

Schwarzarbeit allein ist noch kein Bauwerksmangel

Grundstücksrecht. Ein arglistiges Verschweigen muss sich stets auf den konkreten Mangel beziehen. Dass ein Gebäude mittels Schwarzarbeit errichtet wurde, ist nicht allein deshalb mangelhaft.

BGH, Urteil vom 28. Mai 2021,
Az. V ZR 24/20

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Der Käufer erwarb ein bebautes Grundstück. In dem Grundstückskaufvertrag wurden die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes ausgeschlossen. An dem Haus zeigten sich nachträglich Feuchtigkeitsschäden, die auf fehlende und mangelhafte Abdichtungsarbeiten zurückzuführen sind. Der Käufer nahm daher den Verkäufer wegen eines Wertminderungsschadens in Anspruch. Das Berufungsge-

richt nahm an, es genüge für ein arglistiges Verschweigen, dass die Mängel sich dem Verkäufer hätten aufdrängen müssen. Er habe zudem das Gebäude unter Verstoß gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG) errichten lassen. Die Arglist des Verkäufers resultiere schon daraus, dass er den Käufer nicht über die Schwarzarbeit aufgeklärt habe. Gegen den Vorwurf der Arglist wendet sich die Revision des Verkäufers.

DIE FOLGEN

Die Revision hat Erfolg! Dass der Verkäufer einen Mangel arglistig verschweigt, schließt nicht gänzlich aus, dass er sich auf einen Haftungsausschluss berufen kann, stellt der BGH klar. Der Bezugspunkt der Arglist ist immer ein konkreter Mangel. Diesen muss ein Verkäufer kennen oder zumindest billigend in Kauf nehmen. Dass sich eine aufklärungspflichtige Tatsache aufdrängen musste, genügt für eine Arglisthaftung nicht. Ein Verstoß gegen das

SchwarzArbG hat keine Auswirkungen darauf, ob Arbeiten ordnungsgemäß ausgeführt worden sind oder nicht. Dass ein Gebäude schwarz errichtet wird, führt deshalb für sich genommen noch nicht zu einem Bauwerksmangel. Das Verschweigen von Schwarzarbeit kann allein nicht dazu führen, dass sich ein Verkäufer nicht auf einen Haftungsausschluss berufen kann.

WAS IST ZU TUN?

Will ein Käufer Rechte wegen des arglistigen Verschweigens eines Mangels geltend machen, muss er konkret darlegen, dass genau dieser gerügte Mangel vom Verkäufer arglistig verschwiegen worden ist. Es genügt nicht, dass der Verkäufer irgendeinen Mangel verschwiegen hat. Der Käufer muss den Vorwurf des arglistigen Verschweigens anhand des konkret relevanten Mangels darlegen und beweisen, um einen Haftungsausschluss zu überwinden. Dass sich dem Verkäufer ein

Mangel im Sinne grober Fahrlässigkeit „aufdrängen musste“, begründet noch keine Arglist. Der Käufer muss konkrete Umstände dafür vortragen, dass der Verkäufer das Vorliegen des konkreten Mangels jedenfalls billigend in Kauf genommen hatte. Die fehlende Aufklärung über Schwarzarbeit genügt für sich genommen noch nicht zur Argumentation, dass ein Mangel arglistig verschwiegen wurde. (redigiert von Anja Hall)