

---

## RECHTECK

---



### Verantwortung des Maklers

Der Makler ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die tatsächliche Wohnfläche einer zu verkaufenden Wohnung zu ermitteln. Dies gilt unabhängig von den Unterlagen, die ihm von seinem Auftraggeber überlassen worden sind. Das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz stellte klar, dass der Verkäufer seine Haftung für falsche Angaben nicht auf den Makler abwälzen kann, der in dem Exposé lediglich die vom Verkäufer erhaltenen Angaben wiedergibt. Im Gegenteil, der Verkäufer haftet, weil er dem Makler falsche Daten gegeben hat. Ebenso wenig konnte sich im konkreten Fall der Verkäufer darauf berufen, dass ihm selbst die richtige Größe der Wohnung auch nicht bekannt war, da sich aus der Teilungserklärung und den Wohngeldabrechnungen die zutreffende Größe ergab. Der im Kaufvertrag enthaltene Gewährleistungsausschluss griff dementsprechend nicht, OLG Koblenz, Beschluss vom 21. März 2013, Az. 10 U 834/12.

### Feuchter Keller

Die Formulierung, dass der Vertragsbesitz von außen und innen besichtigt wurde, ist keine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung. Mit der Formulierung wird lediglich eine Wissenserklärung des Käufers bekundet, nicht aber eine vertragliche Abrede über die geschuldete Beschaffenheit der Kaufsache getroffen. Es ergeben sich daraus auch keine konkreten Haftungsfolgen. Im entschiedenen Fall kam es nach dem Verkauf eines Hauses von 1920 zu einem Rechtsstreit über den feuchten Keller. Das OLG Brandenburg stellte klar, dass den Verkäufer eines Gebäudegrundstücks grundsätzlich nur eine Pflicht zur Offenlegung verborgener, das heißt bei einer ordnungsgemäßen Besichtigung nicht erkennbarer Mängel trifft. Alle anderen Mängel kann und muss der Käufer bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen, OLG Brandenburg, Urteil vom 8. August 2013, Az. 5 U 75/12.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover