

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

MÄNGELVERDACHT BEGRÜNDET KEIN ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT

OLG Schleswig - Urteil vom 27.04.2018 – 1 U 90/15; BGH, Beschluss vom 27.01.2021 – VII ZR 125/18 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Erwerber E und Bauträger B hatten einen Bauträgervertrag geschlossen, in dem vereinbart war, dass die Erwerbspreisraten bautenstandsabhängig fällig werden. Nachdem E jedoch die Zahlung der Raten verweigerte, weil nach seiner Ansicht der Verdacht bestand, dass Mängel am Bauwerk vorlägen, erklärte B den Rücktritt vom Vertrag. Daraufhin verurteilte das LG Flensburg den E zur Abgabe einer Löschungsbewilligung bezüglich der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung sowie zur Zahlung von Verzugszinsen und Schadensersatz an den B. Gegen das Urteil legte E Berufung ein.

Ohne Erfolg! B hat einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB, da infolge des Rücktritts der Auflassungsanspruch des E untergegangen und in der Folge die Vormerkung erloschen ist. Der Rücktritt war insofern auch berechtigt, weil das von E geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht in Höhe der gesamten zum Zeitpunkt der Rücktrittserklärung fälligen Raten wegen des Mangelverdachts nicht bestand. Zwar kann nach der Rechtsprechung des BGH ein Besteller beim Bauträgervertrag die Bezahlung einer fälligen Abschlagsforderung wegen bis dahin aufgetretener Baumängel gemäß § 320 BGB in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten nebst Druckzuschlag in angemessener Höhe verweigern. B hat aber keine Mangelsymptome vorgetragen, sondern sich lediglich auf einen allgemeinen Mangelverdacht berufen. Ein solcher kann kein Zurückbehaltungsrecht begründen. Nach ergänzender Beweisaufnahme stand schließlich fest, dass bestenfalls Mängel mit einem Beseitigungsvolumen von 4 % des geschuldeten Betrages bestünden. Diese geringfügigen Mängel könnten die Zurückbehaltung unter Gesamtbetrachtung sämtlicher Umstände nicht rechtfertigen.

Bedeutung für die Praxis

Das mangelbedingte Leistungsverweigerungsrecht steht Bestellern bei Bauträgerverträgen auch zu, wenn die Abschlagsforderungen gemäß vertraglichem Zahlungsplan nach Baufortschritt fällig werden, oder für die nach Maßgabe der Makler- und Bauträgerverordnung vereinbarten Raten. Möchte ein Besteller sich darauf berufen, muss er im Prozess konkrete Mängel, die nicht nur geringfügig i.S.d. § 320 Abs. 2 BGB sind, vortragen und beweisen können, da ein allgemeiner Mangelverdacht nicht ausreicht. Ist noch kein Schaden eingetreten, bedeutet dies jedoch nicht in allen Fällen, dass eine Zurückbehaltung unzulässig ist. Es kann genügen, wenn die Möglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs unsicher ist. Dann reicht es, nachzuweisen, dass ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik mit dem Risiko verbunden ist, Gebrauchsnachteile zu erleiden.