



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Dr. Patrick Noltensmeier



Bielefelder
BAURECHTSFORUM

eine Initiative von
STREITBÖRGER.



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Ausgangspunkt

Mangelbegriff (im Kaufvertrag):

1. § 434 Abs. 2 S. 1 BGB "vereinbarte Beschaffenheit"

- ausdrücklich oder konkludent vereinbarte Eigenschaft (bspw. Wohnhaus, 2 Wohneinheiten etc)
- Besonderheit bei notariellen Verträgen: Die Eigenschaft muss im Vertrag erwähnt sein; frühere mündliche Erklärungen reichen nicht aus (BGH NJW 2016, 1815; 2019, 2380, 2383)

Achtung: ggf. Haftung des Maklers wegen sonstiger Pflichtverletzung aus Maklervertrag auch, wenn kein Mangel vorliegt

2. § 434 Abs. 3 BGB "gewöhnliche Verwendung nach üblicher Beschaffenheit nach Art der Sache und öffentlichen Äußerungen"

- etwa aus Exposé



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Allgemeines

Gewährleistungsausschluss

- Regelmäßig in notariellen Grundstückskaufverträgen enthalten
- Kein Gewährleistungsausschluss bei Arglist oder Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, § 444 BGB
- Keine Anwendung auf Beschaffenheitsvereinbarungen gem. § 434 Abs. 2 S. 1 BGB:

„Der Verkäufer einer gebrauchten Immobilie haftet aber für einen solchen Sachmangel – anders als für das Fehlen einer nach § 434 Abs. 2 S. 1 BGB vereinbarten Beschaffenheit – in den Grenzen des § 444 BGB regelmäßig nicht, wenn der Kaufvertrag einen allgemeinen Haftungsausschluss enthält. Nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein vereinbarter Haftungsausschluss für Sachmängel nämlich dahin auszulegen, dass er nicht für das Fehlen einer vertraglich (ausdrücklich oder stillschweigend) vereinbarten Beschaffenheit iSv § 434 Abs. 2 S. 1 BGB gilt, wohl aber für Mängel nach § 434 Abs. 3 BGB.“

BGH, Urt. v. 09.02.2018 – V ZR 274/16



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Arglist

*„Arglist setzt – wie das BGH im Ausgangspunkt richtig sieht – nach der ständigen Rechtsprechung des Senats zumindest **Eventualvorsatz** voraus; leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genügt dagegen nicht. Ein arglistiges Verschweigen ist danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Bei Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne weiteres erkennbar sind, besteht grundsätzlich keine **Offenbarungspflicht**; der Käufer kann insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann. Nicht ohne weiteres erkennbar sind indes solche Mängel, von denen bei einer Besichtigung zwar Spuren zu erkennen sind, die aber keinen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang des Mangels erlauben.“*

BGH, Urt. v. 09.02.2018 – V ZR 274/16



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Arglist

- Erforderlich sind Eventualvorsatz und Aufklärungspflicht
- Offenbarungspflicht setzt Informationsgefälle zwischen Käufer und Verkäufer voraus
 - ➔ Fehlt, wenn der Käufer die Mängel selbst wahrnehmen kann
 - ➔ Aber: bei bloßer Erkennbarkeit von Mangelspuren besteht das Informationsgefälle
 - ➔ Ebenso bei Wissensvorsprung des Verkäufers
- Eventualvorsatz: Verkäufer kennt den Mangel oder hält ihn mindestens für möglich und nimmt billigend in Kauf, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und Vertrag bei Kenntnis nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätte
- Vorsatz bezieht sich auf (1) Vorhandensein des Mangels, (2) Unkenntnis des Käufers und (3) Umstand, dass der Käufer bei Kenntnis des Mangels anders disponiert hätte



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Feuchtigkeit

Käufer erwarben ein Hausgrundstück unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel. Nach Übergabe stellen sie einen Wasserschaden im Gäste-WC fest. Offenbar wurde vor den Besichtigungen gelüftet, damit kein muffiger Geruch wahrnehmbar ist.

