

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Bauträgerrecht: Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung

Die Werkleistungsverpflichtung des Bauträgers ergibt sich maßgeblich aus der Baubeschreibung, den Einzelverträgen, den Aufteilungsplänen und Werbeunterlagen. Wie wichtig es für einen Bauträger ist, das geplante Gebäude auch tatsächlich so zu errichten, wie er es geplant hat, zeigt ein Fall des OLG Hamburg, der vom BGH bestätigt worden ist.

Der Bauträger hatte in der Baubeschreibung festgelegt, dass die Aufzugsschächte zweischalig errichtet werden sollten. Tatsächlich wurde der Schacht nur einwandig gebaut. Ein Erwerber klagte auf doppelwandige Herstellung des Aufzugsschachtes. Mit Erfolg, wie OLG und BGH bestätigt haben.

Es handele sich um einen Mangel am Gemeinschaftseigentum, den auch der einzelne Erwerber gegenüber dem Bauträger geltend machen kann, solange der Wohnungseigentümergeinschaft diese Ansprüche nicht zugewiesen worden seien. Über die Verweisungskette zur Baubeschreibung habe eine wirksame Verpflichtung des Bauträgers bestanden, einen doppelwandigen Aufzugsschacht herzustellen. Da dieser nicht wie versprochen errichtet worden war, sei der Bauträger im Rahmen der Erfüllung weiterhin hierzu verpflichtet.

Dem Anspruch nicht entgegenstand die Kenntnis des Klägers von der einschaligen Errichtung (er hatte erst erworben, als das Bauvorhaben bereits begonnen hatte) und die hohen Kosten für ca. 400.000,00 EUR für die nachträgliche Herstellung in doppelwandigem Zustand. Zitat:

"Von unverhältnismäßigen Kosten der Nacherfüllung wäre vorliegend allerdings auch dann nicht auszugehen, wenn nicht vorrangig auf das Leistungsinteresse der Kläger, sondern stattdessen auf das Verhältnis der Nacherfüllungskosten zum objektiven Wert des Werks im mangelfreien bzw. im mangelhaften Zustand abgestellt würde (MünchKomm/Busche, BGB, 5. Aufl. 2009, § 635 Rdn. 38). Bei dieser Betrachtungsweise wären die von der Beklagten ohne nähere Erläuterung auf mehr als EUR 400.000,00 bezifferten Kosten für die nachträgliche Herstellung eines vertragsgemäß zweischaligen Aufzugsschachts nämlich in Beziehung zu setzen nicht allein zu dem Kaufpreis der Wohnung der Kläger, sondern vielmehr zu dem Gesamtwert des von der Beklagten mit insgesamt fünf Wohnungen errichteten Wohngebäudes, die von der Beklagten ausweislich der dem Verkaufsprospekt (Anlage K 4) beigefügten Preisliste zu Kaufpreisen von ausnahmslos mehr als EUR 400.000,00 angeboten worden sind."

Der Fall zeigt deutlich, wie teuer es für einen Bauträger werden kann, wenn er entgegen der vertraglichen Zusicherungen den Vertragsgegenstand fertig stellt. Die Baubeschreibung wird in der Praxis häufig zu früh in einem Stadium erstellt, in dem die Planung noch nicht 100%ig beendet ist. Das Problem ist, dass nach dem Verkauf der ersten Einheit Änderungen an der Baubeschreibung zwar theoretisch möglich sind, sie jedoch praktisch keine Wirkung haben, da der erste Erwerber seine Erfüllungsansprüche an die Wohnungseigentümergeinschaft zuweisen kann und dadurch seine Ansprüche allen Erwerbern zugute kommen.

OLG Hamburg vom 23.04.2014, 11 U 173/10

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts Die Bedeutung der notariellen Belehrung

- Umsatzsteuer als Schaden im Baurecht
- Abnahme durch Sachverständigen im MaBV-Vertrag
- Ansichziehen eines höherwertigen Herstellungsanspruches (Bauträgerrecht)
- Videüberwachung im Mietrecht II