

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

---

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ **Schwarzarbeit ist kein Mangel**

– BGH, Urteil vom 28. Mai 2021, Az.: V ZR 24/20

---

→ **Punktuelle Reparaturarbeiten im Bestandsbau**

– KG, Urteil vom 13. April 2021, Az.: 21 U 45/19

---

## → Schwarzarbeit ist kein Mangel

BGH, Urteil vom 28. Mai 2021, Az.: V ZR 24/20

Ein Grundstück ist nicht allein deshalb mangelhaft, weil bei der Errichtung des darauf befindlichen Gebäudes gegen das SchwarzArbG verstoßen wurde.

Die Klägerin kaufte mit notariellem Vertrag ein Grundstück von der Beklagten. In dem Vertrag wurden die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels ausgeschlossen. Das auf dem Grundstück erbaute Gebäude wies im Zuge von Umbauarbeiten Mängel (Feuchtigkeit im Keller) auf. Die Klägerin machte daher eine Kaufpreisminderung geltend. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Kammergericht hat die Berufung durch Teilurteil zurückgewiesen. Mit der Revision zum BGH wendet sich der Beklagte gegen das Schlussurteil.

Der BGH hob das Schlussurteil insoweit auf, als dies zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist. Die Klägerin argumentierte unter anderem, dass der Beklagte die Klägerin darüber hätte unterrichten müssen, dass das Gebäude teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden ist. Sie sei deshalb arglistig getäuscht worden. Die Annahme hält einer rechtlichen Prüfung jedoch nicht stand. Folgend der Ansicht des BGH verkennt das Berufungsgericht den Anknüpfungspunkt der Arglist in § 444 BGB und die ihr nach dieser Vorschrift zugeordnete Wirkung. Aufgrund des systematischen Zusammenhangs der §§ 444 und 437 BGB meint Mangel jeden einzelnen Mangel, auf den sich der Käufer beruft. Arglist liegt demnach nur vor, wenn der Verkäufer diesen konkreten Mangel kennt oder zumindest im Sinne eines bedingten Vorsatzes für möglich hält und billigend in Kauf nimmt. Das schließt es aus, ein arglistiges Verschweigen von Mängeln durch den Verkäufer allein daraus abzuleiten, dass das Gebäude auf dem verkauften Grundstück teilweise unter Verstoß gegen das Schwarzarbeitbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG) errichtet worden ist. Das SchwarzArbG knüpft daran an, ob sozial-, steuer- und gewerberechtlichen Pflichten Folge geleistet wurde, aber es befasst

sich nicht mit dem Inhalt der versprochenen Leistungen. Erst recht sagt dieses Gesetz nicht aus, dass die vereinbarte Leistung nicht wie vorgesehen erbracht wurde. Der Verstoß gegen dieses Gesetz lässt folglich nicht auf eine mangelhafte Leistung schließen. Die Tatbestände des SchwarzArbG geben keine Auskunft darüber – und darauf kommt es bei der Arglist an –, dass der Auftraggeber Kenntnis von Fehlern bei der Ausführung der Werkleistung hatte oder einen solchen Fehler billigend in Kauf genommen hätte. Sie begründen noch nicht einmal den Verdacht, dass die Arbeiten nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden sind und das Grundstück deshalb mangelhaft sei. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass ein Verstoß gegen das SchwarzArbG zur Nichtigkeit des Werkvertrags führt. Die Nichtigkeit des Vertrages bietet keine Grundlage für die Annahme, dass die Leistung mangelhaft gewesen wäre oder der Auftraggeber davon Kenntnis gehabt hätte.

Zudem stellt der BGH noch einmal deutlich klar, dass erstens das arglistige Verschweigen eines Mangels nicht dazu führt, dass sich der Verkäufer gar nicht mehr auf einen vereinbarten Haftungsausschluss berufen kann, sondern ihm vielmehr die Berufung auf diesen Mangel nur insoweit verwehrt ist, als er den Mangel verschwiegen hat. Und zweitens betont der BGH, dass es für die Annahme von Arglist nicht genügt, dass sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen.

### Fazit:

Der Verstoß gegen das SchwarzArbG lässt ein Gebäude nicht „mangelhaft“ werden. Eine andere Frage ist, ob dies mittelbar Auswirkungen auf weitere Vereinbarungen im Kaufvertrag haben kann.

## → Punktuelle Reparaturarbeiten im Bestandsbau

---

KG, Urteil vom 13. April 2021, Az.: 21 U 45/19

Bauftragung von punktuellen Reparaturen im Bestandsbau nach Leistungsverzeichnis (Einheitspreise) umfasst keine Kosten weiterer Baumaßnahmen.

