

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Unverhältnismäßigkeit von Mangelbeseitigungskosten

Zeigen sich nach einem Immobilienerwerb Mängel am Grundstück oder Gebäude, stellt sich schnell die Frage, wer hierfür haftet. Der Käufer wird versuchen, die Haftung auf den Verkäufer abzuwälzen. Problematisch sind vor allem teure, an den Grundstückswert heranreichende Mängel. Hierzu hat der BGH nun eine Entscheidung getroffen.

Im Fall ging es um mit einem Mietshaus bebautes Grundstück (Kaufpreis von 260.000 EUR). Die erforderliche Schwammsanierung sollte 89.129,86 EUR plus Minderwert von 45.000 EUR kosten. Nach Durchführung der Sanierungsarbeiten kamen weitere Kosten von 499.728,86 EUR hinzu. Der Verkäufer verweigerte die Zahlung.

Die Haftung für den Schaden war vermutlich nicht sonderlich problematisch? Die Pressemitteilung des BGH gibt hierzu nichts her. Vielmehr ging es um die Frage, ob der Verkäufer die Mangelbeseitigung bzw. die Kostentragung wegen Unverhältnismäßigkeit verweigern durfte. Das Kammergericht hatte dies verneint. Entscheidend sei, dass das Grundstück in mangelfreiem Zustand ca. 600.000,00 EUR wert sei. Die Mangelbeseitigungskosten lägen mit 639.230,38 EUR nur ca. 6% über dem Verkehrswert. Dies sei dem Verkäufer daher zuzumuten.

Der BGH hat die Sache zurück verwiesen und dem Berufungsgericht eine grobe Leitlinie vorgegeben:

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

Allerdings betont der BGH auch, dass es immer auf den Einzelfall ankomme.

BGH vom 4. April 2014 ? V ZR 275/12

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4027>

Related Posts

[Erfahrungswissen des Mangels bei einem Grundstückskaufvertrag](#)

- [Strafe für das umgangene Mietervorkaufsrecht](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Erst gründen, dann kaufen
- Schadenersatz bei unrichtigen Angaben zur Miete