

BGH v. 27.10.2023 - V ZR 43/23, BeckRS 2023, 36436

Arglistiges Verschweigen eines Mangels beim Grundstücksverkauf

04.10.2024

Leitsatz

1. Wird ein Hausgrundstück mit überdachter Terrasse verkauft und tritt durch das Terrassendach wiederholt Regenwasser ein, ist dies regelmäßig nicht nur ein bloßes Symptom für einen Sachmangel; vielmehr begründet bereits die Undichtigkeit des Terrassendaches selbst den Sachmangel.
2. Klärt der Verkäufer eines Hausgrundstückes den Käufer nicht über Wassereintritte durch ein Terrassendach auf, handelt er arglistig, auch wenn er deren Ursache(n) nicht oder nur teilweise kennt.

Sachverhalt

Die Kläger erwarben ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Vor Abschluss des Kaufvertrages kam es wiederholt zu Wassereintritten auf der im Maklerexposé genannten überdachten Terrasse. Vor der Veräußerung hat der Beklagte mehrere Reparaturversuche an dem Anschluss des Kunststoffterrassendachs zu dem Traufbereich des Hauses unternommen. Ein von den Klägern eingeleitetes selbstständiges Beweisverfahren ergab, dass sowohl die Terrassenüberdachung als auch das Hausdach undicht seien. Daraufhin haben sie Klage auf Zahlung der Schadensbeseitigungskosten und der Notreparaturkosten nebst Zinsen sowie auf Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige Schäden im Zusammenhang mit der Undichtigkeit erhoben.

Entscheidung

Die Revision ist zulässig und begründet.

Da die Parteien einen Ausschluss der Sachmängelhaftung vereinbart haben, kann der Schadensersatzanspruch gem. § 437 Nr. 3, § 281 Abs. 1 Satz 1, § 280 Abs. 1, 3 BGB a.F. nur dann bestehen, wenn ein Mangel arglistig verschwiegen wurde (§ 444 BGB).

Ein Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 BGB a.F. liegt vor. Die vorliegenden Wassereintritte im Bereich der überdachten Terrasse sind nicht nur als ein Mangelsymptom zu qualifizieren, sondern begründen selbst einen Sachmangel. Unter einem Mangelsymptom versteht man die äußerlichen Merkmale eines Mangels, die auf das Vorhandensein eines Mangels hinweisen. Nur wenn die jeweiligen Umstände des Einzelfalls für sich genommen nicht die Eigenschaften eines Sachmangels i.S.d. § 434 Abs. 1 BGB a.F. erfüllen, kann von einem Mangelsymptom gesprochen werden. Sofern ein Hausgrundstück mit überdachter Terrasse verkauft wird und durch das Terrassendach wiederholt Regenwasser eintritt, handelt es sich regelmäßig nicht nur um ein bloßes Symptom eines Mangels. Vielmehr begründet die Undichtigkeit des Terrassendachs selbst den Sachmangel. Eine überdachte Terrasse, die bei Regen undicht ist, entspricht nicht der üblichen Beschaffenheit.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Dieser Sachmangel wurde von den Beklagten arglistig verschwiegen. Ein Verkäufer handelt arglistig, wenn er den Käufer über die Wassereintritte durch das Terrassendach nicht aufklärt. Entsprechend dem Wortlaut des § 444 BGB ist hierfür entscheidend, ob der Verkäufer die Umstände kennt, die den Mangel begründen. Er muss aus den Umständen jedoch nicht auf das Vorliegen eines Sachmangel schließen oder die Ursache(n) des Sachmangels kennen. Vorliegend waren den Verkäufern die Wassereintritte bekannt. Diese haben sie den Käufern nicht offengelegt, obwohl die Terrassenüberdachung vor Vertragsschluss thematisiert wurde und der Wassereintritt den Käufern nicht bekannt war und auch nicht hätte bekannt sein können.

Dementsprechend ist auch der Feststellungsanspruch im Hinblick auf die Ersatzpflicht für zukünftige Schäden, die auf der Undichtigkeit des Daches beruhen, gegeben. Insbesondere liegt ein Feststellungsinteresse vor. In den Fällen, in denen die Kläger ihren Schaden „fiktiv“ berechnen, besteht ein Interesse iSv. § 256 ZPO, um einer drohenden Verjährung zuvorzukommen. Somit müssen sich die Kläger nicht auf eine künftige Leistungsklage verweisen lassen.

Praxishinweis

Bei einem Grundstücksverkauf ist die oft schwierige Unterscheidung von bloßen Mangelsymptomen und Sachmängeln zu beachten. Von einem Mangelsymptom kann nur solange gesprochen werden, wie die jeweiligen Umstände für sich genommen keinen Sachmangel i.S.d. § 434 Abs. 1 BGB a.F. begründen. Verkäufer sind zur Offenlegung von Mängeln verpflichtet, wobei ihnen die Ursache des Mangels nicht bekannt sein muss. Werden die Mängel arglistig verschwiegen, können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.