

**Oberlandesgericht München Urteil vom 23.5.2012 – 3 U 4494/11 – Rechtskräftig  
IBR 2012, 421 = EzD 7.10 Nr. 21 mit Anm Spennemann**

**Sachmangel und Rücktrittsrecht bei fehlender Denkmaleigenschaft der Kaufsache**

**Zum Sachverhalt**

Der Kl. verlangt im Wege des großen Schadensersatzes aus eigenem und abgetretenem Recht die Rückgängigmachung eines Kaufvertrages über eine von ihm und seiner Ehefrau erworbene Eigentumswohnung in Leipzig und macht hieraus sich ergebende Folgeansprüche geltend. Die Immobilie ist entgegen Formulierungen im notariellen Kaufvertragstext und dem Verkaufsprospekt nicht „denkmalgeschützt“. Das Landgericht gab der Klage statt; die Berufung war nicht erfolgreich.

**Aus den Gründen**

Die zulässige Berufung der Bekl. ist nicht begründet. ...

Es liegt ein Sachmangel nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB vor.

Die gekaufte Immobilie hatte bei Vertragsschluss und bei Gefahrübergang nicht eine der vereinbarten Beschaffenheiten. Es fehlte nämlich die Eigenschaft, dass sich die Wohnung in einem denkmalgeschützten Haus befände. Unter den Begriff der Beschaffenheit fällt jede Eigenschaft und jeder der Sache anhaftende Umstand tatsächlicher, wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur. Ob eine Immobilie „denkmalgeschützt“ ist, ist auch von erheblicher Relevanz sowohl unter wirtschaftlichen als auch unter rechtlichen Aspekten. „Denkmalgeschützt“ kann für einen Käufer nachteilig sein im Hinblick auf gewünschte bauliche Veränderungen am Objekt. Die Eigenschaft „denkmalgeschützt“ hat jedoch auch eine für Käufer positive Komponente, nämlich etwaige Steuervorteile und/oder die mit dem Begriff „denkmalgeschützt“ einhergehende Vorstellung weiter Verkehrskreise, ein besonders wertvolles, geschichtlich oder kulturell bedeutendes Anwesen als Eigentum zu haben bzw. in einem solchen zur Miete wohnen zu dürfen (wovon dann Eigentümer per Miethöhe profitieren können).

Dass vorliegend gerade auch mit der positiven Komponente von „denkmalgeschützt“ geworben wurde bzw. Erwartungen geweckt wurden, ergibt sich aus dem notariellen Vertrag und dem überreichten Prospekt, auf den die Bekl. zutreffenderweise abhebt, allerdings unverständliche Folgerungen daraus ableiten will.

Im notariellen Vertrag ... heißt es unter § 2, letzter Satz: „Das Grundstück ist bebaut mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus. Für die Erlangung des steuerlichen Vorteils übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung.“

Im Prospekt ... heißt es auf Seite 6 ... unter „Lage“: „Das denkmalgeschützte, um ca. 1905 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße ...“ In der weiteren

Objektbeschreibung sind Darlegungen, die das mit dem Begriff „denkmalgeschützt“ verbundene positive Vorstellungsbild eines Kaufinteressenten weiter suggestiv ausbauen. Auch bei der Objektbeschreibung auf Seite 8 wird bei den Positionen Türen und Außenwandflächen die positive Vorstellung aufrechterhalten bzw. ausgebaut.

Nicht mehr weiterverfolgt wird von der Bekl. der in erster Instanz zur Kompensation der definitiv nicht vorliegenden Ausweisung als Denkmal ins Feld geführte Begriff „Gesamtdenkmal“ (gemeint aufgrund von Objekten in der Umgebung). Der Begriff „Gesamtdenkmal“ existiert nach sächsischem Denkmalschutzrecht nicht ..., allerdings wirkt vorliegend ein Umgebungsschutz bei in der Nähe befindlichen Kulturdenkmälern. Dies hat zur Folge, dass die streitgegenständliche Immobilie von negativen Auswirkungen des Denkmalschutzes insofern betroffen ist, als bei Arbeiten am Äußeren Einschränkungen beachtet werden müssen, die Immobilie selbst aber nicht die wirtschaftlich verwertbare Eigenschaft „denkmalgeschützt“ bei einem Weiterverkauf oder bei Vermietung hat. ...

Die ausweislich des notariellen Vertrages vereinbarte Beschaffenheit „denkmalgeschützt“ liegt unstreitig nicht vor. Ob der Verkehrswert der Immobilie dem Kaufpreis entsprach oder nicht, ist unerheblich: Wird eine bestimmte Beschaffenheit einer Kaufsache vereinbart – so wie hier „denkmalgeschütztes“ Objekt –, so kommt es aufgrund von § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB nur darauf an, ob die Vereinbarung eingehalten wurde oder nicht.

Auch das von der Bekl. gemutmaßte Kausalitätsproblem besteht nicht. Der Kl. und seine Ehefrau haben eine Immobilie in einem Anwesen gekauft, das als denkmalgeschütztes Objekt bezeichnet wurde, es aber nicht ist. Wie bereits vom Landgericht dargestellt, hat „denkmalgeschützt“ aus Sicht des durchschnittlichen Käufers eine besondere Qualifikation. Es spricht gerade nicht gegen den Kl. und seine Frau, dass sie in den ersten Jahren nach dem Erwerb nie bei der Beklagten wegen der fehlenden Denkmalschutzeigenschaft vorstellig wurden. Sie wussten schlichtweg nicht, dass dem Objekt eine der Anpreisungen bzw. eine im Vertrag festgehaltene Beschaffenheit fehlte und haben dies laut eigenen Angaben erst im April 2010 erfahren und sonach ihre Klage u.a. auf diesen Aspekt gestützt.

### **Anmerkung Spennemann**

Im Zivilrecht bahnt sich eine Neuerung an, die dem seit dem Urteil des BVerwG vom 21.4.2009 anerkannten denkmalrechtlichen Drittschutz (EzD 2.2.6.4 Nr. 42 mit Anm. Viebrock) verwandt ist: Während die Eigenschaft als (Bau-) Denkmal bislang ausschließlich als Mangel i.S. des Gewährleistungsrechts angesehen wurde (dazu Palandt/Weidenkaff BGB § 434 Rn. 61), hat das OLG München mit diesem Urteil auf die mit der Denkmaleigenschaft verbundenen Vorteile abgestellt. Die fehlende Möglichkeit zur Erzielung von Steuervorteilen und die nicht erfüllte Aussicht auf höhere Mieteinnahmen aufgrund der durch die Denkmaleigenschaft anerkannten besonderen Qualität des Bauwerks werden jeweils eigenständig als Grund für die Annahme eines Sachmangels angesehen. Denkbar sind auch Fälle, in denen ein Objekt erst durch Sanierungsmaßnahmen die Denkmaleigenschaft verliert; auch dann dürfte von einem Rücktrittsrecht des Käufers auszugehen sein, selbst wenn der

Umbau den kaufvertraglichen Vereinbarungen entspricht. Denn der Käufer muss sich darauf verlassen können, dass der Verkäufer die denkmalrechtliche Zulässigkeit der Umbaumaßnahmen vorab mit der Behörde geklärt und sichergestellt hat, dass diese nicht zu einem Entfallen der Denkmaleigenschaft mangels Originalsubstanz führen (hierzu OVG NW, Urteil vom 26.8.2008, EzD 2.2.4 Nr. 40 mit Anm. Kapteina).