

Mängelbeseitigungskosten von 6,83% des Kaufpreises: Erwerber kann zurücktreten!

1. Ob Mängel so erheblich sind, dass der Besteller vom Bauträgervertrag zurücktreten kann, ist im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung festzustellen. Maßgeblich sind die Bedeutung der Mängel und der Beseitigungsaufwand.

2. Beträgt der Mängelbeseitigungsaufwand mehr als 5% des Kaufpreises, sind die Mängel in der Regel erheblich.

OLG Dresden, Urteil vom 12.05.2016 – 8 U 451/15 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen), Volltext: IBRRS 2019, 2278
BGB § 323 Abs. 5, §§ 633, 634, 636

Problem/Sachverhalt

2006 erwarben die Käufer für rund 90.000 Euro vom Bauträger eine Wohnung in einem zu sanierenden denkmalgeschützten Haus. Nach dem Einzug rügten die Käufer über 100 Mängel des Gemeinschaftseigentums mit 161 „Einzelbeanstandungen“. Teilweise ging es um „Kleinigkeiten“ (fehlende oder nicht fachgerecht angebrachte Sockelleisten, fehlende Beschilderung der Leitungen im Heizraum und dergleichen), vielfach um optische Mängel infolge ungenügender oder schlampiger Restaurierung des Bestands, teilweise um gravierende Verstöße gegen technische Fachregeln (ungenügender Wärmeschutz, Risse mit der Folge von Feuchtigkeitseintritt in die Wohnung usw.). Die Käufer erklärten den Rücktritt vom Vertrag und klagten auf Rückzahlung des Kaufpreises. Der vom LG Leipzig beauftragte Gerichtssachverständige bestätigte die Mängel überwiegend und bezifferte die Beseitigungskosten auf etwa 44.000 Euro. Bei einer Verteilung dieses Betrags auf alle Eigentümer des Objekts nach Miteigentumsanteilen entfielen auf die Käufer hiervon etwa 6.000 Euro bzw. 6,83% des Kaufpreises. Das LG Leipzig hielt die Mängel in ihrer Gesamtheit für unerheblich (!) und wies die Klage ab; die Käufer gingen in Berufung.

Entscheidung

Mit Erfolg! Das OLG verurteilt den Bauträger zur Rückabwicklung. Die Feststellung, ob Mängel unerheblich i.S.v. § 323 Abs. 5 Satz 2 BGB sind, erfordert eine umfassende Interessenabwägung, die die Bedeutung der Mängel und den Beseitigungsaufwand berücksichtigt. Es gelten aufgrund des Gleichlaufs von Rücktritt und Schadensersatz die gleichen Fallgruppen wie für den großen Schadensersatz. Es kommt auf die Umstände des Einzelfalls an, weshalb

mit allein an den Mängelbeseitigungskosten orientierten festen Prozentsätzen (an sich) nicht gearbeitet werden kann. Unabhängig davon ist allerdings bei **behebaren Mängeln** grundsätzlich auf die **Kosten der Mängelbeseitigung** und nicht auf das Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung abzustellen. Soweit für die Abgrenzung Prozentsätze (Reparaturkosten im Verhältnis zu Kaufpreis) herangezogen werden, liegt die **Erheblichkeitsschwelle** nicht bei 10% der Mängelbeseitigungskosten, sondern bei 5%. Als Bemessungsgrundlage sind die **Gesamtkosten** maßgeblich und nicht nur ein Bruchteil, denn jeder Käufer hat aus seinem Erwerbsvertrag einen eigenen Anspruch auf die mangelfreie Herstellung des gesamten Gemeinschaftseigentums.

Praxishinweis

Die zutreffende Entscheidung bewegt sich auf dem Boden der herrschenden Meinung und korrigiert zu Recht das unfassbare Urteil erster Instanz. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit von Mängeln kommt es nicht darauf an, ob und wie sie sich gerade in der Wohnung der die Rückabwicklung begehrenden Käufer auswirken; maßgeblich sind immer die **Auswirkungen auf das ganze Haus** oder die ganze Anlage.

RA Dr. David Greiner, Tübingen

ibr-online-Links:

IBR 2019, 375: OLG Dresden – Mängelbeseitigungsaufwand über 5%: Erwerber kann zurücktreten!

IBR 2012, 146: OLG Düsseldorf – Mängelbeseitigungsaufwand 10% vom Werklohn: Rücktritt ausgeschlossen!

IBR 2012, 27: KG/BGH – Rücktrittsrecht wegen Mängeln: Kein Ausschluss in Allgemeinen Geschäftsbedingungen!