ZfIR 2014, A 4

BGH: Hausschwamm – Begrenzung der Schadensersatzpflicht

Der BGH entschied, dass bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten der Schadensersatzanspruch des Käufers eines Grundstücks gegen den Verkäufer auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwerts des Grundstücks beschränkt ist **(BGH, Urt. v. 4.4.2014 – V ZR 275/12)**. In dem zugrunde liegenden Verfahren kaufte die Klägerin von den beiden Beklagten ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 260000 €. Nach dessen Übergabe stellte die Klägerin fest, dass das Gebäude mit echtem Hausschwamm befallen ist. Das LG erließ ein Grundurteil, wonach die Beklagten dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet sind. Im anschließenden Betragsverfahren wurden die Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe fast 90000 € sowie von 45000 € als Ausgleich des nach der Schwammsanierung verbleibenden merkantilen Minderwerts verurteilt. Ferner wurde festgestellt, dass die Beklagten verpflichtet sind, auch den weitergehenden durch den Hausschwamm hervorgerufenen Schaden zu ersetzen. Die Urteile sind rechtskräftig. Nach der Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen verlangt die Klägerin von den Beklagten nunmehr den Ersatz eines weitergehenden Teilschadens in Höhe von knapp 500000 € sowie außergerichtliche Anwaltskosten i.H.v. ca. 5000 €. Ihre Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Nach Ansicht des KG ist die Ersatzpflicht der Beklagten nicht begrenzt. Bei der Prüfung, ob die Mängelbeseitigungskosten unverhältnismäßig sind, sei nicht von dem Kaufpreis, sondern von dem Verkehrswert des mangelfreien Grundstücks auszugehen. Dieser liege bei (mindestens) 600000 €, während die Zahlungen, zu denen die Beklagten bislang verurteilt worden sind, sich auf insgesamt 639230,38 € beliefen und sie damit nur ca. 6% über dem Verkehrswert lägen.

Der BGH hob nun auf Revision der Beklagten das Urteil des KG auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück. Grundsätzlich könne der Käufer von dem Verkäufer Ersatz der zur Beseitigung eines Mangels erforderlichen Kosten verlangen. Seien die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten jedoch unverhältnismäßig, sei zum Schutz des Verkäufers der Schadensersatzanspruch auf den mangelbedingten Minderwert der Kaufsache beschränkt. Die Annahme der Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung bzw. der dafür erforderlichen Kosten setzte eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls voraus. Bei Grundstückskaufverträgen könne als erster Anhaltspunkt davon ausgegangen werden, dass Mängelbeseitigungskosten unverhältnismäßig sind, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200% des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Ausgehend von den Feststellungen des Berufungsgerichts, wonach der Zeitwert des Gesamtobjekts im Zustand des Befalls mit echtem Hausschwamm 507202 € beträgt und jener ohne Hausschwammbefall bei (mindestens) 600000 € liegt, kommt eine Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten ernsthaft in Betracht. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts sind allerdings nicht ausreichend.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr.60/2014 vom 4.4.2014)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG