

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

KEIN AUFKLÄRUNGSPFLICHTIGER SACHMANGEL WEGEN SCHWARZARBEIT

BGH, Urteil vom 28.05.2021 - V ZR 24/20

Käufer (K) erwirbt von Verkäufer (V) unter Ausschluss der Käuferrechte wegen Sachmängeln am Grundstück und Gebäude ein bebautes Grundstück. Das aufstehende Gebäude hatte V von Bauunternehmer (B) errichten lassen. Bei Umbauarbeiten stellte K am Gebäude Feuchtigkeitsschäden und Abdichtungsmängel fest und verlangt hieraufhin von V den Ersatz der Wertminderung. V habe verschwiegen, dass die Gebäudeerrichtung teilweise unter Verstoß gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz erfolgt sei. Daher liege ein arglistig verschwiegener Mangel vor, weshalb V sich gemäß § 444 BGB auf den Haftungsausschluss nicht berufen könne. Gegen das stattgebende Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich V mit der Revision.

Mit Erfolg! Der BGH verweist die Sache zur neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurück. Es sei zu berücksichtigen, dass das arglistige Verschweigen eines Mangels nicht dazu führe, dass V sich gar nicht mehr auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen könne. Gegen Rechte des K, die sich aus anderen Mängeln ergeben, sei die Berufung auf den Haftungsausschluss weiterhin möglich. Das Berufungsgericht verkenne den Bezugspunkt der Arglist gemäß § 444 BGB, der stets ein konkreter Mangel sei. Aus dem Vorliegen von Schwarzarbeit ließe sich kein Rückschluss über den vertraglich geschuldeten Inhalt von Werkverträgen ziehen. Gleiches gelte für die Frage, ob die Werkleistung wie geschuldet erbracht worden sei, oder der Auftraggeber, worauf es allein ankomme, von Fehlern bei der Ausführung der Werkleistung Kenntnis hatte oder sie billigend in Kauf genommen habe. Die Verbote gegen Schwarzarbeit beziehen sich allein auf sozialversicherungs-, steuer- und gewerberechtliche Rahmenbedingungen von Dienst- und Werkverträgen. Ein Verstoß gegen diese Normen begründe nicht den Verdacht einer nicht ordnungsgemäßen Ausführung und eines Grundstücksmangels. Eine unterbliebene Kontrolle der Werkleistung stelle kein billiges Inkaufnehmen etwaiger Mängel durch den Auftraggeber dar.

Bedeutung für die Praxis

Der BGH stellt in der Entscheidung auch klar, dass Schwarzarbeit bei der Bauausführung nicht zur Mangelhaftigkeit des gesamten Bauwerks führt, auch wenn wegen des Verstoßes der Werkvertrages gemäß § 134 BGB nichtig ist und daher keine abtretbaren Sachmängelansprüche gegen den Bauunternehmer entstehen. Denn der Grundstücksverkäufer schuldet nur die Verschaffung eines Grundstückes, das die geschuldete Beschaffenheit hat. Die Pflicht zur Abtretung seiner Gewährleistungsrechte gegen Dritte trifft den Verkäufer daher nur, soweit der Grundstückskaufvertrag diesbezüglich besondere Vereinbarungen enthält.