen einzigen Erwerber durch Vorlage der notariell beglaubigten Anmeldung der Auflösung der Gesellschaft und des Erlöschens der Firma durch alle Gesellschafter, aus denen sich die zugrundeliegende Rechtsänderung ergibt, geführt werden.

Zur Einordnung:

Durch das Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters einer Personengesellschaft oder auch die Übertragung aller Personengesellschaftsanteile auf einen Dritten kommt es zu einer liquidationslosen Vollbeendigung der Gesellschaft. Der verbleibende Gesellschafter bzw. der erwerbende Dritte wird durch Gesamtrechtsnachfolge Alleineigentümer des Vermögens der Gesellschaft (vgl. BGH MittBayNot 2009, 57 bzw. Entscheidung des OLG Dresden vom 27. 9. 2010 – 17 W 956/19, BeckRS 2011, 17863 zum Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters einer GbR bzw. KG; BGH NJW 1978, 1525 zur Übertragung aller Gesellschaftsanteile an einer KG auf einen Dritten; BayObLG DNotl-Report 2001, 266 zur Übertragung der Gesellschaftsanteile des einzigen Kommanditisten auf den einzigen Komplementär; OLG Düsseldorf MittBayNot 1997, 437 zur Übertragung der Gesellschaftsanteile des einzigen Komplementärs auf den einzigen Kommanditisten, vgl. hierzu auch BeckOK-GBO/Kral, Stand: 1. 9. 2012, Gesellschaftsrecht, Rn. 49, Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 984). Das Grundbuch wird durch den Eintritt der Gesamtrechtsnachfolge unrichtig und ist entsprechend zu berichtigen (Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 982 c.).

Nach der bisher wohl herrschenden Auffassung (BayObLG DNotZ 1993, 601; OLG Dresden a.a.O.; BeckOK-GBO/Otto, Stand 1. 9. 2012, § 32 Rn. 38; DNotl-Report 2001, 9; a. A. unter anderem Bauer/von Oefele/Kohler, GBO, 2. Aufl. 2006, § 22 Rn. 213, der die Vorlage eines Handelsregisterauszugs genügen lässt; Kuntze, DNotZ 1990, 175, der ein Zeugnis des Registergerichts über die entsprechende Eintragung der Löschung der Gesellschaft ausreichen lassen will) muss der Nachweis der Unrichtigkeit nach § 22 GBO in den vorgenannten Fällen bei einer OHG oder KG durch Vorlage einer notariell zumindest zu beglaubigenden Ausscheidens- bzw. Übertragungsvereinbarung sämtlicher Gesellschafter oder durch die Vorlage der öffentlich-beglaubigten Anmeldung der Auflösung und des Erlöschens der Gesellschaft zur Eintragung im Handelsregister in Verbindung mit der Vorlage eines entsprechenden Handelsregisterauszugs oder einer entsprechenden Notarbescheinigung gemäß § 32 Abs. 1 S. 1 GBO i. V. m. § 21 BNotO geführt werden.

Auch das KG lässt die Vorlage einer solchen öffentlich-beglaubigten Handelsregisteranmeldung aller Gesellschafter, aus der sich die zugrundeliegende Rechtsänderung ergibt, bei gleichzeitiger Vorlage eines entsprechenden Handelsregisterauszugs als Unrichtigkeitsnachweis ausreichen und bestätigt somit die bisherige obergerichtliche Rechtsprechung. Die Einreichung des häufig sehr umfangreichen Übertragungsvertrages in öffentlich-beglaubigter Form oder einer gesonderten Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO) aller ehemaligen Gesellschafter der KG ist somit auch nach Auffassung des KG nicht erforderlich (so ausdrücklich zuletzt auch OLG Dresden, a.a.O.).

In der Praxis bleibt zu beachten, dass die Anwachung des Vermögens einer Personengesellschaft