

DAS SCHWARZARBEITER-HAUS

BGH, Urteil vom 28.05.2021 – V ZR 24/20, BeckRS 2021, 24697

SACHVERHALT

(abgewandelt und gekürzt)

Die K entschloss sich, ein Grundstück samt Haus für private Wohnzwecke zu kaufen. Hierzu schloss sie mit der bisherigen Eigentümerin des Grundstücks, der V, Anfang 2020 einen verfassten notariellen Kaufvertrag. Die V hatte das Haus im Jahr zuvor durch die Bauunternehmerin B ebenfalls für ihre private Wohnzwecke bauen lassen. Hierbei hatte sie mit der B vereinbart, die Bauarbeiten ohne Rechnung durchführen zu lassen, um durch die Steuerersparnis die Kosten zu senken. Dies teilte die V der K nicht mit.

Besondere Abreden hinsichtlich des Zustandes des Hauses wurden von K und V nicht im Vertrag festgehalten. In § 4 des Kaufvertrages hieß es lediglich:

"Die Rechte der Käuferin wegen eines Sach- oder Rechtsmangels des Grundstücks, des Gebäudes und der mitverkauften beweglichen Sachen wird ausgeschlossen."

Kurz nach der Übergabe des Hauses ließ die K am Haus Umbauarbeiten vornehmen. Hierbei stellte sie fest, dass es an einer ausreichenden Vertikal- und Horizontalabdichtung fehlt, durch die das Eindringen von Feuchtigkeit in den Keller verhindert werden soll. Diese wurde bei Errichtung des Hauses nicht vorgenommen. Daraufhin forderte die K die V mit Schreiben vom 20.07.2020 dazu auf, die notwendigen Arbeiten zur Abdichtung des Kellers binnen 2 Monaten nachzuholen. Die V trat der K daraufhin lediglich sämtliche ihr gegenüber der B zustehenden Gewährleistungsansprüche ab, eine Vornahme der Abdichtungsarbeiten durch V erfolgte hingegen innerhalb der Frist nicht.

Daraufhin ließ die K die Arbeiten von einer Fachfirma vornehmen, für die ihr Kosten in Höhe von 20.000 EUR brutto entstanden. K verlangt von V Erstattung dieser Kosten. Zu Recht?

Hinweis: 1. Auf den genauen Wortlaut des § 1 Abs. 2 SchwarzArbG kommt es für die Falllösung nicht an. 2. Neuere Häuser verfügen üblicherweise über eine Abdichtung.



Zur Lösung
auf examensgerecht.de

SCHLAGWÖRTER

BGH; Schwarzarbeit; Schadensersatz; Leistungen; Kaufvertrag; Arglist; Mangel; Haftungsausschluss; Beschaffenheit; Kaufrecht; Gewährleistung

SKIZZE

A. Anspruch aus §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1, 434, 433 BGB

I. Kaufvertrag, § 433 BGB

II. Sachmangel, § 434 BGB

1. Beschaffenheitsvereinbarung, § 434 Abs. 1 S. 1 BGB

2. Vertraglich vorausgesetzte Verwendung, § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB

3. Übliche Beschaffenheit, § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB

a. Fehlende Abdichtung des Kellers

b. Errichtung des Gebäudes durch Schwarzarbeit

III. Bei Gefahrenübergang, § 446 BGB

IV. Angemessene Frist zur Nacherfüllung, § 281 Abs. 1 BGB

V. Vertretenmüssen, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB

VI. Schaden

VII. Kein Ausschluss der Gewährleistung

1. Verstoß gegen § 476 Abs. 1 BGB

2. Verstoß gegen die §§ 307ff. BGB

3. Ausschluss nach § 444 BGB

a. Voraussetzungen und Anknüpfungspunkt der Arglist

b. Bewertung im konkreten Fall

VIII. Ergebnis

B. Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB

I. Vorvertragliches Schuldverhältnis

II. Pflichtverletzung

1. Maßstab für Aufklärungspflichten

2. Aufklärungspflicht im konkreten Fall

III. Ergebnis

C. Gesamtergebnis