

Kaufrecht V ZR 275/12 - Begrenzung der Schadensersatzpflicht des Grundstücksverkäufers bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten der Schadensersatzanspruch des [Käufers](#) eines Grundstücks gegen den [Verkäufer](#) auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwerts des Grundstücks beschränkt ist.

In dem zugrunde liegenden Verfahren kaufte die Klägerin von den beiden Beklagten ein mit einem Mietshaus bebautes [Grundstück](#) zu einem Kaufpreis von 260.000 €. Nach dessen [Übergabe](#) stellte die Klägerin fest, dass das [Gebäude](#) mit echtem Hausschwamm befallen ist. Das Landgericht 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 von 89.129,86 € sowie von 45.000 € 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 499.728,86 € sowie außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 5.371,66 €. Ihre Klage ist in den Vorinstanzen erfolgreich gewesen. Nach Ansicht des Kammergerichts 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) 600.000 €, während die Zahlungen, zu denen die Beklagten bislang verurteilt worden sind, sich auf insgesamt 639.230,38 € beliefen und sie damit nur ca. 6% über dem Verkehrswert lägen.

Der unter anderem für [Verträge](#) über [Grundstücke](#) zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die Revision der Beklagten das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und die [Sache](#) zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Grundsätzlich kann der [Käufer](#) von dem [Verkäufer](#) Ersatz der zur Beseitigung eines Mangels erforderlichen Kosten verlangen. Sind die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten jedoch unverhältnismäßig, ist zum Schutz des [Verkäufers](#) der Schadensersatzanspruch auf den mangelbedingten Minderwert der Kaufsache beschränkt. Die Annahme der Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung bzw. der dafür erforderlichen Kosten setzt eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls voraus. Bei Grundstückskaufverträgen kann 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 507.202 € beträgt und jener ohne Hausschwammbefall bei (mindestens) 600.000 € liegt, kommt eine Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten ernsthaft in Betracht. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts sind allerdings nicht ausreichend. Für die weitere Sachbehandlung hat der Senat außerdem darauf verwiesen, dass bei der Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten auf den Beginn der Mängelbeseitigung durch den

[Käufer](#) abzustellen ist. Stellt sich erst im Nachhinein 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 oder fortgeführt hätte. Das Prognoserisiko trägt der [Verkäufer](#). Das Berufungsurteil war daher aufzuheben und die [Sache](#) – auch zur Behebung weiterer Rechtsfehler bei der Feststellung der grundsätzlich erstattungsfähigen Mängelbeseitigungskosten – zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

BGH-Urteil vom 4. April 2014 - [V ZR 275/12](#); [BGH PM 60/2014](#)

LG Berlin – Urteil vom 15. März 2011 – 5 O 464/09

Kammergericht – Urteil vom 22. Oktober 2012 – 20 U 92/11