IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 48/2022
vom 1. Dezember 2022

www.iz.de

Kaufpreis kann auch bei geringen Mängeln einbehalten werden

Grundstücksrecht. Der Kaufpreis für ein Grundstück kann auch bei geringfügigen und behebbaren Mängeln vollständig einbehalten werden.

BGH, Urteil vom 19. November 2021, Az. V ZR 104/20

Rechtsanwalt Dr. Karsten Prote von GTW

Quelle: GTW

DER FALL

Der Verkäufer eines Grundstücks, auf dem sich ein Skihang und ein Hotelgebäude befinden, verklagt den Käufer des Areals. Der notarielle Kaufvertrag wurde im Jahr 2011 geschlossen. Der Verkäufer stand noch nicht als Eigentümer im Grundbuch, er trat seine Vormerkung an den Käufer ab. Diese Abtretung wurde 2012 eingetragen. Erst im September 2014 kam es zum Eintrag des Käufers als Eigentümer. Schon im Juni 2014 wurde allerdings im Grundbuch des Grundstücks ein belastendes Geh- und Fahrtrecht sowie ein Mitbenutzungsrecht an vier Parkplätzen zugunsten des Eigentümers eines Nachbargrundstück eingetragen. Der Käufer sieht hierin einen Rechtsmangel. Er weigert sich, den noch offenen Kaufpreis zu bezahlen, und beruft sich dabei auf ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320 BGB). Der Verkäufer verklagt ihn: Er soll den vollständigen Kaufpreis zahlen.

DIE FOLGEN

Für die Frage, ob ein Rechtsmangel vorliegt, ist der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs entscheidend, also die Eintragung im Grundbuch. Die im Juni 2014, also vor Eintragung des Käufers im Grundbuch, eingetragenen Belastungen begründen daher einen Rechtsmangel. Dieser führt dazu, dass der Käufer die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erheben kann. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ein lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Dieser Verpflichtung kommt er aufgrund der nachträglichen Belastungen nicht nach. Der Käufer kann daher den gesamten Restkaufpreis zurückbehalten. Dies gilt auch, wenn der Mangel behebbar und geringfügig ist. Nur in Ausnahmefällen kann es dem Käufer verwehrt sein, den vollständigen Kaufpreis einzubehalten (§ 242 BGB). Die Möglichkeit des vollständigen Einbehalts ist jedoch die Regel, sodass der Verkäufer einen Ausnahmefall beweisen muss. Begründet der Mangel einen Minderwert des Grundstücks von über 5% des Kaufpreises, erkennt der BGH eine solche Ausnahme grundsätzlich nicht an.

WAS IST ZU TUN?

Die Parteien müssen beachten, dass auch im Zeitraum zwischen Übergabe und Eintragung des Käufers ins Grundbuch belastende Eintragungen dazu führen können, dass das Grundstück mangelhaft wird. Der Verkäufer muss dafür Sorge tragen, dass bis zur Eintragung des Käufers ins Grundbuch keine Belastungen eingetragen werden. Er gefährdet ansonsten massiv seinen Anspruch auf die Kaufpreiszahlung. Auch geringfügige Mängel können dazu führen, dass der Käufer den Kaufpreis vollständig einbehalten kann. Der Verkäufer kann sich nicht darauf verlassen, zumindest den Großteil des Kaufpreises geltend machen zu können. (redigiert von Anja Hall)