

Begrenzung des Schadensersatzes beim Grundstückskauf: Verkehrswert im mangelfreien Zustand oder 200 % des mangelbedingten Minderwerts

Dr. Ulla Reuter

Berlin, 31.10.2014

Die Kosten der Beseitigung von Gebäudeschäden, z.B. bei einem Befall mit Hausschwamm, können sich schnell auf ganz erhebliche Beträge summieren. Glück für den Eigentümer, wenn er wegen eines solchen Schadens Mängelrechte gegenüber seinem Verkäufer geltend machen kann, etwa weil die Gewährleistungsrechte im Kaufvertrag nicht abbedungen wurden oder der Verkäufer wegen Verschweigens des Mangels auch bei einem im Übrigen wirksamen Gewährleistungsausschluss haftet. Problematisch kann dies allerdings – trotz grundsätzlich bestehender Mängelansprüche – werden, wenn die Kosten der Beseitigung von Gebäudeschäden den eigentlichen Grundstückswert überschreiten. Bislang war umstritten, ob und wenn ja, auf welchen Betrag der Schadensersatzanspruch in diesen Fällen begrenzt sein könnte. Der Bundesgerichtshof hat sich nun erstmals zu dieser Frage geäußert.

Leitsätze

Stellen sich die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten als unverhältnismäßig dar, so kann der Käufer von dem Verkäufer nur Ersatz des mangelbedingten Minderwerts der Sache verlangen.

Ob die Kosten unverhältnismäßig sind, ist aufgrund einer umfassenden Würdigung der Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in § 439 Abs. 3 BGB genannten Kriterien festzustellen.

Bei Grundstückskaufverträgen kann als erster Anhaltspunkt davon ausgegangen werden, dass die Kosten der Mängelbeseitigung unverhältnismäßig sind, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200 % des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Für die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit der Kosten kommt es auf den Beginn der Mängelbeseitigung durch den Käufer an. Stellt sich während deren Ausführung heraus, dass die Kosten höher als erwartet sind, steht dies einer Ersatzpflicht nur entgegen, wenn ein wirtschaftlich denkender Käufer die Arbeiten auch unter Berücksichtigung der bereits angefallenen Kosten nicht fortführen würde bzw. fortgeführt hätte.

(BGH, Urteil vom 04.04.2014 – V ZR 275/12)

Sachverhalt

Der Kläger erwarb von den Beklagten ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück zum Preis von EUR 260.000,00. Nach der Übergabe des Grundstücks stellte sich heraus, dass das Dach des Mietshauses von sog. echtem Hausschwamm befallen war.

In einem ersten Prozess wurde festgestellt, dass die Beklagten dem Grunde nach den durch den Hausschwammbefall verursachten Schaden, hier die Sanierungskosten, zu ersetzen hatten. Im nun vom Bundesgerichtshof entschiedenen zweiten Prozess stritten Käufer und Verkäufer um die konkrete Höhe der von den Verkäufern zu ersetzenden Mängelbeseitigungskosten. Der Kläger verlangte Schadensersatz für die Kosten der Beseitigung des Hausschwamms, für den Mietausfall, die Umsatzsteuer sowie Auslagerungs- und Sachverständigenkosten in Höhe eines Betrages von insgesamt rund EUR 500.000,00.

Entscheidung

Nach der gesetzlichen Regelung hat der Käufer bei Verweigerung der Nacherfüllung durch den Verkäufer grundsätzlich die Wahl zwischen Ausgleich des mangelbedingten Minderwertes der Sache oder Ersatz der

Mangelbeseitigungskosten. Bislang umstritten, wie es sich beim Grundstückskauf auf den Schadensersatzanspruch auswirkt, wenn die Kosten zur Mangelbeseitigung weit über dem Wert der Sache liegen und ob und falls ja bei welchen Wertverhältnissen der Schadensersatzanspruch auf den mangelbedingten Minderwert der Sache begrenzt ist.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass der Grundstücksverkäufer in Fällen, in denen er die Beseitigung des Mangels deshalb verweigern darf, weil eine Mangelbeseitigung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden wäre, auch im Hinblick auf den Schadenersatz nur den mangelbedingten Minderwert ersetzen muss.

Wann sich der Verkäufer auf die Unverhältnismäßigkeit berufen – und damit auch den Schadensersatz auf den mangelbedingten Minderwert begrenzen kann – ist nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Ein Anhaltspunkt für die Unverhältnismäßigkeit könne dann vorliegen, wenn die Kosten für die Mangelbeseitigung entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreien Zustand oder – in Fällen, in denen der mangelfreie Zustand keinen geeigneten Anhaltspunkt biete, etwa wenn nur ein Teil des Gebäudes vom Mangel betroffen sei – 200 % des mangelbedingten Minderwerts überstiegen.

Als Zeitpunkt für die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit komme es auf den Beginn der Mangelbeseitigung an. Stelle sich während der Mangelbeseitigung heraus, dass die Kosten höher seien als erwartet, stehe dies der Ersatzpflicht des Verkäufers nur dann entgegen, wenn ein wirtschaftlich denkender Käufer die Arbeiten auch unter Berücksichtigung der bereits angefallenen Kosten nicht fortführen würde.

Anmerkung

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs setzt die bisherige Rechtsprechung zur Unverhältnismäßigkeit der Kosten für die Mangelbeseitigung im Werkvertragsrecht (siehe Urteil des BGH vom 11. Oktober 2013 – VII ZR 179/11) fort und weitet diese auch auf den Grundstückskaufvertrag aus. Aus dogmatischer Sicht ist die Ausweitung der Rechtsprechung auf den Grundstückskaufvertrag konsequent. Sie vermeidet den Wertungswiderspruch, der entstünde, wenn der Verkäufer zwar wegen unverhältnismäßig hoher Kosten die Nacherfüllung verweigern könnte, dann aber diese Kosten als Schadensersatz ausgleichen müsste.

Bewertung und Folgen für die Praxis

In der Praxis bedeutet die Begrenzung der Verkäuferhaftung allerdings, dass der Käufer einen Teil der Schadensbeseitigungskosten selbst trägt. Geldersatz erhält er nur in Höhe des mangelbedingten Minderwerts, nicht aber der darüber hinausgehenden Kosten. Gerade dann, wenn dem Käufer selbst keine Wahl bleibt, ob er den Schaden tatsächlich beseitigen lassen will – etwa weil er einem Mieter gegenüber dazu verpflichtet ist oder insoweit behördliche Auflagen bestehen –, kann ihn diese Einschränkung der Verkäuferhaftung wirtschaftlich hart treffen. Daher sollte bereits im Vorfeld des Immobilienkaufs durch eine bautechnische Prüfung der Immobilien das Risiko von versteckten Mängeln verringert werden. Ferner kann das beschriebene Risiko durch entsprechende Gestaltung des Grundstückskaufvertrags, etwa durch Aufnahme von Garantien und Rücktrittsrechten, weiter abgemildert werden.



Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Dr. Ulla Reuter unter +49 30 884503-109 oder ureuter@goerg.de an. Informationen zur finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

