LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln und Hamburg, 29. September 2026

Arglistiges Verhalten des Verkäufers beim Immobilienverkauf und Bemessung des Schadensersatzes

BGH, Urteil vom 27. März 2026 – V ZR 169/24

Patrick Wüstefeld, LL. M. (Stellenbosch), Dr. Konstantin Horn

Rechtsstreitigkeiten um Mängel eines verkauften Grundstücks beginnen in der Praxis häufig mit dem Vorwurf, der Verkäufer habe den Mangel arglistig verschwiegen. Der Grund liegt auf der Hand: Der Käufer benötigt den Nachweis der Arglist, um den in Immobilienkaufverträgen standardmäßig vereinbarten Haftungsausschluss aufzubrechen (§ 444 BGB); zugleich eröffnet arglistiges Handeln des Verkäufers den Weg zu deliktischen Ansprüchen. Nicht erst seit der sogenannten „Datenraum-Entscheidung“ des BGH (Urteil vom 15. September 2023 – V ZR 77/22; siehe hierzu unser *GÖRG Legal Update vom 27. Oktober 2024* und ausführlich *Heider/Meeser/Wüstefeld: „Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers in der Transaktion“, NZM 2024, 270*) achten professionelle Akteure auf Verkäuferseite deshalb sorgfältig darauf, sich vor Vertragsschluss nicht dem Vorwurf der Arglist auszusetzen. Weniger im Vordergrund steht dagegen die Frage, wie ein etwaiger Schaden zu berechnen ist, wenn Arglist im Streitfall doch angenommen wird.

In seinem hier besprochenen Urteil vom 27. März 2026 (Az. V ZR 169/24) hatte der Bundesgerichtshof erneut die Gelegenheit, sich mit der Thematik zu befassen. Konkret ging es um zwei Fragen: Erstens, unter welchen Voraussetzungen dem Verkäufer arglistiges Verhalten vorgeworfen werden kann, und zweitens, wie der Schadensersatzanspruch des Käufers zu bemessen ist, wenn er sich nicht auf die kaufrechtliche Sachmängelhaftung, sondern auf das Deliktsrecht (§ 823 Absatz 2 BGB i. V. m. § 263 StGB, § 826 BGB) stützt.

Der zugrunde liegende Sachverhalt

Die Beklagten hatten im Juni 2019 ein Grundstück zum Preis von EUR 150.000,– erworben, das in einem Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO) liegt, in dem eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen nicht zulässig ist. Das Grundstück ist mit einem Haus mit einer Wohnfläche von rund 50 Quadratmetern nebst Anbau mit überdachtem PKW-Stellplatz, einem knapp fünf Quadratmeter großen Hauswirtschaftsraum sowie einem acht Quadratmeter großen Gartenhaus bebaut.

Im Jahr 2020 boten die Beklagten das Grundstück zum Verkauf an. In dem Maklerexposé wurde das Haus als „freistehendes Einfamilienhaus" bezeichnet – ein Hinweis auf die baurechtlich nur zulässige Nutzung als Wochenendhaus fehlte.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 6. November 2020 erwarb die Klägerin das Grundstück zu einem Kaufpreis von EUR 325.000,– unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel.

Nach Abschluss des Kaufvertrags erfuhr die Klägerin, dass das Haus baurechtlich nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden darf. Sie nahm die Beklagten daraufhin auf Schadensersatz in Höhe von EUR 160.000,– nebst Zinsen und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch und begehrte zusätzlich die Feststellung, dass die Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung herrührt.

Anforderungen an die Arglist des Verkäufers

Objektive Seite: Uneingeschränkte Angaben im Maklerexposé begründen Aufklärungspflicht

Angaben in einem Exposé prägen die berechtigte Käufererwartung. Die uneingeschränkte Bezeichnung des Objekts als „freistehendes Einfamilienhaus" konnte bei der Klägerin die Fehlvorstellung hervorrufen, das Haus dürfe wie ein „normales" Einfamilienhaus dauerhaft bewohnt werden. Da das Haus tatsächlich in einem ausgewiesenen Wochenendhausgebiet liegt und nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden darf, waren die Beklagten verpflichtet, diesen für die Kaufentscheidung wesentlichen Umstand von sich aus offenzulegen.

Weil der im Kaufvertrag vereinbarte Haftungsausschluss nach der ständigen Rechtsprechung des BGH grundsätzlich auch die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers zu erwartenden Eigenschaften des Grundstücks umfasst, besteht eine Haftung nur, wenn dem Verkäufer ein arglistiges Verschweigen im Sinne des § 444 BGB vorzuwerfen ist.

Diese Grundsätze zur Reichweite der Aufklärungspflicht bei Angaben in Verkaufs- und Maklerexposés hatte der BGH im Kern bereits in früheren Entscheidungen entwickelt und mehrfach bestätigt.

Subjektive Seite: Kenntnis oder billigende Inkaufnahme muss festgestellt werden

Vor dem Landgericht Berlin und dem Kammergericht hatte die Klage teilweise Erfolg; beide Instanzen bejahten die Arglist und damit die Unwirksamkeit des Haftungsausschlusses. Der BGH hat die Berufungsentscheidung des Kammergerichts in weitem Umfang aufgehoben, weil sich die Vorinstanzen nicht ausreichend mit der subjektiven Seite des Arglisttatbestands befasst hätten. Er stellt insoweit erneut heraus, dass die objektive Verletzung der Aufklärungspflicht für die Bejahung von Arglist nicht ausreicht. Der Verkäufer muss den Mangel – hier die Unzulässigkeit der dauerhaften Wohnnutzung – zumindest für möglich gehalten und zugleich damit gerechnet und billigend in Kauf genommen haben, dass der Käufer den Umstand nicht kennt und bei Offenlegung den Vertrag so nicht geschlossen hätte. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trägt der Käufer. Allein die Kenntnis der Verkäufer von Vermerken auf einer alten Grundrisszeichnung („Wochenendsiedlung", „Wochenendhaus Typ A 1") genügte dem BGH nicht, weil die Beklagten unwidersprochen vorgetragen hatten, das Haus rund zehn Jahre lang beanstandungsfrei mit Hauptwohnsitz bewohnt zu haben und die Nachbarhäuser ebenfalls dauerhaft bewohnt gewesen seien. Für die erneute Verhandlung hat der BGH allerdings darauf hin-

gewiesen, dass besonders der Vortrag der Klägerin zu würdigen sein wird, wonach die Verkäufer Grundrisszeichnungen vorgelegt hätten, in denen die Hinweise auf die Wochenendsiedlung gelöscht worden waren – dies könne ein Indiz dafür sein, dass die Verkäufer die Bedeutung der Vermerke gekannt haben.

Bemessung des deliktischen Differenzschadens

Deliktsrecht schützt das negative Interesse

Verlangt der Käufer wegen arglistigen Verhaltens des Verkäufers deliktischen Schadensersatz aus § 823 Absatz 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB oder aus § 826 BGB, so bemisst sich der Schaden anhand des sogenannten negativen Interesses. Zu ersetzen ist nicht das Erfüllungsinteresse, sondern lediglich das negative Interesse (sogenannter Vertrauensschaden). Ob ein Vermögensschaden vorliegt, ist grundsätzlich nach der sogenannten Differenzhypothese zu ermitteln.

Der BGH hat in seiner Entscheidung ausdrücklich klargestellt: Der wegen arglistigen Verhaltens des Verkäufers nach Deliktsrecht zu ersetzende Differenzschaden des Käufers besteht in dem Betrag, um den der Käufer im Vertrauen auf die Angaben des Verkäufers die Kaufsache zu teuer erworben hat. Anschaulich gewendet wird der Käufer, der – wie hier – am Vertrag festhalten will, so gestellt, als wäre es ihm ohne die arglistige Täuschung gelungen, das Objekt zu einem günstigeren Preis zu erwerben. Dieser „günstigere“ Preis ist der objektive Verkehrswert unter Berücksichtigung des verschwiegenen Umstands. Ob sich der Verkäufer auf diesen Preis eingelassen hätte, ist nach den Ausführungen des BGH unerheblich. Der Käufer kann stets die Differenz zum tatsächlich gezahlten Kaufpreis – also den objektiven Minderwert – als Schaden ersetzt verlangen. Dieser betrug im vorliegenden Fall – sachverständig festgestellt – EUR 72.000,– aufgrund der fehlenden Wohnnutzungsbefugnis.

