

Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI
CONSTANZE BECKER

Maklerexposé

„Zur Haftung des Verkäufers bei falschen Angaben des Maklers. Wann muss der Makler einstehen?“

OLG Bremen, Urteil vom 21.11.2013, Az. 3 U 23/13

SACHVERHALT: Der Käufer eines bebauten Grundstücks nahm den Verkäufer auf Minderung und Schadensersatz wegen Mängeln des Gebäudes in Anspruch, weil die Gesamtfläche der Immobilie im Maklerexposé zu groß angegeben war.

Der Verkäufer bot das bebaute Grundstück über einen Makler zum Verkauf an. Zur Vermarktung durch den Makler füllte der Verkäufer ein Formular aus, auf dem die Wohn- und Nutzfläche des Hauses zutreffend mit 199,54 qm Wohnfläche, 142,28 qm Nutzfläche und 342,02 qm Gesamtfläche angegeben wurde.

Trotz dieser Angaben erstellte der Makler eine hiervon abweichende Internetpräsentation zu diesem Objekt. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurde anstatt mit 342,02 qm irrtümlich mit ca. 491,00 qm beziffert.

Nach Besichtigung des Objektes und Einsichtnahme in die Grundrisse kauften die Kläger das Objekt unter dem Ausschluss der Haftung wegen Mängeln der Kaufsache, obwohl sie Zweifel an den Flächenangaben des Maklers hatten.

Im Beurkundungstermin fragten sie daraufhin den Verkäufer, ob die Zahlen des Maklers im Exposé richtig wären. Der Verkäufer bejahte dies.

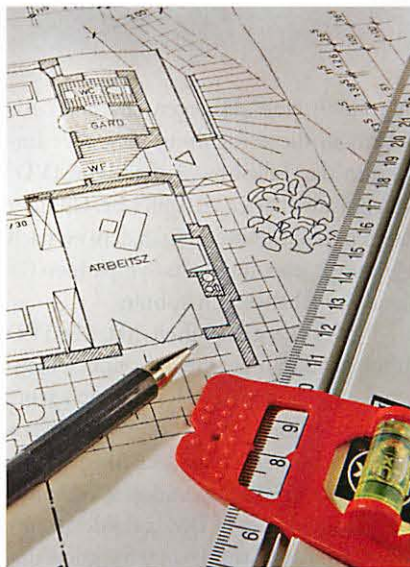
ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: Nach Auffassung des OLG Bremen liegt zwar im Hinblick auf die geringere Wohn- und Nutzfläche ein Mangel der Kaufsache vor, denn die Kaufsache habe insofern nicht der vereinbarten Beschaffenheit entsprochen.

Die Erklärung des Verkäufers im Notartermin, dass die Zahlen des Exposés richtig seien, wertete das Gericht jedoch nicht als Beschaffenheitsvereinbarung, da

der Rechtsbindungswille der Erklärung fehle. Es wurde vom Verkäufer nur bestätigt, dass die Zahlen des Exposés richtig seien, gerade aber nicht, dass die angegebene Wohn- und Nutzfläche verbindlich sein sollte.

Maßgeblich war bei der Entscheidung des OLG Bremen vor allem, dass das Exposé neben der Flächenangabe auch Zahlen zur Anzahl der Zimmer und des Baujahrs enthielt. Ferner konnten die klagenden Käufer im Prozess nicht beweisen, dass sie mit Bedenken in Bezug auf die Flächenangaben an den Makler herangetreten waren.

Schließlich scheidet laut Gericht der Anspruch auch wegen des wirksamen Gewährleistungsausschlusses aus. Arglist sei dem beklagten Verkäufer hier nicht nachweisbar, denn derjenige, der gutgläubig falsche Angaben macht, handelt nicht arglistig.



FAZIT: Die Angaben des Verkäufers – auch im Rahmen eines Maklerexposés – können grundsätzlich Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sein. Der Käufer wäre dann zur Kaufpreisminderung berechtigt (BGH vom 30.11.1990 V ZR 91/89).

Im hiesigen Fall konnte der Verkäufer hingegen jedoch darauf vertrauen, dass der Makler die ursprünglich richtigen Angaben nicht falsch an Interessenten weiterleitete. Wenn der Verkäufer die Angaben hingegen ins Blaue hinein getätigt hätte, so hätte er sich die falschen Flächenangaben über § 166 BGB zurechnen lassen müssen (OLG Koblenz, Beschluss vom 13.06.13, 10 U 834/12).

Üblicherweise haftet der Verkäufer nicht für ein Verschulden des Maklers, da der Makler mit den Käufern ein eigenes Vertragsverhältnis unterhält.

Der Makler darf Angaben des Verkäufers dann ungeprüft an Interessenten weiterleiten, wenn er keine Zweifel daran hat oder aber die Unrichtigkeit der Angaben offensichtlich ist.

Es ist anzunehmen, dass die unterliegenden Käufer in einem weiteren Prozess den Makler und Nebenintervenienten auf Schadensersatz verklagen, da dieser falsche Angaben gemacht hat.

Insofern sollten Makler besonderes Augenmerk darauf legen, Angaben des Verkäufers sorgfältig zu übernehmen und nicht zu verändern. “

Der Makler darf Angaben des Verkäufers nur dann ungeprüft an Interessenten weiterleiten, wenn er keine Zweifel daran hat.