

Mängelbeseitigungsaufwand über 5%: Erwerber kann zurücktreten!

1. Wo die Baubeschreibung zu vage ist, schuldet der Bauträger eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten, denn er verspricht als Werkunternehmer bei Vertragsschluss stillschweigend die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik. Etwas anderes gilt, wenn die Parteien (wirksam) einen hiervon abweichenden, niedrigeren Standard vereinbart haben.
2. Die Feststellung, ob ein Mangel unerheblich ist, so dass der Erwerber nicht vom Vertrag zurücktreten kann, erfordert eine umfassende Interessenabwägung, die die Bedeutung des Mangels und seinen Beseitigungsaufwand berücksichtigt. Allein mit an Mängelbeseitigungskosten orientierten festen Prozentsätzen kann nicht gearbeitet werden.
3. Sind die Mängel behebbar, kommt es für deren Erheblichkeit auf die Kosten der Mängelbeseitigung und nicht auf das Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung an. Soweit für die Abgrenzung Prozentsätze (Reparaturkosten im Verhältnis zum Kaufpreis) herangezogen werden, liegt die Erheblichkeitsschwelle bei 5% des Mängelbeseitigungsaufwands.

OLG Dresden, Urteil vom 12.05.2016 - 8 U 438/15 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen)

BGB §§ 133, 157 Satz 1, § 323 Abs. 5 Satz 2, §§ 633, 634

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger (B) veräußert zwei Eigentumswohnungen zum Preis von 397.600 Euro in einem nach Denkmalschutzaufgaben und der beurkundeten Baubeschreibung zu sanierenden Altbau. Nach Übergabe der Wohnungen erklärt der Erwerber (E) wegen zahlreicher Mängel am Gemeinschaftseigentum den Rücktritt vom Bauträgenervertrag. Er verlangt Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückübereignung der Wohnungen. B weigert sich, weil die Denkmalschutzbehörde eine Sanierung entsprechend der Auflagen bestätigt habe und eine hochwertige Sanierung wegen der ungenauen Baubeschreibung nicht angemessen sei. Die erforderlichen Mängelbeseitigungskosten, gutachterlich auf 43.800 Euro geschätzt, seien zudem auf E nach seinem Miteigentumsanteil umzulegen, betragen daher keine 10% vom Kaufpreis. Eine Pflichtverletzung sei deshalb unerheblich i.S.v. § 323 Abs. 5 Satz 2 BGB und ein Rücktrittsrecht scheide daher aus.

Entscheidung

Das sieht das OLG anders. Unter Hinweis auf den ersten Leitsatz stellt das OLG sachverständig beraten fest, dass die Leistung des B mangelhaft ist. Sodann führt es mit den Leitsätzen 2 und 3 aus, dass die **Erheblichkeitsschwelle der Pflichtverletzung** nicht bei 10% der Mängelbeseitigungskosten, sondern bei 5% liegt. Schließlich lehnt es die Aufteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen ab. Denn jeder Erwerber hat aus seinem Vertrag einen eigenen Anspruch auf mangelfreie Herstellung des gesamten Gemeinschaftseigentums. Bei der **Beurteilung der Gewichtung der Mängel** sei deshalb auf **sämtliche zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Mängel abzustellen** (KG, IBR 2012, 26). Die für die Frage der Erheblichkeit der Mängel zu berücksichtigenden Kosten belaufen sich deshalb auf 11,2% des Kaufpreises.

Praxishinweis

Das OLG stützt seine Beurteilung der Erheblichkeitsschwelle i.S.v. § 323 Abs. 5 Satz 2 BGB mit 5% des Kaufpreises auf ein Urteil des BGH zum Kauf beweglicher Güter (BGH, **IBR 2014, 696**). Es lehnt deshalb die Entscheidungen des OLG Bamberg (**IBR 2009, 452**) und des OLG Karlsruhe (**IBR 2009, 1411** - nur online) ab, die die Erheblichkeitsschwelle erst bei 10% des Kaufpreises sehen. Seine Beurteilung ist jedoch nicht entscheidungserheblich, da das OLG bereits mit der Begründung überzeugt, weshalb in diesem Zusammenhang eine Umlage der erforderlichen Mängelbeseitigungskosten nach Miteigentumsanteilen ausscheidet und die 10%-Schwelle daher überschritten ist.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag