

BGH, Beschluss vom 26.02.2026, V ZR 83/25 = [jurisbyhemmer](#)

## 5 kompakt: Ein bloßer Mangelverdacht kann nur in „Sonderfällen“ einen Sachmangel begründen!

+++ Kaufvertrag +++ Altlastenverdacht +++ Sachmangel +++ § 434 BGB +++

**Sachverhalt (leicht abgewandelt):** V ist Eigentümer einer vermieteten Gewerbeimmobilie.

Die Mieterin M, ein medizinisches Versorgungszentrum, führte auf eigene Kosten Modernisierungsarbeiten durch. Im April 2025 ließ die M in einigen - nicht zu Wohnzwecken geeigneten - Kellerräumen einen neuen Linoleumbelag verlegen.

Im August 2025 telefonierte U, der für die Wartung der weiteren Kellerräume beauftragte Unternehmer, mit V wegen des Kellerfußbodens. Am 18. September 2025 besichtigte der Bausachverständige S den Kellerfußboden und empfahl an drei Stellen Kernbohrungen zwecks Überprüfung einer etwaigen Feuchtigkeit im Fußboden des Kellers.

Im Oktober 2025 sprachen U und V bei einem Ortstermin über den Aufbau des Kellerfußbodens sowie die Voraussetzungen und Modalitäten der Kernbohrung. Am 22. Oktober 2025 übersandte U unter dem Betreff „Eventuelle Feuchtigkeit Keller“ eine E-Mail an V. Im November 2025 beauftragte V den S dann mit der Durchführung von drei Kernbohrungen am 18. Dezember 2025.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 1. Dezember 2025 verkaufte V an K das Grundstück unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Über die Beauftragung der Kernbohrungen war K von V nicht informiert worden.

Nachdem das Grundstück übergeben wurde, erfährt K von den beauftragten Kernbohrungen. Ohne das Ergebnis der Kernbohrungen abzuwarten, tritt K wegen des seiner Ansicht nach arglistig verschwiegenen Mangels vom Kaufvertrag zurück.

**Zu Recht?**

### A) Sound

**1. Ein bloßer Mangelverdacht stellt nur in Sonderfällen einen Sachmangel dar.**

**2. Dies kann dann der Fall sein, wenn er sich auf einen schwerwiegenden Fehler der Kaufsache bezieht und nach der Verkehrsanschauung, selbst wenn er in Wahrheit unbegründet ist, den Wert des Kaufgegenstands mindert.**

### B) Problemaufriss

In diesem Beschluss befasst sich der BGH mit der Frage, ob bzw. wann ein bloßer Mangelverdacht einen Sachmangel begründen kann.

Ein bloßer Mangelverdacht kann nach gefestigter Rechtsprechung nur in ganz besonderen Ausnahmefällen einen Sachmangel i.S.d. § 434 BGB darstellen.

Voraussetzungen hierfür ist, dass er sich auf einen schwerwiegenden Fehler der Kaufsache bezieht und nach der Verkehrsanschauung, selbst wenn er unbegründet ist, den Wert des Kaufgegenstands mindert.

So verhält es sich etwa bei einem altlastenverdächtigen Grundstück, einem möglicherweise mit Hausschwamm befallenen Gebäude oder dem Verdacht einer Kontamination von Lebensmitteln.<sup>1</sup>

Im vorliegenden Fall war das OLG Dresden als Berufungsgericht<sup>2</sup> der Ansicht, dass dem K Mängelrechte zustehen. Das Grundstück sei mangelhaft, da wegen der beauftragten Kernbohrungen der Verdacht von Feuchtigkeitsproblemen im Keller bestünde.

Diese Belastung der Kaufsache sei von V beim Vertragsschluss zu offenbaren gewesen.

<sup>1</sup> Vgl. BGH, NJW 2018, 389 ff.; BGH, NJW 1995, 1549 (1550); BGH, NJW 1991, 2900 (2901) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>2</sup> OLG Dresden, Urteil vom 16.04.2025, 22 U 285/24, BeckRS 2025, 43278.

