



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urteil vom 06.12.2024 – V ZR 229/23 – Komplette erneuertes Dach bedeutet mehr als nur die Erneuerung der obersten Dachschicht (hier Bitumenbahnen)

Die Kläger kauften 2021 von der Beklagten ein Einfamilienhaus unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Im Maklerexposé hieß es u.a.: „2009 wurde das Dach komplett erneuert.“ Tatsächlich ließ die Beklagte 2009 lediglich neue Bitumenbahnen auf dem Flachdach anbringen. Die Kläger verlangten Schadensersatz in Höhe von 20.337,03 €, Feststellung der Ersatzpflicht für weitere Schäden sowie Ersatz außergerichtlicher Kosten, da das Dach nicht – wie angegeben – vollständig erneuert worden und energetisch mangelhaft sei.

Das Landgericht gab der Klage überwiegend statt, das Oberlandesgericht (OLG) wies sie jedoch ab. Es meinte, die Aussage „komplett erneuert“ bedeute nach allgemeinem Sprachgebrauch nur, dass die oberste Dachschicht erneuert wurde; ein Mangel liege daher nicht vor.

Das sah der Bundesgerichtshof (BGH) anders, hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zurück.

Der BGH begründete sein Urteil im Wesentlichen damit, dass nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. (nun § 434 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b BGB) zu der geschuldeten Beschaffenheit auch Eigenschaften gehören, die der Käufer aufgrund öffentlicher Äußerungen des Verkäufers erwarten darf – dazu zählen auch Angaben in einem Maklerexposé. Der Käufer durfte also erwarten, dass das Dach 2009 „komplett erneuert“ wurde. Das OLG habe weiterhin den allgemeinen Sprachgebrauch verkannt. Es existiere kein allgemeines Sprachverständnis, wonach die Aussage „Dach komplett erneuert“ stets nur die Erneuerung der äußeren Dachhaut meine. Der Begriff „Dach“ umfasst je nach Dachtyp und Aufbau mehrere Schichten (z.B. Unterkonstruktion, Dämmung, Abdichtung). Eine Kompletterneuerung könne daher auch die gesamte Dachkonstruktion betreffen. Entscheidend ist, wie ein verständiger Durchschnittskäufer die Formulierung im Gesamtzusammenhang des Exposés verstehen durfte (§§ 133, 157 BGB). Das Berufungsgericht muss nun feststellen, um welchen Dachtyp es sich handelt, wie das Dach 2009 beschaffen war und ob ein Käufer annehmen durfte, dass die gesamte Dachkonstruktion einschließlich Dämmung erneuert wurde. Sollte eine vollständige Erneuerung gemeint gewesen sein, dürfen Käufer erwarten, dass die Arbeiten den damals geltenden energetischen Vorschriften (EnEV) entsprachen, auch wenn diese im Exposé nicht ausdrücklich genannt wurden.

Das BGH-Urteil hebt die Entscheidung des OLG auf und verweist die Sache zurück. Das OLG muss nun klären, wie ein durchschnittlicher Käufer die Angabe „Dach komplett erneuert“ verstehen durfte, ob ein Sachmangel vorliegt, ob die Beklagte dafür haftet und ob der Haftungsausschluss greift. Die Formulierung „Dach komplett erneuert“ im Exposé kann beim Käufer die berechnigte Erwartung wecken, dass das gesamte Dach einschließlich Unterkonstruktion und Dämmung erneuert wurde – nicht nur die Dachhaut.