Die Klägerin ist Werkunternehmerin. Der Beklagte ist Pächter eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks. Der Beklagte beauftragte die Klägerin in insgesamt vier Aufträgen zu Reparaturen / Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Heizungssystem des Gebäudes. Allen durch die Klägerin ausgeführten Leistungen lag ein Angebot der Klägerin zugrunde. Die Durchführung der von der Klägerin verlegten Leitungen durch die Decken des Gebäudes waren nicht dicht, so dass Essensgerüche von einem Stockwerk zum anderen dringen konnten. Der Beklagte meint, dass durch die ordnungsgemäße Abdichtung der Durchbrüche höhere Kosten entstehen und bezahlt die Rechnungen für die Aufträge 2-4 nicht. Mit ihrer Klage nimmt die Klägerin den Beklagten auf Zahlung der Rechnungen in Anspruch, die Klage hat dem Grunde nach Erfolg.

Das KG entschied über die Berufung des Beklagten und Anschlussberufung der Klägerin und sah den Werklohnanspruch der Klägerin gegen den Beklagten dem Grunde nach als begründet an. Es ist unstreitig zwischen den Parteien, dass die Deckendurchführungen mangels ordnungsgemäßer Abdichtung mangelhaft sind. Der Senat führt aus, dass die Klägerin nicht verpflichtet ist, diese Mangelbeseitigung ohne zusätzliche Vergütung zu erbringen. Die Leistungen sind nicht von der Vergütung erfasst, die die Parteien für die Leistungen der Klägerin vereinbart haben. Die Klägerin hat ihre Leistungen mit einem Leistungsverzeichnis nach Einheitspreisen angeboten. Der Verschluss der Deckendurchbrüche ist dort weder aufgeführt, noch einer der dort beschriebenen Teilleistungen zuzuordnen.

Dieses Verschließen ist auch nicht deshalb ohne Mehrvergütung in den (Teil-)Aufträgen des Beklagten umfasst, weil diese Sichtweise seiner Interessenlage entspricht. Denn umgekehrt entspricht es ebenso den Interessen der Klägerin, sich im Rahmen dieser Aufträge nicht ohne Mehrvergütung zu Leistungen zu verpflichten, die über das Leistungsverzeichnis hinausgehen. Bei diesem

Interessengegensatz ist es nach Meinung des Senats entscheidend, dass es sich bei der streitgegenständlichen Baumaßnahme um eine punktuelle Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahme in einem älteren Bestandsgebäude handelt. Wenn eine solche Baumaßnahme aus Anlass eines konkreten Schadensfalls in Auftrag gegeben wird, ist für den Besteller in der Regel erkennbar, dass sich der genaue Umfang der Leistungen, die zur Erreichung des Ziels der Maßnahme erforderlich sind, mitunter erst im Verlauf der Arbeiten herausstellt. Insbesondere wenn es dem Besteller um eine günstige Reparaturmaßnahme geht und der Unternehmer sich darauf einlässt und bemüht ist, in seinem Angebot die Kosten niedrig zu halten, ist für eine objektive Vertragspartei erkennbar, dass der Unternehmer mit diesem Angebot im Zweifel nur die explizit aufgeführten Leistungen erbringen will und nicht bereit ist, den geschuldeten funktionalen Erfolg auch dann zu dieser Vergütung zu erbringen, wenn sich Weiterungen ergeben. Möchte der Besteller die vereinbarte Vergütung in einem solchen Sinne funktional oder pauschal verstanden wissen, so dass die schwer kalkulierbaren Risiken seiner Bestandsimmobilie vom Bauunternehmer übernommen werden, dann muss es konkrete Anhaltspunkte dafür geben, dass sich der Unternehmer darauf eingelassen hat.

Weiterhin führt das KG aus, dass wenn für einen Werkunternehmer erkennbar ist, dass mit den Leistungen, die er für die vereinbarte Vergütung zu erbringen hat, kein funktionstauglicher Erfolg zu erzielen ist, er den Besteller hierauf hinweisen muss. Der fehlende Hinweis kann einen Schadensersatzanspruch begründen, den der Besteller einredeweise gegen den Vergütungsanspruch einwenden kann. Dies setzt allerdings weiter voraus, dass der Besteller im Falle des Hinweises den Werkunternehmer nicht oder jedenfalls nicht in diesem Umfang beauftragt hätte.

### Fazit:

Bei punktuellen Reparaturen / Sanierungsarbeiten in Bestandsimmobilien ist bei Zugrundelegung eines Leistungsverzeichnisses nach Einheitspreisen jenes für den Leistungsumfang des Werkunternehmers maßgeblich. Ist eine Werkleistung nicht vom Leistungsverzeichnis umfasst, ist sie in der Regel ohne Mehrvergütung nicht zu erbringen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 14. September 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.