Bereits der Verdacht erheblicher Mängel, der sich derart verdichtet habe, dass ihm mit einer Kernbohrung nachgegangen worden sei, stelle eine aufklärungspflichtige Tatsache dar. V könne sich gemäß § 444 Alt. 1 BGB nicht auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen, da er den Mangel arglistig verschwiegen habe.

Der BGH folgt dieser Einschätzung weder bzgl. des Vorliegens eines Sachmangels noch bzgl. der vom Berufungsgericht bejahten Arglist.

Die Durchführung von Kernbohrungen allein begründet keinen Sachmangel und ist auch nicht stets offenbarungspflichtig; entscheidend ist der Anlass, das Ergebnis und die Auswirkung auf die Kaufsache.

## C) Lösung

K wäre gem. §§ 437 Nr. 2 Alt. 1, 323 I BGB zu Recht vom Kaufvertrag zurückgetreten, wenn das verkaufte Hausgrundstück einen Sachmangel i.S.d. § 434 BGB hatte. Wegen des im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Haftungsausschlusses müsste dieser Mangel zudem von V arglistig verschwiegen worden sein, damit sich V nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen kann, § 444 Alt. 1 BGB.

Die nach §§ 437 Nr. 2, 323 I BGB erforderliche Fristsetzung zur Nacherfüllung wäre dann jedenfalls nach § 323 II Nr. 3 BGB bzw. § 440 S. 1 Var. 3 BGB wegen Unzumutbarkeit für den Käufer entbehrlich, wenn man nicht bereits von der Unmöglichkeit der Nacherfüllung ausgeht. In diesem Fall würde der Rücktritt nach §§ 437 Nr. 2 Alt. 1, 326 V HS 2 BGB bereits keine Fristsetzung voraussetzen.

### I. Vorliegen eines Sachmangels bei Gefahrübergang, §§ 434, 446 S. 1 BGB

Bei Übergabe des Grundstücks an K, also dem Gefahrübergang nach § 446 S. 1 BGB, müsste ein Sachmangel i.S.d. § 434 BGB vorgelegen haben.

Dies wäre dann der Fall, wenn die an K verkaufte Immobilie nicht den subjektiven Anforderungen i.S.d. § 434 I Var. 1, II BGB bzw. den objektiven Anforderungen i.S.d. § 434 I Var. 2, III BGB entsprach.

#### 1. Kellerfeuchtigkeit als Sachmangel

Eine tatsächliche Feuchtigkeit des Kellers steht aufgrund der Angaben im Sachverhalt bislang noch nicht fest, da eine Feuchtigkeit des Kellerbodens erst durch die beauftragten Kernbohrungen festgestellt werden kann.

## 2. Bloßer Verdacht der Kellerfeuchtigkeit als Sachmangel

Ein Sachmangel läge somit nur dann vor, wenn schon ein bloßer Feuchtigkeitsverdacht im Boden der Kellerräume als Sachmangel zu qualifizieren wäre.

### a) Keine Vereinbarung von subjektiven Anforderungen im Kaufvertrag

aa) V und K haben im notariellen Kaufvertrag vom 01. Dezember keine bestimmte Beschaffenheit i.S.d. § 434 II S. 1 Nr. 1 BGB vereinbart.

**Anmerkung:** Dies wäre z.B. zu bejahen, wenn vereinbart worden wäre, dass das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde!

bb) Außerdem wurde vertraglich auch kein bestimmter Verwendungszweck der Kellerräume (vgl. § 434 II S. 1 Nr. 2 BGB) vorausgesetzt.

**Anmerkung:** Dies wäre z.B. zu bejahen, wenn vereinbart worden wäre, dass sich die Kellerräume für die Einlagerung feuchtigkeitsempfindlicher (wertvoller) Möbel eignen würden.

Mangels subjektiver Anforderungen im Kaufvertrag scheidet ein Sachmangel i.S.d. § 434 I Var. 1 BGB aus.