OLG Brandenburg, Urt. v. 21.06.2012 – 5 U 5/11:

„Das Landgericht hat weiter nicht hinreichend beachtet, dass im Einzelfall – etwa bei Feuchtigkeitsschäden – eine Offenbarungspflicht schon dann besteht, wenn der Verkäufer mit dem Auftreten von Schäden einer bestimmten Art rechnet, also einen bestimmten Verdacht hat.“

„Der Verkäufer muss nämlich nicht nur ihm bekannte (verdeckte) Mängel von sich aus offenbaren, er muss, etwa bei Feuchtigkeitsschäden, bereits einen bestehenden Verdacht auf das Vorhandensein solcher Mängel offenbaren.“



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Feuchtigkeit

Der Käufer einer Eigentumswohnung stellte bei der Besichtigung in der Tiefgarage des Gebäudes erhebliche Durchfeuchtungen fest. Ebenso hat er Regenrinnen gesehen, die geeignet und bestimmt sind, Wasser abzuleiten. Im Protokoll einer Wohnungseigentümerversammlung wird auf erheblichen Sanierungsbedarf hingewiesen.

LG Hamburg, Urt. v. 15.02.2008 – 302 O 141/06

„Eine Aufklärungspflicht wird man bei erheblichen Feuchtigkeitsschäden bei Grundstückskaufverträgen grundsätzlich zu bejahen haben. Eine Aufklärungspflicht des Verkäufers eines Grundstücks besteht aber nicht hinsichtlich solcher Mängel, die der Käufer bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann.

*So liegt der Fall hier. Der Kläger hatte bei der Besichtigung der Garage „vereinzelt Durchfeuchtungen“ – also nicht nur einen einzigen Feuchtigkeitsfleck – gesehen. Der Kläger hat auch die Regenrinnen gesehen, die geeignet und bestimmt sind, Wasser abzuleiten. Er hatte damit dringliche Hinweise auf Feuchtigkeitsprobleme in dieser Tiefgarage. Unter diesen Umständen hätte es **in seinem eigenen dringenden Interesse** gelegen, sich um die Gründe dieser Feuchtigkeit zu kümmern und ggf. konkrete Erkundigungen einzuziehen.“*



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Gesundheitsschädliche Stoffe

In der Wand eines in Fertigbauweise errichteten Hauses sind – dem Verkäufer bekannt – Asbestzementplatten verbaut. Die Verkäufer weisen die Käufer nicht auf die Platten hin, da zuvor bereits ein Interessent wegen der Asbestbelastung vom Kauf des Objekts Abstand genommen hat.

BGH, Urt. v. 27.03.2009 – V ZR 30/08

Von einem aufklärungspflichtigen Mangel ist „auch schon dann auszugehen, wenn die ernsthafte Gefahr besteht, dass Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potenzial im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts austreten. Dabei liegt eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit eines Wohngebäudes auch dann vor, wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können. Das gilt jedenfalls für solche Arbeiten, die üblicherweise auch von Laien [...] vorgenommen werden. In solchen Bereichen muss ein verständiger Verkäufer in Rechnung stellen, dass Heimwerker mit gesundheitsgefährdenden Stoffen in Berührung kommen, ohne die zur Abwehr von Gesundheitsgefahren notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, wenn sie nicht wissen, dass die verbauten Materialien gefährliche Stoffe enthalten.“



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

"Renoviert"

Verkauf einer Dachgeschosswohnung in einem 1962 erbauten Gebäude. Die Verkäufer haben im Jahr 2006 eine neue Dachisolierung einbringen lassen, von der sie wussten, dass die Dämmung nicht stark genug war und die als Unterspannbahn verwendete Folie ungeeignet war. Die Wohnung wird im Exposé als „renoviert“ und „in sehr gutem Zustand“ beworben.

Frage 1: Liegt ein Mangel vor?

Frage 2: Wurde der Mangel arglistig verschwiegen?



