



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

PN 25/20.03.2024

Pressemeldung

Undichtes Terrassendach als Mangel

Aktuelles Urteil des BGH zur Mängelhaftung beim Immobilienkauf

Zu BGH-Urteil vom 27.10.2023, Az: V ZR 43/23

Leitsatz:

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.

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.

Zum Sachverhalt:

Einerseits die mangelhafte und von den Verkäufern selbst hergestellte Abdichtung des Kunststoffdachs über der Terrasse zur Hauswand hin und andererseits Folienabrisse unter den Dachpfannen des Hausdachs in den Anschlussbereichen zum Traufbereich und zu den Dachfenstern hatten bei dem von den Beklagten an die Kläger verkauften Einfamilienhaus zu Wassereintritt auf die dem Haus vorgelagerte Terrasse geführt. Im Kaufvertrag war im weitestmöglichen Umfang Mängelhaftung ausgeschlossen. Im selbständigen Beweisverfahren wurde ein Beseitigungsaufwand von über 32.000 € festgestellt, der eingeklagt wurde. Zugesprochen wurde den Klägern in den Vorinstanzen nur der Teil-Aufwand von etwas über 9.000 € wegen der unzureichenden Abdichtung des selbst hergestellten Kunststoffdachs über der Terrasse. Hinsichtlich der Ursache des Folienabrisses unter den Dachpfannen wurde eine Arglist der Beklagten nicht angenommen und die Klage daher abgewiesen. Der BGH hat den Klägern darüber hinaus den weiteren Aufwand wegen der Folienabrisse unter den Dachpfannen zugesprochen.

Die Entscheidung:

Ein Schadensersatzanspruch konnte den Klägern nur bei Arglist der Verkäufer zustehen. Anders als das Berufungsgericht, das die Wasseraustritte letztlich nur als Symptome angesehen hat, stellen diese laut BGH selbst einen Sachmangel dar. Mangelsymptome seien äußerliche Merkmale eines Mangels, die auf dessen Vorhandensein schließen lassen können. Damit insoweit von einem Mangel ausge-

gangen werden kann, müssen noch weitere Umstände bekannt sein (z.B. bei Feuchte im Keller die bisherige Nutzung etc.), damit von einer solchen Kenntnisgrundlage des Verkäufers ausgegangen werden kann, ihn als arglistig hinsichtlich des Vorliegens eines Mangels zu bezeichnen. Wenn hingegen dem Verkäufer mehrfache Wasseraustritte an einem Terrassendach bekannt seien, sei dies nicht lediglich Kenntnis von einem Symptom, sondern bereits vom Mangel selbst. Daher hätte der Verkäufer im entschiedenen Fall über diese Wasseraustritte informieren müssen (übrigens ebenso der Makler, der offenbar eingeschaltet und informiert war). Die Aufklärungspflicht über die Tatsache solcher Wassereintritte sei auch dann gegeben, wenn der Verkäufer deren Ursache nicht kennt. Nach ständiger Rechtsprechung handelt arglistig, wer einen Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält (worauf man bei Kenntnis schwerwiegender Symptome wohl schließen kann) 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. Sofern es sich nicht um offensichtliche, dem Käufer ohne weiteres erkennbare Symptome/Mängel handelt, muss der Verkäufer „gemäß seinem Kenntnisstand aufklären“. Für die Aufklärungspflicht genügt eine Kenntnis des Verkäufers von den den Mangel begründenden Umständen; unerheblich ist, ob ihm bewusst ist, dass es sich um einen Sachmangel handelt, ob er die Ursache des Mangels kennt und sogar ob ihm nur eine von mehreren Ursachen des Mangels bekannt sind. Im vorliegenden Fall erachtet es der BGH als unerheblich, dass die Beklagten die Ursache des Wasseraustritts nur dem von ihnen selbst hergestellten Terrassendach zugeordnet haben, nicht aber den (auch ihnen unbekannt) Folienabrissen unter den Dachpfannen.

Praxishinweis:

Bei Vorliegen von Symptomen, die ggf. einen Mangel der Kaufsache als Ursache haben, sollte daher eher zu viel als zu wenig aufgeklärt werden. So wäre es beispielsweise angebracht, bei Feuchtestellen im Keller auf diese nachweisfähig hinzuweisen sowie ggf. darauf, dass aus Sicht des Verkäufers die Ursache der Feuchtestellen unbekannt ist, wenn das so auch zutrifft. Es dürfte sich, weil ja für einen verkaufenden Bau-Laien die Grenze zwischen irrelevanten und relevanten „Symptomen“ schwer zu ziehen ist, immer empfehlen, eine Zustandsfeststellung zu treffen und zu dokumentieren.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net