### b) Mangel wegen des Nichtvorliegens der objektiven Anforderungen i.S.d. § 434 I Var. 2, III S. 1 Nr. 2a) BGB

Die verkaufte Gewerbeimmobilie könnte aber nach § 434 I Var. 2, III S. 1 Nr. 2a) BGB mangelhaft sein, wenn sie wegen des Verdachts einer Feuchtigkeit des Kellerbodens nicht die Beschaffenheit aufwies, die bei Gewerbeimmobilien üblich ist und die K als Käufer auch erwarten konnte. Ein bloßer Mangelverdacht stellt vielmehr nur in Sonderfällen einen Sachmangel dar. Dies ist dann der Fall, wenn er sich auf einen schwerwiegenden Fehler der Kaufsache bezieht und nach der Verkehrsanschauung, selbst wenn er in Wahrheit unbegründet ist, den Wert des Kaufgegenstands mindert.

#### aa) Beispiele aus der Rechtsprechung

Ein objektiver Sachmangel bei bloßem Verdacht eines Mangels wurde vom BGH etwa bei einem altlastenverdächtigen Grundstück, einem möglicherweise mit Hausschwamm befallenen Gebäude oder dem Verdacht einer Kontamination von Lebensmitteln bejaht.

(1) Bei einem Grundstück stellt ein bloßer **Altlastenverdacht** einen Sachmangel dar. Als altlastenverdächtig ist ein Grundstück einzustufen, wenn die frühere Nutzung die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen begründet.

**Anmerkung:** Zwar ist nicht jedes Grundstück, dessen Nutzung als Industriegelände schon Jahrzehnte zurückliegt, von vornherein als altlastenverdächtig einzustufen. Insbesondere genügt nicht, dass ein Altlastenverdacht ohne konkrete Anhaltspunkte nur denkbar ist. Anders liegt es aber, wenn das Grundstück in früheren Jahren als „wilde Müllkippe“<sup>3</sup>, als Deponie<sup>4</sup>, als Werksdeponie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts<sup>5</sup>, als Tankstelle<sup>6</sup> genutzt wurde, oder bei einer verfüllten Kiesgrube.<sup>7</sup>

Dass insoweit schon der Mangelverdacht selbst einen Sachmangel darstellt, liegt darin begründet, dass ein altlastenverdächtig Grundstück unabhängig von dem mit dem Kauf verfolgten Zweck in aller Regel schon wegen des Risikos der öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme und wegen der mit einem Altlastenverdacht verbundenen Wertminderung nicht die übliche Beschaffenheit i.S.v. § 434 I Var. 2, III S. 1 Nr. 2a) BGB aufweist.

Auch unabhängig von den öffentlich-rechtlichen Folgen stellt die Gefahr von Schadstoffbelastungen bei nahezu jeder denkbaren Grundstücksnutzung einen wertmindernden Faktor dar, der nicht üblich ist und den ein Grundstückskäufer nicht erwartet.<sup>8</sup>

Der aus der früheren Nutzung des Grundstücks abgeleitete Altlastenverdacht muss nicht durch „konkrete und gewichtige Tatsachen“ untermauert werden, die das Vorhandensein von Altlasten nahelegen. Er muss auch nicht „konkret und naheliegend“ sein. Begründet die frühere Nutzung eines Grundstücks **objektiv** einen **Altlastenverdacht**, so weist dieses vielmehr einen **Sachmangel** i.S.v. § 434 III S. 1 Nr. 2 BGB auf, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen.

