

Alleine das Abweichen von DIN-Vorschriften begründet noch keine Arglist des Verkäufers – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 14.06.2019, V ZR 73/18

I.

Wird ein Grundstück verkauft, welches mit einem bereits vorhandenen Gebäude (Bestandsgebäude) bebaut ist wird praktisch immer ein Gewährleistungsausschluss vereinbart. Treten nachträgliche Mängel an dem Gebäude auf, kann der Erwerber nur dann Gewährleistungsansprüche geltend machen, wenn der Verkäufer diese Mängel arglistig verschwiegen hat. Die besprochene Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, ob Arglist des Verkäufers vorliegt, wenn dieser beim Verkauf erklärt, er habe das Gebäude nach den einschlägigen DIN-Vorschriften entsprechend gebaut und sich herausstellt, dass die DIN-Vorschriften nicht eingehalten sind.

II.

Die Kläger erwarben von dem Beklagten ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Die Haftung für Sachmängel ist in dem notariellen Kaufvertrag ausgeschlossen worden. Nach dem Kauf stellte 2014 ein Sachverständiger fest, dass die von dem Beklagten eingebaute Drainage nicht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden DIN-Vorschriften entsprach.

Die Kläger haben gegen den Beklagten Erstattung der Mängelbeseitigungskosten und die Feststellung verlangt, dass der Beklagte auch verpflichtet sei weiteren Schadensersatz zu leisten. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden, weil eine Arglist des Beklagten nicht nachweisbar sei. Auf die Berufung hin ist der Klage im Wesentlichen stattgegeben worden. Auf die Revision hin hat der BGH hingegen die Klage erneut abgewiesen. Eine arglistige Täuschung des Verkäufers liege nicht vor. Nicht ausreichend sei es, dass der Beklagte gegen DIN-Vorschriften verstoßen habe. Es sei nicht ausgeschlossen, dass der Beklagte sich dessen nicht bewusst gewesen sei. Es könne auch sein, dass der Beklagte davon ausgegangen sei, alle DIN-Vorschriften eingehalten zu haben.

III.

1.

Wird ein Grundstück mit einem neu errichteten Gebäude verkauft, stehen dem Erwerber die gesetzlichen Gewährleistungsrechte zur Verfügung. Insbesondere kann der Erwerber die Beseitigung von Baumängeln verlangen. Demgegenüber wird bei dem Kauf eines Bestandsgebäudes praktisch immer im notariellen Kaufvertrag die gesetzliche Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen. Treten dann Mängel auf (wie im vorliegenden Fall Feuchtigkeitserscheinungen) wird es für den Erwerber extrem schwierig Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Dies gelingt nur dann, wenn dem Verkäufer Arglist nachgewiesen werden kann.

Die besprochene Entscheidung des BGH bestätigt noch einmal, dass Arglist nicht nur betrügerisches Handeln des Verkäufers umfasst oder sonstiges strafrechtlich relevantes Verhalten. Arglist liegt bereits vor, wenn der Verkäufer eine bestimmte Tatsache kennt oder für möglich hält und der Verkäufer gleichzeitig weiß oder damit rechnet, dass der Käufer diese Tatsache nicht kennt und bei Offenbarung der Tatsache den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Arglistig kann daher nicht nur bei Mängeln vorliegen, sondern auch bei sonstigen Tatsachen die für die Entscheidung des Käufers von Relevanz sein können.

Beispiel: 1. Verkäufer V weiß, dass auf dem Nachbargrundstück in den nächsten sechs Monaten ein umfangreiches Bauprojekt begonnen werden soll, dass mit zahlreichen Einschränkungen und Belästigungen auch für das von ihm zu verkaufende Grundstück

einhergehen wird. Erwerber E hat in den Verkaufsgesprächen ausdrücklich erklärt, dass er absolute Ruhe wünscht.

2. Verkäufer V weiß, dass in der Gemeinde in der das Grundstück liegt eine Müllverbrennungsanlage errichtet werden soll.

In beiden Beispielen stellen das geplante Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück bzw. die Planung der Müllverbrennungsanlage Tatsachen dar, welche für die Entscheidung des Käufers von Relevanz sind. Beides ist daher Aufklärungspflichtig, auch wenn es sich bei Beispiel 2 nicht um einen Mangel des Grundstücks selber handelt.

Der BGH stellt in der Entscheidung auch nochmals klar, dass selbst grob fahrlässig verursachte Unkenntnis des Verkäufers für Arglist nicht ausreichend ist.

Das Berufungsgericht hatte die Arglist des Beklagten bejaht, da dieser den Klägern erklärt hatte, dass Gebäude entsprechend den DIN-Vorschriften gebaut zu haben. Dem hat der BGH eine Absage erteilt – für den Erwerber ist es damit nicht ausreichend, zu beweisen, dass eine Abweichung von DIN-Vorschriften vorliegt. Er muss auch den Beweis führen, dass der Verkäufer wusste, dass die Abweichung von den DIN-Vorschriften vorlag.

2.

Das Gewährleistungsrecht kennt nicht nur Sachmängel, sondern auch Rechtsmängel. Rechtsmängel sind Mängel, die aus der rechtlichen Beziehung des Kaufobjektes herrühren.

Beispiel:

1. Verkäufer V verkauft ein Gebäude mit einer fehlerhaft verlegten Dränage.
2. Verkäufer V verkauft ein Grundstück als Baugrundstück, obwohl er genau weiß das nach dem gültigen Bebauungsplan das Grundstück nicht bebaubar ist.

In Beispiel 1 liegt ein Mangel vor, der dem Objekt selber anhaftet. Es handelt sich somit um einen Sachmangel. In Beispiel 2 ist der Mangel nur deshalb gegeben, weil nach den rechtlichen Vorschriften die zugesicherte Bebaubarkeit nicht gegeben ist. Es liegt ein Rechtsmangel vor.

Wird in dem notariellen Kaufvertrag die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen, erstreckt sich dieser Gewährleistungsausschluss nicht automatisch auch auf Rechtsmängel.

IV.

Wird ein Bestandsobjekt veräußert und im notariellen Kaufvertrag ein Haftungsausschluss vereinbart, besteht die einzige Möglichkeit für den Erwerber bei nachträglichem Auftreten eines Mangels Gewährleistungsansprüche geltend zu machen, wenn dem Verkäufer Arglist nachgewiesen werden kann. In der Praxis erweist es sich im Regelfall als schwierig, dem Verkäufer entsprechende Arglist nachzuweisen. Für Erwerber ist daher in jedem Fall anwaltliche Beratung empfehlenswert. Auch Verkäufer sollten anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen, wenn sie sich dem Vorwurf arglistigen Verhaltens ausgesetzt sehen. Für eine entsprechende rechtliche Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.