



rechtsanwalt.com Urteilsdatenbank

Vermietung & Immobilien > Grundstück

Mangel durch Fernwärmeleitung im Grundstück

Eine Erbengemeinschaft verkaufte ein in den neuen Bundesländern gelegenes bebautes Grundstück für knapp 600.000 DM. Später entdeckte der Käufer, dass durch das Grundstück eine Fernwärmeleitung lief. Dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen stand für den Betrieb der Leitung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu. Dies war für den Käufer nicht erkennbar, da derartige Dienstbarkeiten in den neuen Ländern nicht im Grundbuch eingetragen werden. Der Erwerber sah in der durch das Grundstück verlaufenden Leitung einen Mangel und verlangte von den Verkäufern Schadensersatz.

Bei dem darauf folgenden Rechtsstreit kam es entscheidend darauf an, ob die vorhandene Leitung einen Sachmangel oder einen Rechtsmangel darstellte. Diese Unterscheidung ist deshalb von Bedeutung, weil bei einem Sachmangel unmittelbar Schadensersatzansprüche möglich sind, während es bei einem Rechtsmangel erforderlich ist, vor der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen dem Käufer eine Frist zur Behebung des Mangels zu setzen und gleichzeitig die Ablehnung einer Abhilfe nach Ablauf der Frist anzudrohen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs lag hier ein Rechtsmangel vor, da der Verkäufer vertraglich verpflichtet war, unbelastetes Eigentum zu übertragen, was wegen der bestehenden Dienstbarkeit nicht möglich war. Allerdings gibt es Ausnahmefälle, in denen eine vorherige Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn die Fristsetzung erkennbar zwecklos und überflüssig ist. Diese Voraussetzung war hier jedoch nicht erfüllt, da durchaus in Betracht kam, dass das Energieversorgungsunternehmen auf sein Recht verzichtete. Nach alledem hätte der Käufer seine Klage nicht unmittelbar auf Schadensersatz richten dürfen, sondern erst die Mängelbeseitigung verlangen müssen.

Die Bundesrichter sprachen jedoch einen Aspekt an, der dem Käufer doch noch zum Erfolg verhelfen könnte. Unter Umständen waren nämlich die Verkäufer verpflichtet, ungefragt auf das Bestehen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hinzuweisen. Sofern ihnen die bestehende Dienstbarkeit bekannt war, wären sie dem Käufer unter diesem Gesichtspunkt schadensersatzpflichtig. Der Bundesgerichtshof verwies den Rechtsstreit zur Klärung dieser Fragen daher wieder an die Vorinstanz zurück.

Urteil des BGH vom 19.11.1999; V ZR 321/98

**gefunden auf www.rechtsanwalt.com:
/urteile/urteil/195.9379/**