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

"Renoviert"

OLG Saarbrücken, Urt. v. 27.12.2017 – 1 U 145/14

*„Signalisiert der Veräußerer eines Wohnobjekts in einer öffentlichen Verkaufsannonce und ergänzend in einem nachfolgenden Besichtigungstermin, dass Teile des Objekts renoviert bzw. erstmalig neu zu Wohnzwecken ausgebaut worden sind, dann entspricht es dem Erwartungshorizont eines durchschnittlichen Käufers, dass die entsprechenden **Baumaßnahmen fachgerecht und dem Stand der Technik entsprechend** erfolgt sind. Etwas anderes kann sich ergeben, wenn die Erwartung des Erwerbers unter Berücksichtigung der gesamten Vertragsumstände, insbesondere des konkreten Vertragsgegenstands und der jeweiligen Gegebenheiten des Bauwerks hierauf nicht gerichtet ist, weil er **erkennen kann, dass beim Ausbau ein fachgerechter Standard nicht erreicht wurde**. Das war hier jedoch nicht der Fall. Die Beklagten haben unstreitig im Dachgeschoss erhebliche Ausbauarbeiten erbracht, die die dort befindlichen Räumlichkeiten in einen optisch ansprechenden und vordergründig mangelfreien Zustand versetzt haben. Die unzureichend, weil zu schwach ausgeführte Dämmung war für einen durchschnittlichen Käufer in der Situation der Klägerin nicht erkennbar, sie entspricht mithin nicht der Beschaffenheit, die sie nach der Beschreibung des Kaufobjekts in der Zeitungsannonce und der Besichtigung vor Abschluss des Kaufvertrags im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Satz 3 BGB [aF] objektiv erwarten durfte.“*



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

"Renoviert"

OLG Saarbrücken, Urt. v. 27.12.2017 – 1 U 145/14

*„Unabhängig von der Einordnung unter den Tatbestand des § 434 Abs. 1 BGB [aF] handelt es sich bei der unzureichenden Dachdämmung um einen für die Kaufentscheidung wesentlichen Umstand, der **ungefragt offenbart werden** musste. Bei der Dachisolierung handelt es sich um ein vergleichbar wichtiges Bauteil wie bei der Außenabdichtung. Ebenso wie eine unzureichende Außenabdichtung ist auch eine fehlerhafte Dachdämmung für den Bestand und den Wert des Anwesens von wesentlicher Bedeutung. Fehler in diesem Bereich können weitreichende Auswirkungen auf die Wohnqualität haben und ziehen in der Regel umfangreiche Sanierungsmaßnahmen nach sich. Für einen durchschnittlichen Käufer sind Fehler im Bereich der Dachdämmung, die er regelmäßig nicht im Vorfeld eines Vertragsabschlusses feststellen kann, daher wesentlich, weshalb sie grundsätzlich ungefragt der Offenbarung bedürfen.“*



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Eigenleistungen des Verkäufers

Ein verkauftes Haus weist Feuchtigkeiterscheinungen auf, weil die äußere Abdichtung des Hauses unzureichend ist. Die Verkäufer haben das Haus in Eigenleistung mit anderen Personen, aber ohne fachkundige Baubetreuung oder Abnahme durch einen Architekten errichtet. Sie wenden ein, nicht gewusst zu haben, dass die Abdichtung unzureichend ist.

OLG Koblenz, Hinweisbeschluss v. 09.11.2006 – 10 U 952/06

*„Unabhängig davon, ob allgemein eine Verpflichtung des Verkäufers zur Offenbarung, dass das zu verkaufende Haus in Eigenleistung errichtet wurde, besteht, weist der vorliegende Fall die **Besonderheit** auf, dass die Beklagten das Haus ohne fachkundige Baubetreuung oder Abnahme durch einen Architekten errichtet haben und dabei von der Baubeschreibung abgewichen sind. Da gerade die in der Baubeschreibung vorgesehene Abdichtung gegen drückendes/nicht drückendes Wasser für einen Kaufinteressenten von ganz erheblicher Bedeutung ist, da bei einer unzureichenden Ausführung der Abdichtung oder deren gänzlichem Fehlen mit erheblichen Feuchtigkeiterscheinungen in dem Anwesen zu rechnen ist, bestand vorliegend eine **Aufklärungspflicht** der Beklagten dergestalt, dass das **Haus von ihnen in Eigenleistung ohne fachkundige Betreuung in Abweichung von der Baubeschreibung** errichtet worden ist.“*



