

Schwarzbau mit Feuchtigkeitsschäden

Die frühere Steuerhinterziehung beweist nicht, dass der Hausverkäufer Mängel arglistig verschwieg

Frau X hatte 2012 ein Anwesen gekauft. Wie üblich, wurde im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers für Sachmängel ausgeschlossen. Als die neue Eigentümerin das Haus umbauen ließ, stellte sich schnell heraus, dass Kellerwände und Haussockel stark durchfeuchtet waren.

Da müsse seinerzeit das Bauunternehmen schwer gefuscht haben, erklärte der Verkäufer: Die Gewährleistungsansprüche, die ihm deshalb gegen das Unternehmen zuständen, trete er an Frau X ab.

Doch die Hauskäuferin forderte nicht nur von den Erben der (inzwischen verstorbenen) Bauunternehmerin Schadenersatz für die Sanierungskosten, sondern auch vom Verkäufer. Für den kam es beim Berliner Kammergericht (KG) ganz dick: Nicht die Baufirma, sondern der ehemalige Bauherr müsse die Käuferin mit 35.000 Euro entschädigen, so das KG. Er habe ihr nämlich arglistig verschwiegen, dass das Gebäude teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden sei.

Das hat doch nichts mit den Feuchtigkeitsschäden im Keller zu tun, sagte sich der schockierte Hausverkäufer und legte gegen das Urteil des KG Revision ein. Zumindest in diesem Punkt gab ihm der Bundesgerichtshof Recht (V ZR 24/20).

Wenn ein Haus teilweise "schwarz" gebaut wurde, könne man daraus nicht ableiten, dass der Verkäufer arglistig Mängel verschwiegen habe. Die Steuerhinterziehung durch Schwarzarbeit betreffe das Geschäftsgebaren und sage nichts über die so zustande gekommene Bausubstanz aus.

Auf einen vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss für Mängel dürften sich Hausverkäufer nicht berufen, wenn sie dem Käufer einen Baumangel des Gebäudes arglistig, also wider besseres Wissen, verschwiegen haben. Auf Schwarzarbeit komme es dabei nicht an.

Das KG müsse daher nun klären, ob der Verkäufer und ehemalige Bauherr über die mangelhaften Abdichtungsarbeiten im Keller und ihre Folgen Bescheid wusste und die Käuferin darüber bewusst nicht informiert habe. Nur dann müsse er trotz des Haftungsausschlusses im Kaufvertrag für die Sanierungskosten geradestehen. Mit dieser Vorgabe verwiesen die Bundesrichter den Rechtsstreit ans KG zurück.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/schwarzbau-mit-feuchtigkeitsschaeden>