



Unerhebliche Pflichtverletzung trotz Arglist des Verkäufers?

Unerhebliche Pflichtverletzung trotz Arglist des Verkäufers?

Nach § 323 Abs. 5 S. 2 BGB ist dem Gläubiger der Rücktritt verwehrt, wenn die Pflichtverletzung unerheblich ist. Der BGH hatte in seinem Urteil vom 24.03. 2006 – V ZR 173/05 (kostenlos abrufbar unter www.bundesgerichtshof.de) zu entscheiden, ob dieser Ausschluss der Rückabwicklung eines Vertrages auch einem arglistigem handelndem Schuldner zugute kommt – und beantwortete damit eine in der Literatur seit längerem umstrittene Frage.

Der Sachverhalt: K kaufte von V eine Eigentumswohnung für einen Preis von ca. 85.000 €, wobei die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen wurde. Nachdem die Wohnung übergeben wurde, stellte K u.a. einen Feuchtigkeitsschaden fest, dessen Beseitigung 2.500 € kosten sollte. Sie forderte V zur Beseitigung der Mängel auf. Da V diesem Begehren nicht nachkam, erklärte sie schließlich den Rücktritt vom Kaufvertrag und verlangt die Rückabwicklung des Vertrages. Dabei machte sie geltend, zum einen sei der Haftungsausschluss unwirksam und darüber hinaus sei V – was zutrifft – der Schaden schon vor Vertragsschluss bekannt gewesen und er habe diesen arglistig verschwiegen.

K könnte einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises aus § 346 I BGB haben. Dazu müsste sie wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten sein. Eine Rücktrittserklärung der K gemäß § 349 BGB liegt vor. Fraglich ist, ob ihr auch ein entsprechendes Rücktrittsrecht zusteht. Ein solches könnte sich aus §§ 437 Nr. 2, 323 BGB ergeben. Mit dem Feuchtigkeitsschaden wies die Wohnung nicht die zu erwartende Beschaffenheit auf, damit war sie nach § 434 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB mangelhaft. Dieser Mangel lag auch schon bei Gefahrübergang vor. Grundsätzlich stehen der K damit die Rechte nach § 437 BGB zu. Allerdings haben die Parteien hier einen Haftungsausschluss vereinbart. Gemäß § 444 BGB kann sich V auf diesen Ausschluss jedoch nicht berufen, da er den Mangel hier arglistig verschwiegen hat. Weiterhin müssten die Voraussetzungen des § 323 BGB vorliegen. Eine nicht vertragsgemäße Leistung liegt mit der sachmängelbehafteten Wohnung vor. K hat V auch eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt. Es könnte jedoch die Ausschlussklausel des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB eingreifen. Dazu müsste es sich um eine unerhebliche Pflichtverletzung handeln. Das Berufungsgericht hatte hier noch eine unerhebliche Pflichtverletzung bejaht und bei einer Interessenabwägung das Interesse des V an einem Fortbestand des Vertrages – trotz seines arglistiges Verhaltens – insgesamt als vorrangig erachtet. Der BGH hingegen lässt offen, ob die Mangelbeseitigungskosten in Höhe von 2500 € hier noch als unerheblich angesehen werden können, denn selbst bei einer geringfügigen Pflichtverletzung könne der Käufer grundsätzlich die Rückabwicklung des Vertrages verlangen, sofern der Verkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen habe. Dazu führt er folgende Begründung an: Ob auch dem arglistigen Verkäufer ein Ausschluss der Rückabwicklung bei Unerheblichkeit der Pflichtverletzung zugute kommen solle, sei bereits vor der Schuldrechtsreform (§ 459 Abs. 1 S. 2 BGB a.F.) umstritten gewesen; dieser Streit habe sich im Rahmen des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB fortgesetzt. Nach europarechtskonformer Auslegung sei eine unerhebliche Pflichtverletzung bei arglistigem Verhalten des Verkäufers zumindest in der Regel zu verneinen (vgl. Art. 3 IV, 8 II der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie). Zu beachten sei, dass § 323 Abs. 5 S. 2 BGB nicht etwa an die Unerheblichkeit des Mangels, sondern über das Merkmal der Pflichtwidrigkeit an ein Verhalten des Schuldners anknüpfe. Dies lasse Raum für die Berücksichtigung arglistigen Verhaltens. § 323 Abs. 1 BGB lasse sich ein grundsätzlicher Vorrang des Rückabwicklungsinteresses des Gläubigers bei mangelhafter Leistung entnehmen; § 323 Abs. 5 S. 2 BGB durchbreche diesen Grundsatz für den Fall einer unerheblichen Pflichtverletzung mit der Annahme, dass bei nur geringfügigen Vertragsstörungen das Interesse des Gläubigers an einer Rückabwicklung in der Regel geringer sei, als das Interesse des Schuldners am Bestand des Vertrages. Der arglistig handelnde Schuldner sei jedoch in seinem Vertrauen auf den Bestand des Rechtsgeschäfts nicht schutzwürdig, deshalb scheidet hier ein überwiegendes Interesse aus. Es müsse in diesen Fällen ohne weitere Interessenabwägung bei dem allgemeinen Grundsatz bleiben, dass dem Interesse des Gläubigers an der Rückabwicklung des Vertrages Vorrang zukommt. Damit kommt die Ausschlussklausel des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB dem V hier wegen seines arglistigen Verhaltens nicht zugute. K steht ein Rücktrittsrecht nach § 437 Nr. 2, 323 BGB zu. Alle Voraussetzungen für die Rückabwicklung des Vertrages sind damit erfüllt. K hat gegen V einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises aus § 346 I BGB.

Mehr Lese- und Lernstoff zum Rücktritt gibt es in unserem GuKO ZR II sowie dem entsprechenden ExO. Einen Einblick in das Probeskript gibt es [hier](#).

<https://www.juracademy.de>

Stand: 15.02.2014