

UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

WERKVERTRAGLICHE GEWÄHRLEISTUNG BEI KERNSANIERUNG

OLG Düsseldorf, Urteil vom 11.10.2016 – 21 U 120/15; BGH, Beschluss vom 31.07.2018 – VII ZR 274/16 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Bauträger B sanierte ein ca. 100 Jahre altes Mehrfamilienhaus und verkaufte nach der Teilung in Wohnungseigentum u. a. an den Kläger K Eigentumswohnungen. Das Wohnungseigentum war mit dem Sondereigentum an einem Abstellraum im Keller verbunden. Nach Eindringen von Feuchtigkeit im Keller verklagte K den B auf Schadensersatz aus Werkvertrag für die Herstellung der Kellerabdichtung. B meint, die Abdichtung nicht zu schulden. Einerseits finde nicht Werk- sondern Kaufvertragsrecht Anwendung, da die Sanierung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses fast vollständig abgeschlossen war, worauf im Vertrag ausdrücklich verwiesen werde. Andererseits ergebe sich seine Leistungspflicht ausschließlich aus der dem Kaufvertrag beigefügten Baubeschreibung, die keine Kellerabdichtung umfasse.

Das OLG gibt K Recht und spricht den Schadensersatzanspruch aus Werkvertrag zu. Die von B übernommenen Herstellungspflichten seien im Verhältnis zur Verschaffung des Eigentums nicht von so untergeordneter Bedeutung, dass der Vertrag insgesamt als Kaufvertrag einzustufen wäre. Der geltend gemachte Mangel betreffe zudem nicht alte Bausubstanz, sondern die nach dem Vertrag vorzunehmenden Baumaßnahmen im Rahmen der geschuldeten Kernsanierung. Hierunter sei nach üblichem Sprachgebrauch die Versetzung eines Gebäudes (mit Ausnahme der Grundmauern) in einen den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Zustand zu verstehen. B hätte daher zur Erfüllung seiner Pflicht zur Kernsanierung bauliche Sanierungsmaßnahmen ergreifen müssen, die den geltenden technischen Standards des Feuchteschutzes entsprechen.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung verdeutlicht, dass es für die Vertragsauslegung nicht auf dessen Bezeichnung als Kaufvertrag, sondern auf dessen Inhalt ankommt, weshalb vorliegend wegen der geschuldeten Kernsanierung Werkvertragsrecht zur Anwendung kommt. Diese Wertung spiegelt der neu ins BGB zum Bauträgervertrag eingeführte § 650u Abs. 1 Satz 2 wider. Die Bewertung der vereinbarten „Kernsanierung“ als Beschaffenheitsvereinbarung ist konsequent. Bauträger sollten daher bedenken, dass sich bei Kernsanierungen die werkvertragliche Gewährleistung nicht nur auf die ausgeführten Umbaumaßnahmen beschränkt, sondern auch die unveränderte Altbausubstanz umfasst. So hat es der BGH bereits mit Urteil vom 16.12.2004 – VII ZR 257/03 entschieden und geurteilt, dass Erwerber kernsanierter Bauwerke mit Blick auf die vorhandene Altbausubstanz nicht nur hinsichtlich des Feuchteschutzes sondern auch des Schallschutzes die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik erwarten dürfen.