

Unwissenheit und Schweigen schützen nicht vor Mängelhaftung

Grundstücksrecht. Klärt der Verkäufer eines Hauses den Erwerber nicht über Mängel auf, handelt er arglistig, auch wenn er deren Ursache nicht oder nur teilweise kennt. Er haftet für sämtliche Ursachen der verschwiegenen Fehler.

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2023,
Az. V ZR 43/23

Rechtsanwalt
Niklas Janßen
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Der Käufer erwarb ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Der notarielle Kaufvertrag enthält den üblichen Ausschluss der Sachmängelhaftung. Der Käufer macht Mängelrechte geltend, da es bei Regen wiederholt zu Wassereintritten auf die überdachte Terrasse kam. Er behauptet, der Mangel sei arglistig verschwiegen worden. Ein selbstständiges Beweisverfahren hatte ergeben, dass es für den Wassereintritt zwei voneinander unabhängige Ursachen gibt. Zum einen war es eine mangelhafte Abdichtung des

Kunststoffdachs zur Hauswand und zum anderen Folienabriss unter den Dachpfannen. Der Erwerber fordert die Erstattung der Kosten für die Reparatur beider Ursachen. Die Beweisaufnahme ergibt, dass der Verkäufer Kenntnis von der mangelhaften Abdichtung und Wassereintritten hatte. Von den Folienabrissen wusste er nichts. Das OLG verurteilte ihn zur Kostenübernahme für die Abdichtung. Zu Recht?

DIE FOLGEN

Nein. Der BGH entschied, dass der Verkäufer auch für die Kosten der Reparatur der abgerissenen Folie aufkommen muss. Dass er keine Kenntnis hatte, entlastet ihn nicht. Er könne sich diesbezüglich nicht auf den Sachmängelausschluss berufen. Der Wassereintritt selbst stellt bereits einen Sachmangel dar. Diesen hat der Verkäufer arglistig verschwiegen. Dem steht nicht entgegen, dass dem Käufer die Ursache, also der Folienabriss, unbekannt

war. Entscheidender Anknüpfungspunkt für die Kenntnis ist der Mangel selbst und nicht die ihn begründende Ursache. Insofern knüpft auch der Wortlaut des § 444 BGB gerade nicht an eine Ursache, sondern den „Mangel“ an. Im Ergebnis haftet der Verkäufer daher auch für solche Ursachen des arglistig verschwiegenen Mangels, die er tatsächlich nicht kannte.

WAS IST ZU TUN?

Bezüglich Mängeln in der Vertragsgestaltung zu Verkäufen von Bestandsimmobilien ist große Vorsicht geboten. Der Verkäufer kann sich nicht darauf berufen, einzelne Ursachen eines arglistig verschwiegenen Mangels nicht gekannt zu haben. Klauseln für einen Haftungsausschluss, vor allem aber vereinbarte Beseitigungspflichten sind darauf zu prüfen, ob für den Mangel andere Ursachen in Be-

tracht kommen, die ebenfalls in der Haftung geregelt werden müssen. Bei Unklarheiten ist die geschuldete Beseitigung konkret und abschließend zu regeln. Umgekehrt haben Käufer zu prüfen, ob weitere Ursachen eines arglistig verschwiegenen Mangels vorliegen, zu denen ebenfalls eine Beseitigung verlangt werden kann. (redigiert von Monika Hillemacher)