

Der Bauträger haftet grds. für Verzugsschäden, ein wirksamer Ausschluss in AGB ist nicht möglich!

- 1.** Die termingerechte Herstellung einer Immobilie gehört zu den **wesentlichen Pflichten** eines Bauträgers.
- 2.** Die **Haftung** für die Erfüllung **wesentlicher Vertragspflichten** selbst bei einfacher Fahrlässigkeit darf **nicht formularmäßig** ausgeschlossen werden. Die Haftung für Verzugsschäden kann in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgers deshalb **nicht auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt** werden.
- 3.** Wer als Bauträger einen bestimmten Fertigstellungstermin zusagt, hat geeignete Vorkehrungen zu treffen, damit der versprochene Termin eingehalten wird.

OLG München, Urteil vom 15.11.2011 - 13 U 15/11

Der Sachverhalt:

In einem notariell beurkundeten Bauträgervertrag wird die Haftung des Bauträgers, wie üblich, für Verzugsschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Fertigstellung des Kaufgegenstandes verzögert sich erheblich. Der Erwerber macht Schadensersatz in Höhe von € 26.500 wegen Nutzungsausfalls und € 17.600 für Bereitstellungszinsen geltend. Der Bauträger verteidigt sich mit der Argumentation, dass ihn an der eingetretenen Verzögerung kein Verschulden treffe. Die verspätete Fertigstellung sei auf die Insolvenz des Generalunternehmers und auf einen Wasserschaden, verursacht durch einen Handwerksunternehmer, zurückzuführen. Zudem habe man die Haftung für einfache Fahrlässigkeit vertraglich ausgeschlossen. Nachdem der Käufer nicht zahlt, wird er vom Bauträger auf Zahlung verklagt.

Die Entscheidung:

Die Zahlungsklage des Bauträgers wird vom OLG München zurückgewiesen, weil seiner Forderung vom Erwerber der geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen verspäteter Fertigstellung (Verzug) entgegengehalten werden kann. Insbesondere ist der Schadensersatzanspruch nicht aufgrund der anders lautenden Regelungen im Bauträgervertrag ausgeschlossen. Die Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des

Bauträgers ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG a. F. (jetzige Norm § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) unwirksam. Die **Haftung für die Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten)** selbst bei **einfacher Fahrlässigkeit darf nicht formularmäßig ausgeschlossen** werden. Die **termingerechte Herstellung** eines Wohnhauses oder einer Wohnung gehört zu den **wesentlichen Pflichten** eines Bauträgers. Denn der Erwerber einer Wohnung muss unter Umständen seine bisherige Wohnung fristgemäß räumen, sich ein Darlehen bereitstellen lassen und den Umzug auf einen bestimmten Zeitpunkt fixieren. Demgegenüber kann allgemein ein Bauträger durch einen knapp oder unrealistisch festgelegten Fertigstellungstermin leichter Verträge mit Interessenten akquirieren und geht gleichzeitig bei Beschränkung der Haftung auf den Nutzungsausfall, der in den Kaufpreis eingerechnet werden kann, ein überschaubares Risiko ein. Der Bauträger kann auch nicht damit gehört werden, er trage keine Schuld an der Bauverzögerung. Wer als Bauträger einen **bestimmten Fertigstellungstermin zusagt**, hat **Vorkehrungen zu treffen**, dass der versprochene Termin eingehalten wird, insbesondere durch **genügend große Zeitpuffer**, die Spielraum zur Behebung unvorhergesehener Hemmnisse belassen. Überhaupt kein Entschuldigungsgrund sind in diesem Zusammenhang „technisch komplexe Bauabläufe“ oder unzuverlässige Einzelunternehmer, die an Stelle des insolventen Generalunternehmers eingesetzt werden.

Der Praxishinweis:

Nicht alle Vertragsklauseln, die auf Standardformulierungen eines Notars beruhen, sind automatisch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Grundsätzlich muss die Vertragspartei, die sich auf den Schutz des AGB-Rechts beruft, die Voraussetzungen für das Vorliegen von AGB darlegen und beweisen. Die Rechtsprechung erleichtert dem Käufer einer Immobilie, der von einem gewerblichen Bauträger erwirbt, diese Darlegungslast aber erheblich. Der Käufer kommt seiner Darlegungslast bereits durch die Vorlage des mit dem Bauträger geschlossenen Vertrags nach, wenn dieser Vertrag Klauseln enthält, die typischerweise in Bauträgerverträgen verwendet werden, BGH, Urteil vom 13.09.2001 - VII ZR 487/99, BauR 2001, 1895. Da der Bauträger typischerweise all seinen Verkäufen einen Mustervertrag zu Grunde legt, wird die im vorliegenden Fall entscheidungserhebliche Haftungsbeschränkung damit immer eine Allgemeine Geschäftsbedingung sein.

Jeder gewerblich tätige Bauträger muss daher zukünftig vorsorglich verbindlich mit dem Erwerber im Notarvertrag vereinbarte Fertigstellungstermine deutlicher von den mit den Bauunternehmen vereinbarten Fertigstellungsterminen trennen. Er ist nach dieser Rechtsprechung des OLG München von vornherein verpflichtet ausreichend Vorsorge für die Fälle zutreffen, aus denen sich die Fertigstellung aufgrund von Problemen auf der Baustelle verzögern kann. Er muss sozusagen einkalkulieren, dass ein Generalunternehmer insolvent werden kann, aufgrund erheblicher Mängel, Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren, Gründungsproblemen, etc.. Eine Verschiebung der Fertigstellung des Bauwerkes und damit eine Verschiebung des Übergabetermins an den Erwerber eintreten kann.

Eine Lösungsmöglichkeit könnte es sein den Fertigstellungstermin bewusst auf 2-3 Monate nach dem mit dem Bauunternehmen vereinbarten Fertigstellungstermin zu fixieren und sich im Vertrag die Möglichkeit vorzubehalten, den Kaufgegenstand früher zu übergeben, sollte dies aufgrund des Baufortschrittes möglich sein.

Für die Formulierung entsprechender neuer Vertragsklauseln stehen wir gerne zur Verfügung.

GUIDO SANDMANN
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Sandmann Rechtsanwälte
Rosenheimerstraße 12
81669 München

Tel.: 089 / 45 20 68 2-0

Fax: 089 / 45 20 68 2-22

guido.sandmann@muenchen-immobilienrecht.de

www.immobilienrecht-muenchen.de