



Schadensersatzpflicht bei Grundstücksverkäufen

Schadensersatzpflicht bei Grundstücksverkäufen
Der Bundesgerichtshof zieht Grenzen
Der Bundesgerichtshof hat sich heute mit der Frage beschäftigt, ob ein Schadensersatzanspruch aufgrund hoher Mängelbeseitigungskosten begrenzt sein kann. Die Entscheidung (V ZR 275/12) basiert auf folgendem Sachverhalt. Die spätere Klägerin kaufte von den Beklagten ein Grundstück, auf dem sich ein Mietshaus befand zu einem Preis von 260.000 Euro. Nach der Übergabe stellte die Käuferin fest, dass es bei dem Mietshaus einen Befall mit echtem Hausschwamm gab. Die Käuferin erstritt vor dem Landgericht ein Urteil, wonach die Verkäufer zum Schadensersatz verpflichtet sind. In einem anschließenden Betragsverfahren wurden die Verkäufer zu einer Zahlung von rund 89.000 Euro Schadensersatz und einem Ausgleich für den verbleibenden Minderwert nach der Schwammanierung von 45.000 Euro verurteilt. Gleichzeitig wurde vom Gericht festgelegt, dass auch alle weitergehenden durch den Hausschwamm hervorgerufen Schäden von den Beklagten zu ersetzen sind. Die Klägerin führte anschließend weitere Sanierungsmaßnahmen durch und verlangte von der Beklagten den Ersatz eines weitergehenden Teilschadens in Höhe von knapp 500.000 Euro und der außergerichtlichen Anwaltskosten von rund 5.470 Euro. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Nach Ansicht des Kammergerichtes war bei der Prüfung, ob die Mängelbeseitigungskosten unverhältnismäßig sind, nicht der eigentliche Kaufpreis sondern der Verkehrswert des Grundstückes heranzuziehen, der bei mindestens 600.000 Euro liege. Die Zahlungen zu denen die Beklagten bisher verurteilt worden, waren mit 639.230,38 Euro nach Ansicht des Kammergerichts nur 6% über dem Verkehrswert und damit nicht unverhältnismäßig. Die Bundesrichter hoben das Urteil auf und verwiesen die Sache zur erneuten Verhandlung an das Kammergericht zurück. Dabei gaben die Bundesrichter den anderen Instanzen insoweit Recht, dass grundsätzlich ein Käufer vom Verkäufer die erforderlichen Kosten verlangen kann, um einen Mangel an der Kaufsache zu beseitigen. Sind die Kosten der Mängelbeseitigung allerdings unverhältnismäßig, sind die Ansprüche des Käufers auf den sogenannten mangelbedingten Minderwert zu begrenzen. Ob die Kosten unverhältnismäßig sind, braucht nach den Bundesrichtern eine umfassende Abwägung. Dabei geben die Richter in Karlsruhe folgende Hilfestellung zur Berechnung der Unverhältnismäßigkeit: Wenn die Mängelbeseitigungskosten den Verkehrswert des mangelfreien Grundstücks oder 200% des mangelbedingten Minderwerts übersteigen, ist die Unverhältnismäßigkeit gegeben. Die Bundesrichter sehen beim vorliegenden Fall die Möglichkeit, dass eine Unverhältnismäßigkeit "ernsthaft in Betracht" kommt. Für den Fall, dass die späteren Kosten höher als erwartet ausfallen, stellen die Bundesrichter darauf ab, ob ein wirtschaftlich denkender Käufer die Arbeiten trotz der bereits angefallenen Kosten fortführen würde oder nicht.
Immobilien Scout 24
Andreasstr. 10
10243 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 - 24 301 1100
Telefax: 030 - 24 301 1110
Mail: Redaktion@ImmobilienScout24.de
URL: <http://www.immobilienscout24.de>

Pressekontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.