

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 28/2021 vom 15. Juli 2021

www.iz.de

Immobilienverkäufer muss über Denkmaleigenschaft aufklären

Grundstücksrecht. Dass ein Gebäude in ein "Verzeichnis erkannter Denkmäler" eingetragen ist, muss der Verkäufer dem Käufer mitteilen. Verschweigt er es arglistig, muss er den etwaigen Minderwert der Immobilie ersetzen.

BGH, Urteil vom 19. März 2021, Az. V ZR 158/19



Dr. Karsten Prote

DER FALL

Ein Eigentümer veräußert im Jahr 2009 ein Wohnhaus unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Im Jahr 2006 war das Wohnhaus in das "Verzeichnis der erkannten Denkmäler" aufgenommen worden, eine Vorstufe zur denkmalrechtlichen Unterschutzstellung. Der Verkäufer hatte nachweislich keine Kenntnis von der Aufnahme. Im Kaufvertrag ist geregelt: "Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass das Objekt seiner Kenntnis nach nicht auf der Denkmalschutzliste ver-

zeichnet ist, es jedoch aus Sicht des Denkmalpflegers erhaltenswerte Bauelemente gibt." Während der Käufer später Umbauarbeiten durchführt, wird das Wohnhaus in die offizielle Denkmalliste eingetragen und es wird ein Baustopp verhängt. Der Käufer klagt den sich aus der Denkmaleigenschaft resultierenden Minderwert ein: Der Verkäufer wird wegen mangelnder Aufklärung über die Denkmaleigenschaft verurteilt. Dagegen legt er Revision ein.

DIE FOLGEN

Die Revision hat unter Verweis auf den Haftungsausschluss für Sachmängel Erfolg, denn der Verkäufer wusste nichts von der Eintragung in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler. Die Denkmaleigenschaft erkennt der BGH nach § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB grundsätzlich als Sachmangel an. Immobilienkäufer dürfen gewöhnlich davon ausgehen, dass ein Kaufobjekt nicht unter Denkmalschutz steht. Die Denkmaleigenschaft begründet Verpflichtungen und Beschränkungen, die mit einer öffentlichrechtlichen Baubeschränkung vergleichbar sind, und stellt daher einen Sachmangel dar. Ob schon die bloße Aufnahme in ein Verzeichnis der erkannten Denkmäler einen Sachmangel begründet, wurde vom OLG bejaht. Der BGH ließ diese Frage offen, stellte aber fest, dass schon diese Aufnahme einen Umstand darstellt, den der Verkäufer offenbaren muss.

WAS IST ZU TUN?

Sollte ein Immobilienverkäufer Kenntnis davon haben, dass das Gebäude in ein Verzeichnis erkannter Denkmäler eingetragen wurde oder andere Vorstufen zur Eintragung in die Denkmalliste durchlaufen worden sind, muss er den Käufer hierauf hinweisen. Immobilienunternehmen sollten vor dem Verkauf jeweils prüfen, welche Informationen über eine mögliche Denkmaleigenschaft im Unternehmen bekannt sind. Auch wenn der

Immobilienverkäufer gegebenenfalls aus wirtschaftlichen Gründen an einer Aufklärung kein Interesse hat, sollte er über eine Denkmaleigenschaft im Kaufvertrag aufklären. Andernfalls läuft er Gefahr, sich nachträglich ein arglistiges Verschweigen vorwerfen lassen zu müssen. Er ist dann verpflichtet, dem Käufer einen möglichen Minderwert zu (redigiert von Anja Hall) ersetzen.