

**letzte Aktualisierung:** 18.06.2020

OLG Dresden, Beschl. v. 17.3.2020 – 4 U 2183/19

**BGB § 434 Abs. 1**

**Beschaffenheitsvereinbarung durch Angaben im Maklerexposé**

1. Die Angabe in einem Maklerexposé, ein Gebäude sei „mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“ stellt keine Beschaffenheitsgarantie bezüglich der Wohn- und Sanierungsstandards dar.
2. Enthält der notarielle Kaufvertrag keine Angaben zur geschuldeten Beschaffenheit eines Grundstücks, kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer eine solche mit ihm vereinbaren wollte.

Leitsatz:

1. Die Angabe in einem Maklerexposé, ein Gebäude sei "mitwenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen" stellt keine Beschaffenheitsgarantie bezüglich der Wohn- und Sanierungsstandards dar.
2. Enthält der notarielle Kaufvertrag keine Angaben zur geschuldeten Beschaffenheit eines Grundstücks, kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer eine solche mit ihm vereinbaren wollte.

OLG Dresden, 4. Zivilsenat, Beschluss vom 17. März 2020, Az.: 4 U 2183/19

Anmerkung:

Hinweisbeschluss vom 16. Januar 2020 vorausgehend.



Oberlandesgericht  
Dresden  
Zivilsenat

Aktenzeichen: **4 U 2183/19**  
Landgericht Görlitz, 1 O 347/18

## BESCHLUSS

In dem Rechtsstreit

1. R..... S....., ...

- Kläger und Berufungskläger -

2. P..... S....., ...

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte M....., W..... & Kollegen, ...

gegen

1. G..... S....., ...

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

2. H..... S....., ...

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwältin A..... H....., ...

wegen Forderung

hat der 4. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht S.....,  
Richterin am Oberlandesgericht Z..... und  
Richterin am Oberlandesgericht R.....

ohne mündliche Verhandlung am 17.03.2020

### beschlossen:

1. Die Berufung des Klägers zu 1 und der Klägerin zu 2 wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen der Kläger zu 1 und die Klägerin zu 2.
3. Dieser Beschluss und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.
4. Der Gegenstandswert des Berufungsverfahrens wird auf 18.397,96 EUR festgesetzt.

### **Gründe:**

Die zulässige Berufung des Klägers zu 1 und der Klägerin zu 2 ist nach § 522 Abs. 2 ZPO ohne mündliche Verhandlung durch – einstimmig gefassten – Beschluss zurückzuweisen. Sie bietet in der Sache offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil. Auch andere Gründe gebieten eine mündliche Verhandlung nicht.

Zur Begründung nimmt der Senat auf den Hinweisbeschluss vom 16.01.2020 Bezug. Die Ausführungen im Schriftsatz der Kläger vom 02.03.2020 geben keine Veranlassung, von der in dem Hinweisbeschluss mitgeteilten Rechtsauffassung abzurücken.

1. Ohne Erfolg rügen die Kläger, der im Exposé enthaltene Hinweis auf noch durchzuführende Renovierungsarbeiten sei nicht ausreichend gewesen, da die Beklagten auf das Erfordernis von umfassenden Sanierungsarbeiten hätten hinweisen müssen. Wie bereits ausgeführt, konnten die Hinweise im Exposé bereits nicht als konkrete Zustandsbeschreibung des Gebäudes und damit als Beschaffenheitsgarantie verstanden werden. Mangels hinreichend konkreten oder auch nur bestimmbarer Erklärungsinhalts sind daher Sachmangelansprüche aufgrund der im Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen.

Auch das von den Klägern zitierte Urteil des BGH vom 09.02.2018 - V ZR 274/16 - rechtfertigt keine andere Beurteilung des Sachverhalts. Nach dieser Entscheidung können auch öffentliche Äußerungen des Verkäufers zur Bestimmung der Sollbeschaffenheit der Kaufsache nach § 434 Abs. 1 Satz 3, § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB herangezogen werden, die somit nicht vom Gewährleistungsausschluss im notariellen Kaufvertrag umfasst sind. Hiervon ist auch der Senat in dem Hinweisbeschluss vom 16.01.2019 ausgegangen (vgl. S. 2 Ziffer 1 m.w.N.), konnte aber bereits nicht feststellen, dass die Sollbeschaffenheit der Kaufsache bestimmende Äußerungen vorgelegen haben. Denn das im vorliegenden Fall erstellte Exposé enthält keine den erforderlichen Sanierungsaufwand näher konkretisierende Angaben, sondern nur die inhaltsleere Floskel, das Objekt sei „mit wenigen Handgriffen“ bereit „neue Besitzer zu beherbergen“ und darüber hinaus noch einen ausdrücklichen Hinweis auf den renovierungsbedürftigen Zustand des 1920 errichteten Gebäudes. Dagegen lag der Entscheidung des BGH ein Sachverhalt zugrunde, in die Verkäufer die Gebäude in ihrem Internetangebot als „Luxusimmobilie“ bezeichnet hatten, die „nach neuestem Standard renoviert worden“ seien.

2. Entgegen der Ansicht der Berufung greift der im notariellen Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluss auch im Hinblick auf den Zustand der elektrischen Anlage und der Feuchtigkeits- und Schimmelerscheinungen unter den Paneelen ein. Die Kläger haben dagegen den ihnen obliegenden Nachweis arglistigen Handelns im Hinblick auf die behaupteten Mängel nicht geführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen des Senats im Hinweisbeschluss Bezug genommen.

Die erforderliche Kenntnis der Beklagten von dem behaupteten mangelhaften Zustand der Elektroanlage, der eine Gefahr für Leib und Leben darstellen würde, ergibt sich auch nicht aus den von den Klägern im Schriftsatz vom 02.03.2020 aufgeführten und

durch Fotos belegten zahlreichen Mängeln und dem Umstand, dass die Beklagten nach Zahlung des Kaufpreises Elektroleitungen aus der Garage entfernt haben sollen. Angesichts der auch von den Klägern nicht in Abrede gestellten Mitteilungen der Beklagten zu Art und Umfang der Arbeiten an der elektrischen Anlage und des bei den Besichtigungen erkennbaren Zustands lässt sich bereits nicht feststellen, dass die Beklagten vorsätzlich falsche Angaben gemacht hätten. Auch der Umstand, dass nach Behauptung der Kläger von der elektrischen Anlage Gefahren für Leib und Leben drohten, belegt noch nicht, dass die Beklagten hiervon Kenntnis hatten. Dagegen spricht bereits, dass die Beklagte das Haus bis kurz vor dem Verkauf bewohnte. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Beklagten über Fachkenntnisse verfügten hätten, diese vortäuschten oder vorgegeben haben, dass die gesamte Anlage durch einen Fachbetrieb erneuert worden wäre. Die Entfernung von Leitungen aus der Garage lässt für sich genommen auch nicht auf eine arglistige Täuschung schließen, da ein Zusammenhang mit den nunmehr geltend gemachten Gewährleistungsansprüchen nicht erkennbar ist und auch nicht näher dargelegt wird.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 522 Abs. 3 in Verbindung mit § 708 Nr. 10 Satz 2, § 713 ZPO. Der Gegenstandswert wurde gemäß den gestellten Anträgen festgesetzt.

S.....

Z.....

R.....