

NewsLetter

2007-6 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Altbausanierung

Mit Urteil vom 26. April 2007 (Az. VII ZR 210/05) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine weitere Entscheidung zum Problemkreis Altbausanierung gefällt.

Eine Wohnungsbaugesellschaft hatte Gebäude der amerikanischen Streitkräfte gekauft, modernisiert und mit zwei weiteren Stockwerken aufgestockt und anschließend als Eigentumswohnungen verkauft.

Die gleichlautenden „Kaufverträge“ über die Wohnungen im Altgebäudebestand enthielten eine weitreichende Modernisierungsverpflichtung (u. a. Wärmeschutzfassade, neue Fenster, neu zu errichtende Balkone, Modernisierung der Bäder, Überarbeitung der Heizungstechnik) sowie die Klausel: „Die Gewährleistung hinsichtlich der nicht renovierten Altsubstanz wird ausgeschlossen.“

Später trat eine Braunfärbung des Leitungswassers auf, weil die nicht sanierten Steigleitungen korrodiert waren. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte deshalb Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung.

Der BGH hat dem Anspruch stattgegeben.

Er hat festgestellt, dass vorliegend Werkvertragsrecht anwendbar ist, und zwar nicht nur auf die Neubauarbeiten und die sanierten Altbauteile, sondern auch auf die nicht sanierten Altbauteile. Die Vorinstanz hatte das noch anders gesehen,

weil die Sanierung nicht den bautechnisch prägenden Baubestand wie Fundamente, Außenwände und Geschossdecken umfasste. Der BGH ging weiter: Verpflichtet sich der Veräußerer zu Bauleistungen, die - wie hier - insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind, so haftet er nicht nur für die Sanierungsarbeiten, sondern auch für die Altbausubstanz nach Werkvertragsrecht - auch wenn die Verträge (fälschlich) als Kaufverträge bezeichnet sind und auch wenn die Bauleistungen bereits vor Vertragsschluss abgeschlossen waren.

Weil insgesamt Werkvertragsrecht Anwendung fand und weil die Baugesellschaft die Wohnungen mit einer Vielzahl gleichlautender Verträge verkaufte, die deshalb als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) einzustufen waren (anders der nachfolgend besprochene Fall), waren die Vertragsklauseln über den Gewährleistungsauschluss unwirksam (§ 11 Nr. 10a AGBG a. F. / § 309 Nr. 8b aa BGB n. F.).

Praxishinweise

Ergibt sich - wie hier - die Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts, so bedeutet das nicht automatisch, dass der Verkäufer für alle Unzulänglichkeiten der unsanierten Altbausubstanz haftet. Das gilt nur, wenn diese als Mangel einzustufen sind, was davon abhängt, welche Beschaffenheit die Parteien vereinbart haben (s. dazu den nachfolgenden Fall) bzw. welche Erwartungen der Erwerber an die Immobilie haben durfte. Deshalb stellt es u. U. keinen Mangel dar, wenn z. B. unsanierte Bauteile heutigen Baustandards nicht genügen. Hier durften

NewsLetter

2007-6 Seite 2

die Käufer hingegen erwarten, dass die Steigleitungen in Ordnung sind.

Bei der Gelegenheit hat der BGH die neue Rechtsprechung bestätigt, wonach - begrenzt auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums - die Wohnungseigentümergeinschaft als solche rechtsfähig ist und die Rechte der einzelnen Erwerber wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum (auch gerichtlich) geltend machen darf.

Dr. Christian Schwertfeger

Werkvertragsrecht

Altbausanierung

In seinem Urteil vom 8. März 2007 (Az. VII ZR 130/05) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einer ganz ähnlichen Problematik wie im oben besprochenen Fall beschäftigt. Einziger Unterschied: Hier ging es nicht um einen als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) einzustufenden („Kauf-“) Vertrag, sondern um den formelhaften Ausschluss der Gewährleistung für die Altbausubstanz in einem Individualvertrag.

Der Käufer hatte ein Einfamilienhaus aus dem 19. Jahrhundert erworben. Ausweislich der Baubeschreibung hatte der Verkäufer das Haus zuvor entkernt und umfassend saniert (u. a. Bodenplatte, Zwischendecke zum OG, sämtliche Zwischenwände und Versorgungsleitungen erneuert), allerdings mit Ausnahme des Daches, worauf aber ausdrücklich hingewiesen wurde.

Der notarielle „Kaufvertrag“ enthielt folgende - typische - Klausel: „Der Verkäufer haftet nicht für offene oder versteckte Sachmängel, es sei denn, dass er solche dem Käufer arglistig verschwiegen hat.“

Nach Vertragsschluss traten an den sanierten Altbauteilen Mängel zutage.

Der BGH hat im ersten Schritt wieder festgestellt, dass sowohl auf die Sanierungsleistungen als auch auf die unsanierte Altbbausubstanz Werkvertragsrecht anzuwenden ist, weil sich der Verkäufer in der Baubeschreibung zu Bauleistungen verpflichtet hatte, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar waren. Er hat im zweiten Schritt darauf hingewiesen, dass Teile, die nach der Baubeschreibung ausdrücklich unsaniert blieben, nicht bereits deshalb mangelhaft sind.

Sodann hat der BGH entschieden, dass der Ausschluss der Gewährleistung wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) unwirksam ist. Ein Gewährleistungsausschluss in Werkverträgen ist auch in einem notariellen Individualvertrag unwirksam, wenn die Klausel formelhaft (also nicht auf den Einzelfall zugeschnitten) formuliert ist und der Käufer über die damit verbundenen Rechtsfolgen nicht ausführlich vom Notar belehrt wurde. Dafür reicht es nicht, wenn der Notar den Käufer fragt, ob er das Objekt besichtigt habe, da dies angesichts des Gewährleistungsausschlusses angeraten sei; ebenso wenig, wenn dem Käufer von seiner Ausbildung her die Bedeutung eines Gewährleistungsausschlusses bekannt ist.

Praxishinweise

In einem Kaufvertrag über eine gebrauchte Immobilie ist ein Gewährleistungsausschluss hingegen sowohl durch Individualvereinbarung als auch durch formelhafte Individualvereinbarung als auch durch AGB wirksam (wobei in AGB der Ausschluss eine Ausnahme für Körperschäden etc. sowie für Schäden aufgrund Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit enthalten muss, § 11 Nr. 7 AGBG a. F. / § 309 Nr. 7 BGB n. F.).

Dr. Christian Schwertfeger