

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Haftungsfalle Bautenstandsbericht

Viele Bauträgerverträge sehen vor, dass der Bauträger seine Abschlagszahlungen nur erhält, wenn der Bautenstand von einem (in seinem Lager stehenden) Architekten bestätigt worden ist. Geschieht dies ordnungsgemäß, ist in Verbindung mit dem Zahlungsplan der MaBV ein Basisschutz für die Käufer installiert.

Im Fall der OLG Dresden hatte der Architekt jedoch einen Bautenstand bestätigt, der tatsächlich nicht vorlag ? und zwar ohne die Baustelle gesehen zu haben. Bei einem Architekten, der zu großem Umfang für einen einzigen Bauträger arbeitet wohl keine Seltenheit.

Nach der Insolvenz des Bauträgers wendeten sich die Käufer an den Architekten und dieser an seine Versicherung ? die jedoch die Deckung zu Recht versagte. Dennoch sprach das OLG den Käufern einen direkten Schadensersatzanspruch zu ? allerdings gegen den Architekten. Dieser muss nun den Schaden aus eigener Tasche zahlen. Die Entscheidung zeigt deutlich (1) wie riskant es für einen Architekten ist, auf "Zuruf" Bautenstandsbestätigungen zu erteilen und (2) wie unsicher die Absicherung für die Käufer ist, wenn der Architekt nicht unabhängig ist.

Leider ist es in der Praxis bei gefragten Bauträgerobjekten selten möglich, eine unabhängige Person mit dem Bautenstand zu beauftragen. Käufer haben in diesem Fall nur die Möglichkeit, eigenes Fachpersonal zu beauftragen um den Bautenstand zu überprüfen. Zumindest dieses Recht sollte man sich in Bauträgerverträgen zusichern lassen. Wird dies verwehrt, ist Vorsicht geboten.

OLG Dresden vom 14.08.2012, 4 W 734/12

OLG Frankfurt a.M. vom 19.12.2011, 20 W 406/11

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3472>

Related Posts [Schadensersatz durch den Bauträger](#)

- [Die Bedeutung der notariellen Belehrung](#)
- [Risiken bei Angebot-Akzeptanz-Urkunden \(Bauträger\)](#)
- [Bauträgerrecht: Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung](#)

S A W A L
Rechtsanwälte & Notar