



www.Czaikowski.org

BGH, Az. Az.: V ZR 275/12: Unverhältnismäßigkeit von Mängelbe- seitigungskosten nach Grundstückskauf hängt von Einzelfallumständen ab

Bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten ist der Schadenersatzanspruch des Käufers eines Grundstücks gegen den Verkäufer auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwerts des Grundstücks beschränkt. In seinem Urteil vom 04.04.2014 hat der Bundesgerichtshof unterstrichen, dass es für die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit auf die Umstände des Einzelfalls ankommt. Unverhältnismäßigkeit könne vorliegen, wenn die Mängelbeseitigungskosten den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200% des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Grundstücksverkäuferin verlangt 500.000 Euro Schadenersatz wegen Hausschwammbefall

Die Klägerin kaufte von den beiden Beklagten ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück für 260.000 Euro. Nach der Übergabe stellte die Klägerin fest, dass das Gebäude mit echtem Hausschwamm befallen ist. Das Landgericht verurteilte die Beklagten rechtskräftig zur Zahlung von Schadenersatz in Höhe von 89.129,86 Euro sowie von 45.000 Euro als Ausgleich des merkantilen Minderwerts. Ferner stellte es fest, dass die Beklagten verpflichtet sind, auch den weitergehenden durch den Hausschwamm hervorgerufenen Schaden zu ersetzen. Nach der Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen verlangte die Klägerin von den Beklagten nun Ersatz eines weitergehenden Teilschadens in Höhe von 499.728,86 Euro sowie 5.371,66 Euro an außergerichtlichen Anwaltskosten. Ihre Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Dagegen legten die Beklagten Revision ein.

BGH: Einzelfallumstände für Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit maßgeblich

Der BGH hat das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Grundsätzlich könne der Käufer vom Verkäufer Ersatz der zur Beseitigung eines Mangels erforderlichen Kosten verlangen. Zum Schutz des Verkäufers sei der Schadenersatzanspruch aber auf den mangelbedingten Minderwert der Kaufsache beschränkt, wenn die zur Mängelbeseitigung

erforderlichen Kosten unverhältnismäßig sind. Die Annahme der Unverhältnismäßigkeit setze eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls voraus. Unverhältnismäßigkeit kann laut BGH vorliegen, wenn die Mängelbeseitigungskosten entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200% des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Prognoserisiko für Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit trägt Verkäufer

Im vorliegenden Fall kommt nach Ansicht des BGH eine Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten ernsthaft in Betracht. Dabei geht er von den Feststellungen des Berufungsgerichts aus, wonach der Zeitwert des Gesamtobjekts im Zustand des Befalls mit echtem Hausschwamm 507.202 Euro beträgt und jener ohne Hausschwambefall bei (mindestens) 600.000 Euro liegt. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts seien aber nicht ausreichend. Der BGH weist außerdem darauf hin, dass bei der Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten auf den Beginn der Mängelbeseitigung durch den Käufer abzustellen ist. Stelle sich erst im Nachhinein heraus, dass die Kosten höher als erwartet sind, stehe dies einer Ersatzpflicht nur entgegen, wenn ein wirtschaftlich denkender Käufer die Arbeiten auch unter Berücksichtigung der bereits angefallenen Kosten nicht fortführen würde oder fortgeführt hätte. Das Prognoserisiko trage der Verkäufer.

Anmerkung von RA Czaikowski:

Der 5.Senat des BGH weicht damit vom 6.Senat des gleichen Gerichts ab. Wird ein Auto durch einen Unfall beschädigt, darf der Geschädigte auf Kosten des Schädigers reparieren lassen, wenn die Reparaturkosten den Wiederbeschaffungswert nicht um mehr als 30% übersteigen. Begründet wird dies mit dem "Integrationsinteresse", also dem Wunsch des Geschädigten, sein gewohntes Fahrzeug weiter zu fahren. Nach dem 5.Senat dürfen nun die Reparaturkosten (vertragliche statt deliktische Anspruchsgrundlage) den Verkehrswert (entspricht wohl dem Wiederbeschaffungswert) gar nicht übersteigen. Liebt der Deutsche sein Auto mehr, als sein Haus?