

Bundesgerichtshof beurteilt Mängel bei Bau oder Kauf von Immobilien unterschiedlich

Das Wort Mängel im Zusammenhang mit Immobilien hat keinen guten Klang. In der Vergangenheit wurden immer wieder Gerichte bemüht, um echte und vermeintliche Mängel zu beurteilen. Deshalb kam es dem Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Fall darauf an, mehr Klarheit zu schaffen.

Der Fall: Die Kläger erwarben im Jahr 2014 eine Eigentumswohnung zum Preis von rund 80.000 Euro. Im Kaufvertrag wurde der Ausschluss der Sachmängelhaftung vereinbart. Dazu heißt es wörtlich: „Dem Verkäufer ist bekannt, dass es in der Vergangenheit an der Schlafzimmerwand Feuchtigkeit gab. Sollte es bis zum 31. Dezember 2015 erneut zu einer Feuchtigkeit im Schlafzimmer kommen, verpflichtet sich der Verkäufer, diese auf seine eigenen Kosten zu beheben.“ Inn-

erhalb der angegebenen Frist trat wieder Feuchtigkeit auf. Der Verkäufer war jedoch nicht zu deren Beseitigung zu bewegen und wurde auf Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten in Höhe von knapp 8.000 Euro verklagt.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshofs hat entschieden (BGH, 12.03.2021 V ZR 33/19), dass ein kaufvertraglicher Anspruch auf Schadensersatz wegen Mängeln der erworbenen Immobilie anhand der voraussichtlich entstehenden, aber bislang nicht aufgewendeten Mängelbeseitigungskosten berechnet werden kann.

Interessant ist, dass der BGH in seiner Begründung auf ein weiteres Urteil (BGH, 22.02.2018, VII ZR 46/17) verwies und in seiner Begründung einen deutlichen Unterschied macht zwischen Schäden am Neubau auf Basis eines Werkvertrages und Schäden an einer gebrauchten Immobilie auf Basis eines Kaufvertrages.

Danach kann der Käufer einer gebrauchten Eigentumswohnung im Rahmen des kleinen Schadensersatzes entweder den Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts erhalten oder den Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten bekommen. Ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird, ist dabei unerheblich. Das Geld stellt eine Entschädigung dar, ähnlich wie bei einem Verkehrsunfall, bei dem der oder die Geschädigte Schadensersatz bekommt, das Auto aber nicht reparieren lassen muss.

Die Schätzung des Minderwerts anhand der Kosten für die Mängelbeseitigung ist zulässig. Ist die Mängelbeseitigung als unverhältnismäßig anzusehen, kann der Käufer als Schadensersatz nur den durch den Mangel bedingten Minderwert verlangen.

Bei einem Neubau ist das anders. Bei Schäden kann ein zweckgebundener und abzurechnender Vorschuss gefordert werden, über dessen Verwendung später Rechenschaft abzulegen ist. Das Gericht stellte klar, dass ein solcher Anspruch nicht aus dem allgemeinen Schadensersatzrecht hergeleitet werden kann. Während ein Käufer bei unverhältnismäßig hohen Kosten für die Mängelbeseitigung als Schadensersatz nur den mangelbedingten Minderwert verlangen kann, gibt es im Werkvertragsrecht keine Begrenzung des Schadensersatzanspruchs.

Die Einordnung eines Mangels leitet sich daraus ab, ob der zugrunde liegende Fall dem Kauf- oder dem Werkvertragsrecht zuzurechnen ist. Das ist besonders in Fällen von Bedeutung, in denen die Mängelbeseitigungskosten den mangelbedingten Minderwert erheblich überschreiten.

Haben Sie Fragen dazu, wie man beim Kauf oder Verkauf von Immobilien mit

Mängeln umgeht?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.