

Aktuelles BGH-Urteil zum Grundstückskauf

Ein Hauskäufer kann bei Mängeln höchstens den Betrag als Schadenersatz verlangen, den das Gebäude mangelbedingt weniger wert ist. Dies gilt allerdings nur bei Mängeln, deren Beseitigung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würden. So urteilte am 4. April dieses Jahres der Bundesgerichtshof (BGH) unter dem Aktenzeichen V ZR 275/12. Wer ein Haus kauft, hat Gewährleistungsansprüche nach dem Kaufvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (Paragraf 433 ff. BGB). Weist das Gebäude Mängel auf, kann er unter verschiedenen Voraussetzungen zum Beispiel den Kaufpreis mindern, Schadenersatz verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Die Gewährleistung kann beim Kaufvertrag unter Privatpersonen ausgeschlossen werden – was aber nicht zählt, wenn der Verkäufer einen Mangel arglistig verschweigt.

Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin für 260 000 Euro ein Grundstück mit einem Mietshaus erworben. Nach der Übergabe erkannte sie, dass das Gebäude mit Hausschwamm befallen war –

einem holzerstörenden Pilz, der auch in Putz und Mauerwerk eindringt. In den unteren Gerichtsinstanzen erstritt die Hauskäuferin insgesamt 639 230 Euro Schadenersatz für die über längere Zeit aufgelaufenen Sanierungskosten. Der BGH hielt den Schadenersatz für zu hoch. Grundsätzlich könne die Käuferin die für die Mängelbeseitigung nötigen Kosten als Schadenersatz verlangen. Seien diese unverhältnismäßig, sei jedoch der Schadenersatz auf den mangelbedingten Minderwert des Kaufobjekts beschränkt. Ein Anhaltspunkt dafür liege vor, wenn die Kosten der Mängelbeseitigung den Verkehrswert des mangelfreien Gebäudes oder 200 Prozent der mangelbedingten Wertminderung überstiegen. Hier wurde der Zeitwert der Liegenschaft mit Schwammbefall bei 507 000 Euro angesetzt, ohne den Pilzschaden bei mindestens 600 000 Euro. Eine Unverhältnismäßigkeit komme damit in Betracht. Allerdings müsse bei den Mängelbeseitigungskosten der zu Beginn der Arbeiten absehbare Betrag angesetzt werden.

(D.A.S. Rechtsschutzversicherung)