(2) Gleichmaßen stellt auch bereits der Hausschwammverdacht einen Sachmangel dar.<sup>9</sup>

(3) Aus vergleichbaren Erwägungen heraus geht der BGH bei zur Weiterveräußerung von bestimmten Lebensmitteln davon aus, dass schon der bloße, auf konkrete Tatsachen gestützte, naheliegende Verdacht einer gesundheitsgefährdenden Ver-

seuchung, welcher durch dem Käufer zumutbare Maßnahmen nicht zu beseitigen ist, und die dadurch zwangsläufig herbeigeführte Unverkäuflichkeit einen Mangel begründet.<sup>10</sup> Dies gilt auch bei einem konkreten Verdacht einer erheblichen Kontamination von Futtermitteln, die zur Verfütterung an der Lebensmittelgewinnung dienende Tiere bestimmt sind.<sup>11</sup>

**hemmer-Methode:** Stellt sich vor Ablauf der Verjährung der Mängelrechte gem. § 438 BGB heraus, dass der Verdacht tatsächlich unbegründet war (etwa, weil eine wissenschaftliche Untersuchung durchgeführt wurde), bleibt es dabei, dass mit dem bloßen Verdacht im Zeitpunkt des Gefahrübergangs ein Sachmangel vorlag.

Dem Käufer kann jedoch nach Treu und Glauben ein Berufen hierauf nach § 242 BGB verwehrt sein. Hat der Käufer Mängelrechte bereits geltend gemacht, so bleiben die hierdurch eingetretenen Rechtsfolgen bestehen (z.B. Rücktritt, Minderung, Schadensersatz mit der Folge des § 281 IV BGB). Jedoch ist dem Verkäufer u.U. nach § 242 BGB ein Anspruch auf Wiederbegründung des ursprünglichen Vertragsverhältnisses zuzubilligen. Dagegen wird von einer M.M. auch vertreten, ein Sachmangel habe in Wahrheit von Anfang an nicht bestanden, die geltend gemachten Mängelrechte bestanden also ebenfalls nicht und konnten keine Folgen haben.<sup>12</sup> Diese Auffassung ist jedoch inkonsequent, da der Verdacht selbst den Sachmangel begründet hat. Dieser bestand im Zeitpunkt der Geltendmachung der Mängelrechte, und zwar unabhängig von der tatsächlichen Unbrauchbarkeit der Kaufsache.

#### bb) In sonstigen Fällen muss ein Sachmangel tatsächlich festgestellt werden

Abgesehen von diesen Sonderfällen muss ein Sachmangel jedoch festgestellt werden. Ein bloßer Mangelverdacht reicht hierfür regelmäßig nicht aus.

**Anmerkung:** So liegt etwa der Sachmangel eines „Montagsautos“ in der – festzustellenden – Fehleranfälligkeit des Fahrzeugs, während der bloße Verdacht des Mangels nicht ausreicht.

<sup>3</sup> BGH, NJW 1991, 2900 (2901) = **jurisbyhemmer**.

<sup>4</sup> BGH, NJW 1992, 1953 (1954 f.) = **jurisbyhemmer**.

<sup>5</sup> BGH, NJW 1995, 1549 (1550) = **jurisbyhemmer**.

<sup>6</sup> BGH, NJW 1999, 3777 (3778) = **jurisbyhemmer**.

<sup>7</sup> BGH, NJW 2023, 217 (Rn. 41 f.) = **jurisbyhemmer**.

<sup>8</sup> BGH, NJW-RR 2017, 468 (469) = **jurisbyhemmer**.

<sup>9</sup> NJW-RR 2003, 772 (Rn. 7) = **jurisbyhemmer**.

<sup>10</sup> BGH, NJW 1969, 1171 ff. sowie BGH, NJW 1972, 1462 ff. (jeweils wegen des Verdachts des Salmonellenbefalls von Hasenfleisch) = **jurisbyhemmer**.

<sup>11</sup> BGH, NJW 2015, 544 ff. (Verdacht der Verunreinigung von Futtermitteln durch Dioxin) = **jurisbyhemmer**.

<sup>12</sup> Reinicke/Tiedtke, Kaufrecht, 8. Auflage 2009, Rn. 271.