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Eigenleistungen des Verkäufers

OLG Koblenz, Hinweisbeschluss v. 09.11.2006 – 10 U 952/06

*„Die Beklagten vermögen auch nicht geltend zu machen, dass ihnen die fehlende oder unzureichende Abdichtung unbekannt gewesen sei. Da das Haus von ihnen in Eigenleistung in Zusammenarbeit mit anderen Personen errichtet wurde, **oblag es ihnen, die Einhaltung der Baubeschreibung zu überwachen** oder dies einer sachkundigen Person, wie z.B. einem Architekten, zu überlassen. Wenn sie dies unterlassen, sind sie jedoch im Falle eines Verkaufs des Hauses verpflichtet, auf diese Umstände hinzuweisen, da sich aus ihnen eine besondere Gefahrenträchtigkeit ergibt.“*

- Mangels Kenntnis besteht zwar keine Hinweispflicht auf die unzureichende Abdichtung
- Aber: Der Verkäufer ist aber verpflichtet, auf die Errichtung des Gebäudes in Eigenleistung und die fehlende Überwachung durch eine fachkundige Person hinzuweisen



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Mangel nach Übergabe

Die Käufer einer Immobilie machen Ansprüche wegen einer Heizungsanlage geltend, die wegen der fehlenden Einhaltung von Immissionswerten ab dem 01.11.2004 außer Betrieb zu nehmen sind, sofern sie nicht umgerüstet werden. Darauf wurde die Verkäuferin seit dem Jahr 2000 hingewiesen. Der Kaufvertrag datiert vom 30.09.2003, die Übergabe fand 01.12.2003 statt.

OLG Saarbrücken, Urteil v. 29.10.2015 – 4 U 266/10-77

„Zwar liegt grundsätzlich ein Mangel der Heizungsanlage vor, da die Heizung unstreitig schon seit November 2000 Abgaswerte aufwies, wonach sie ab dem 01.11.2004 nicht mehr betrieben werden durfte. Darauf wurde die Beklagte zu 2) seit dem Jahr 2000 hingewiesen (Anlage K 35). Gleichwohl hat sie den Kläger nicht auf die in der Zukunft anfallenden Reparaturarbeiten hingewiesen.“



Mängel, insbesondere arglistiges Verschweigen

Mangel nach Übergabe

OLG Saarbrücken, Urteil v. 29.10.2015 – 4 U 266/10-77

*„Daher kommt es nicht entscheidend darauf an, ob sich die Beklagte bezüglich des Zustands der Heizungsanlage auf den vertraglichen Gewährleistungsausschluss berufen kann oder ob dies im Hinblick auf die Kenntnis der Beklagten gemäß § 444 BGB ausgeschlossen ist. Da **zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs diesbezüglich kein Sachmangel** gegeben ist, haftet die Beklagte zu 2) auch unabhängig hiervon nicht.“*

*„Die - wenngleich der Beklagten bereits zuvor bekannte - Unvereinbarkeit der Heizungsanlage mit den gesetzlichen Vorgaben ist indes erst am 01.11.2004 eingetreten. [Jedoch] ist der Besitz am 01.12.2003, 0.01 Uhr, auf den Kläger übergegangen. Der Mangel ist demnach auch – was maßgeblich ist – 11 Monate **nach Gefahrübergang eingetreten**, wohingegen die **Heizungsanlage zum Zeitpunkt des Gefahrübergangs mangelfrei** war. Zutreffend hat das Landgericht in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Erwerber eines über längere Zeit zu betreibenden Renditeobjekts stets mit Änderungen der gesetzlichen Voraussetzungen und auch mit aus anderen Gründen erforderlichen Renovierungsarbeiten rechnen muss.“*



Kontakt



Dr. Patrick Noltensmeier

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Schlichter | Schiedsrichter für Baustreitigkeiten

Tel. +49 (0) 521 / 91414-65

p.noltensmeier@streitboerger.de



Bielefelder

BAURECHTSFORUM

eine Initiative von

STREITBÖRGER.