Ermessensspielraum bei der Wertermittlung

Für die Berechnung des mangelbedingten Minderwerts gibt es, wie der BGH ebenfalls herausstellt, im Rahmen des deliktischen Schadensersatzes kein Verfahren, das zwingend in jedem Fall anzuwenden ist. Den Instanzgerichten – und dem regelmäßig eingeschalteten Sachverständigen – steht insoweit ein erheblicher Ermessensspielraum zu, im Einzelfall diejenige Wertermittlungsmethode auszuwählen, die geeignet ist, den vollen Verkehrswert zu erfassen, ohne einen verzerrten Wert zu liefern. Für die Praxis heißt das: Das wirtschaftliche Ergebnis eines Arglistprozesses hängt nicht unerheblich von der gewählten Bewertungsmethode ab.

Praktische Bedeutung des Feststellungsantrags

Wird der Anspruch als deliktisch qualifiziert, kann der Käufer zusätzlich beantragen, dass die Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung herrührt. Das Feststellungsinteresse folgt insbesondere aus den erweiterten Vollstreckungsmöglichkeiten nach § 850f Absatz 2 ZPO sowie aus § 302 Nr. 1 InsO – die Forderung bleibt in einem etwaigen Insolvenzverfahren des Verkäufers von der Restschuldbefreiung ausgenommen. Für Käufer, die einen zahlungsunfähigen Verkäufer befürchten, ist dies ein erheblicher Zugewinn an Sicherheit.

Bewertung und Fazit

Die Entscheidung ist für die Praxis in zweierlei Hinsicht bedeutsam. Zum einen bestätigt der BGH, dass auch bei gravierenden objektiven Aufklärungspflichtverletzungen die subjektive Seite der Arglist vom Käufer im Streitfall dergestalt dargelegt und bewiesen werden muss, dass der Verkäufer den offenbarungspflichtigen

Umstand zumindest für möglich hielt und dessen Verheimlichung billigend in Kauf nahm. Zum anderen stärkt der BGH die Position des Käufers, indem er für den deliktischen Differenzschaden eine klare Berechnungsformel aufstellt: Ersatzfähig ist der Betrag, um den die Sache zu teuer erworben wurde, ohne dass über hypothetische Kaufpreisverhandlungen spekuliert werden muss.

Für Verkäufer folgt daraus ein verschärftes Haftungsrisiko: Wird ein Grundstück in einem Exposé oder in Vermarktungsunterlagen ohne Einschränkung so beschrieben, dass beim Käufer eine bestimmte Nutzungsmöglichkeit oder Beschaffenheit vorausgesetzt wird („freistehendes Einfamilienhaus", „Wohnhäuser", „gewerblich nutzbar", „eigenständig bebaubar"), muss der Verkäufer von sich aus offenlegen, wenn die tatsächlichen öffentlich-rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse dahinter zurückbleiben. Dass der Verkäufer selbst über Jahre keine Beanstandungen erlebt hat, entlastet ihn allenfalls von der subjektiven Seite der Arglist.

Zur Risikominimierung empfiehlt sich in der Praxis eine sorgfältige Dokumentation, welche Umstände dem Käufer im Verlauf der Vertragsanbahnung gegenüber offengelegt und in welchem Zusammenhang sie erläutert wurden. Ergibt sich aus den Vermarktungsunterlagen eine bestimmte Erwartung des Käufers, ist es weder mit einem allgemeinen Haftungsausschluss noch mit dem bloßen Bereitstellen umfangreicher Unterlagen getan. Sinnvoll kann es zudem sein, im Kaufvertrag ausdrücklich negative Beschaffenheitsvereinbarungen zu treffen, etwa den ausdrücklichen Hinweis auf die zulässige Nutzungsart oder auf konkret bekannte Beschränkungen, um eine spätere Berufung des Käufers auf eine abweichende Erwartungshaltung von vornherein auszuschließen.

Aus Käufersicht wird die deliktische Anspruchsgrundlage in den Fokus gerückt. Der Differenzschaden lässt sich – anders als bei einer Rückabwicklung – ohne die Notwendigkeit einer hypothetischen Kaufpreisverhandlung darstellen: Es genügt der Nachweis, dass die Kaufsache den gezahlten Preis nicht wert war. Ein zusätzlicher Feststellungsantrag, dass die Forderung aus einer vorsätzlichen unerlaubten Handlung herrührt, sollte in geeigneten Fällen erwogen werden, weil er die Durchsetzung der Forderung insbesondere bei drohender Insolvenz des Verkäufers erleichtern kann.

Hinweis
Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autoren Patrick Wüstefeld und Dr. Konstantin Horn unter +49 221 33660-744 bzw. +49 40 500360-730 oder pwuestefeld@goerg.de bzw. khorn@goerg.de an. Informationen zu den Autoren finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN
Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG
Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN
Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN
Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN
Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90