Dem Käufer ist es hier regelmäßig zumutbar, den Verdacht der Fehleranfälligkeit aufgrund herstellungsbedingter Qualitätsmängel durch sachverständige Untersuchungen bestätigen oder entkräften zu lassen.<sup>13</sup>

### cc) Auch Verdacht der Kellerfeuchtigkeit begründet vorliegend keinen Mangel

Auch der hier in Rede stehende Verdacht eines Feuchtigkeitsmangels bzw. eines Mangels im Fußbodenaufbau reicht für die Haftung nicht aus. Der Sachmangel liegt vielmehr nur dann vor, wenn sich die Feuchtigkeit tatsächlich nachweisen lässt und nach den Umständen des Einzelfalls als Mangel einzuordnen ist.

Genau dies ist aber nach Ansicht des BGH selbst bei einer nachgewiesenen Feuchtigkeit des Kellers nicht zwingend der Fall.

Nicht jede Feuchtigkeit im Keller begründet einen Sachmangel, sondern es kommt auf die Umstände des Einzelfalls an. Im Einzelnen ist von Bedeutung, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller Wohnzwecken diene, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen sind.

Der gerade bei Altbauten übliche Standard, dass Keller regelmäßig eine gewisse Feuchtigkeit haben, weil Dämmungen und Horizontalsperren früher nicht üblich waren, ist nur dann nicht maßgebend, wenn die Parteien eine abweichende Beschaffenheit vereinbart haben (§ 434 II S. 1 Nr. 1 BGB) oder wenn diese für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung erforderlich ist (vgl. § 434 II S. 1 Nr. 2 BGB).

Wenn also schon die bloße Feuchtigkeit eines – wie im vorliegenden Fall – nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellers keinen Sachmangel begründet, so kann der bloße Verdacht einer Feuchtigkeit erst Recht die Annahme eines Sachmangels nicht rechtfertigen.

**Anmerkung:** Ein Sachmangel liegt regelmäßig auch dann vor, wenn bedingt durch die Feuchtigkeit des Kellers ein muffiger bzw. modrigfeuchter Geruch durch die übrigen Bereiche des Hauses zieht.<sup>14</sup>

Feuchtigkeitsflecken, die für sich genommen (noch) nicht die Merkmale eines Sachmangels erfüllen, können Symptome eines Mangels sein.<sup>15</sup>

## 3. Ergebnis

Der bloße Verdacht einer etwaigen Feuchtigkeit des nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerbodens stellt daher keinen Sachmangel i.S.d. § 434 I Var. 2, III S. 1 Nr. 2a) BGB dar. Auf die Frage der Arglist kommt es damit gar nicht mehr an.

### II. Anspruch auf Vertragsaufhebung aus §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II Var. 3 i.V.m. 249 I BGB (c.i.c.)

In Betracht kommt aber eine Schadensersatzpflicht wegen Verschuldens bei Vertragsschluss (c.i.c.) aus §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II Var. 3 BGB, die gem. § 249 I BGB auf Zustimmung zur Vertragsaufhebung gerichtet sein könnte.

Die Angaben im Sachverhalt reichen aber nicht aus, um eine Verletzung einer Aufklärungspflicht gem. § 241 II Var. 3 BGB zu bejahen.

Nicht jede Kernbohrung ist offenbarungspflichtig. Es kommt vielmehr darauf an, aus welchem konkreten Anlass die Kernbohrung durchgeführt wird, was deren Ergebnis ist und welche Auswirkung sie auf die Kaufsache hat.

Hierzu lässt sich dem Sachverhalt kein konkreter Anlass entnehmen.

### III. Kein Rücktrittsrecht nach § 324 BGB

Ein Rücktritt nach § 324 BGB kommt ebenfalls nicht in Betracht.

#### 1. Anwendbarkeit des § 324 BGB bei vorvertraglicher Pflichtverletzung?

Fraglich ist bereits, ob § 324 BGB bei einer vorvertraglichen Pflichtverletzung überhaupt zur Anwendung kommt.

