



Angabe in Maklerexposé ist keine Beschaffenheitsgarantie

Die Angabe in einem Maklerexposé, ein Gebäude sei "mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen" stellt keine Beschaffenheitsgarantie bezüglich des Wohn- und Sanierungsstandards dar. 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.

Zwar gehören nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zur Sollbeschaffenheit einer Kaufsache auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf. Dazu zählen auch Angaben in einem vom Verkäufer selbst oder von einem Makler erstellten Exposé. Die Annahme eines Sachmangels wegen des Fehlens einer Eigenschaft der Kaufsache, die der Käufer erwarten kann, setzt nicht voraus, dass diese Eigenschaft in dem notariellen Kaufvertrag Erwähnung findet. Das vom Makler erstellte Verkaufsexposé enthält aber keine Beschaffenheitsangabe oder -garantie in diesem Sinne, die zu einer Haftung des Maklers für die vom Hauskäufer nach dem Erwerb des Grundstücks ausgeführten Putz- und Elektrikarbeiten führen kann.

Bei der o. g. Angabe in dem Exposé handelt es sich lediglich um eine allgemeine Anpreisung des Gebäudes ohne konkreten oder näher bestimmbareren Aussagegehalt. Es kann nicht als konkrete Zustandsbeschreibung verstanden werden, mit dem Inhalt, dass grundsätzlich keine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude zur Erreichung eines modernen Wohnstandards mehr erforderlich sind. So enthält das Verkaufsexposé u. a. den ausdrücklichen Hinweis darauf, dass der Zustand des 1920 errichteten Gebäudes renovierungsbedürftig sei.