

# NewsLetter

2005-4 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 49 71 17  
Fax 01212/511006172  
info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Werkvertragsrecht

### Altbausanierung

In seinem Urteil vom 16. Dezember 2004 (Az. VII ZR 257/03) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Sanierung von Altbauten beschäftigt.

Der klagende Erwerber hatte 1996 von dem Unternehmer ein Haus erworben, und zwar einen vor 1907 errichteten Altbau.

Den Veräußerungsvertrag bezeichneten die Parteien als Kaufvertrag. Darin versprach der Unternehmer dem Erwerber einen vollständig, bis auf die Grundmauern sanierten Altbau. Die Sanierungsarbeiten umfassten tatsächlich (nur) die Erneuerung der Boden- und Wandbeläge sowie des Außenputzes nebst Anstrich, den Austausch der Wasser- und Elektroleitungen, den Einbau einer Gasheizung, die Anfertigung neuer Innentreppen und Türen sowie die Erneuerung eines Teils der Fenster und der Dacheindeckung. Eine Vereinbarung zur Erneuerung der Horizontalabdichtung im Keller trafen die Parteien nicht.

Ein Jahr nach Vertragsschluss stellte der Erwerber fest, dass die Horizontalsperre nicht in Ordnung ist; dass die Innentreppen zwar frei von handwerklichen Ausführungsmängeln sind, aber nicht den heutigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Auftrittstiefe, der Breite sowie der lichten Höhe entsprechen; und dass der Schallschutz nicht die aktuellen DIN-Vorschriften erfüllt.

Der BGH hat dem Erwerber dafür mit Ausnahme der Treppen Schadenersatz nach Werkvertragsrecht zugesprochen.

### Praxishinweise

Die rechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Sanierung von Altbauten sind recht kompliziert. Folgende Gesichtspunkte sind zu unterscheiden:

### Werkvertragsrecht

Beim Erwerb von Altbauten ist Werkvertragsrecht anwendbar, *soweit* der Erwerbsvertrag eine Herstellungsverpflichtung enthält, und zwar auch wenn die Parteien den Vertrag (insgesamt) als Kaufvertrag bezeichnet haben.

Übernimmt der Veräußerer vertraglich Bauleistungen, die nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind, haftet er sogar nicht nur für die ausgeführten Umbauarbeiten, sondern auch für die Altbausubstanz nach den werkvertraglichen Gewährleistungsregeln.

In dem hier entschiedenen Fall hatten die von dem Unternehmer durchgeführten Leistungen nach ihrem Umfang und ihrer Bedeutung ein solches Gewicht, dass der Erwerber von einer umfassenden Sanierungstätigkeit ausgehen konnte, die einer Neuherstellung des Gebäudes gleichkommt. Damit galt für das ganze Gebäude Werkvertragsrecht.

Der Annahme eines Werkvertrages steht nicht entgegen, wenn die Sanierungsarbeiten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits fertig gestellt sind. Werkvertragsrecht ist auch in diesen Fällen dann anwendbar, wenn sich aus Inhalt, Zweck und wirtschaftlicher Bedeutung des Vertrages sowie aus der Interessenlage der Parteien die Verpflichtung des Veräußerers zur mangelfreien Sanierung des Bauwerks ergibt.

Das gleiche gilt übrigens für Neubauten: Werkvertragsrecht ist hier auch dann anzuwenden, wenn die Immobilie bei Vertragsschluss bereits fertig hergestellt ist, wenn sich nur aus dem Vertrag die Verpflichtung des „Verkäufers“ zur mangelfreien Herstellung ergibt.

## Leistungs-Soll

Besondere Schwierigkeiten bereitet die Bestimmung des Umfangs der geschuldeten Sanierung. Hierfür kommt es auf die einzelnen Vertragsbestimmungen sowie auf die gesamten Umstände des Einzelfalles an. Maßgeblich ist dabei, wie der Erwerber das Angebot des Veräußerers nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen durfte.

Danach haftete hier der Unternehmer hinsichtlich der Kellerabdichtung, obwohl er sich insoweit zu keinerlei Arbeiten verpflichtet hatte. Denn wenn der Unternehmer eine Sanierung „bis auf die Grundmauern“ verspricht, darf der Erwerber erwarten, dass der Unternehmer den Altbau soweit erforderlich und technisch möglich dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik anpasst. Dazu gehörte hier eine neue Kellerabdichtung.

Gleiches nahm der BGH für den Schallschutz an. Auch ohne dass dies vertraglich vorgesehen

war, schuldete der Unternehmer also eine Schalldämmung wie in einem Neubau.

Anders nur bei den Treppen: Deren Anpassung an die heutigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wäre nur dadurch zu realisieren gewesen, wenn sowohl im Bereich des Treppenhauses wie auch im Flurbereich des Obergeschosses zusätzlicher Raum in Anspruch genommen worden wäre. Angesichts dieses erheblichen Eingriffs in die Altbausubstanz konnte der Erwerber nach Ansicht des BGH solche Sanierungsarbeiten nicht erwarten.

## Gewährleistung

Bedeutsam sind auch die Fragen im Zusammenhang mit dem vertraglichen Ausschluss der Gewährleistung.

Vorliegend hatten die Parteien die Gewährleistung für sichtbare und unsichtbare Sachmängel ausgeschlossen. Das war – wie meist – unwirksam.

Soweit die Gewährleistung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) ausgeschlossen wird, ergibt sich die Unwirksamkeit aus dem Gesetz (§ 11 Nr. 10a AGBG bzw. § 309 Nr. 8b BGB - Neuherstellung von Sachen und Leistungen).

Aber auch jenseits von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nämlich in einem notariellen Individualvertrag, sind formelhafte Klauseln über einen Gewährleistungsausschluss nach Treu und Glauben unwirksam, es sei denn, dass der Erwerber von dem Notar eingehend über die einschneidenden Rechtsfolgen belehrt wird.

*Dr. Christian Schwertfeger*