§ 324 BGB setzt nämlich die Verletzung einer Pflicht „bei“ einem gegenseitigen Vertrag voraus. Dieser Wortlaut ist in Bezug auf die zeitliche Anwendbarkeit nicht eindeutig, spricht aber eher dafür, dass der gegenseitige Vertrag im Zeitpunkt der Pflichtverletzung schon geschlossen sein muss.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> BGH, NJW 2018, 2863 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>14</sup> BGH, NJW-RR 2020, 121 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>15</sup> BGH, NJW-RR 2012, 1078 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, **Life&LAW 06/2024**, 371 ff. = NJW-RR 2024, 542 (Rn. 13) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>16</sup> So auch Mankowski, ZGS 2003, 91 (93); Mertens, ZGS 2004, 67 (68); Münch, JURA 2002, 361 (365).

**Anmerkung:** Der BGH hat in seinem Beschluss ein etwaiges Rücktrittsrecht nach § 324 BGB noch nicht einmal angesprochen, sondern lediglich den Anspruch aus c.i.c.!

Dies könnte zumindest als Indiz gewertet werden, dass auch der BGH von der Unanwendbarkeit des § 324 BGB bei vorvertraglichen Pflichtverletzungen ausgeht.

Nach a.A. ist § 324 BGB hingegen auch bei vorvertraglichen Pflichtverletzungen anwendbar.<sup>17</sup>

Gegen die Anwendbarkeit des § 324 BGB bei vorvertraglichen Pflichtverletzungen spricht die systematische Stellung der Vorschrift innerhalb der §§ 320 ff. BGB. Sämtliche Vorschriften dieses Titels setzen nämlich unstreitig das Vorliegen eines Vertrages zur Zeit der Pflichtverletzung voraus. Warum dies gerade bei § 324 BGB anders sein soll, leuchtet nicht ein.<sup>18</sup>

## 2. Jedenfalls keine Verletzung einer Schutzpflicht i.S.d. § 241 II Var. 3 BGB

Letztlich kann die Frage, ob § 324 BGB bei vorvertraglichen Pflichtverletzungen anwendbar ist, im Ergebnis dahinstehen, weil es bereits am Vorliegen einer Schutzpflichtverletzung i.S.d. § 241 II Var. 3 BGB fehlt (s.o.).

## IV. Endergebnis

K konnte daher nicht vom Kaufvertrag zurücktreten.

**Kommentar (mty):** Der Beschluss des BGH ist überzeugend.

Man neigt gefühlsmäßig dazu, hier der Vorinstanz zu folgen und einen Sachmangel zu bejahen.

Aber warum? Lesen Sie den Sachverhalt genau. Aus welchem Grund hat der Sachverständige die Kernbohrungen vorgeschlagen?

Dazu findet sich nichts Konkretes. Die Vermutung einer eventuellen Feuchtigkeit im Boden oder eine diesbezügliche Absicherung, dass eine solche nicht besteht, reicht nicht aus.

Aus welchem Grund sollte V dies dann dem Kaufinteressent mitteilen? Klar wäre dies ehrlicher.

Aber um den sehr schweren Vorwurf des arglistigen Verschweigen eines Sachmangels zu rechtfertigen, reicht dieser Sachverhalt tatsächlich nicht aus.

Damit ist noch nicht entschieden, dass kein Mangel vorliegt. Die Antwort hierauf kann erst gegeben werden, wenn das Ergebnis der Kernbohrung vorliegt.

Der BGH hat daher richtig entschieden!

<sup>17</sup> BeckOK BGB/H. Schmidt, 77. Ed. 1.2.2026, BGB, § 324, Rn. 7; Emmerich, JuS 2004, 163 (164).

<sup>18</sup> Vgl. Hemmer/Wüst/Tyroller, Schuldrecht AT, Rn. 518a bis 518c, sowie Tyroller/Nath/Lanzinner, „Die fahrlässige Täuschung – Rücktritt nach § 324 BGB als neue Lösung“, in **Life&LAW 04/2009, 270 ff.**