

Unverbindlich heißt unverbindlich!

1. Ein als Kaufvertrag bezeichneter Vertrag über den Erwerb einer vom Verkäufer noch zu modernisierenden Eigentumswohnung ist ein typengemischter Vertrag. Auf die Verpflichtung zur Modernisierung ist das werkvertragliche Mängelgewährleistungsrecht anzuwenden.
2. Die falsche Angabe eines Sanierungskostenanteils kann zu einem Mangel führen. Das gilt aber nicht, wenn die Modernisierungskosten im Vertrag ausdrücklich als eine *"für das Finanzamt unverbindliche Einschätzung des Verkäufers"* bezeichnet werden.

LG Potsdam, Urteil vom 09.03.2018 - 6 O 402/17

BGB §§ 280, 281, 633, 634 Nr. 4

Problem/Sachverhalt

Der Verkäufer schließt in 2006 mit dem Erwerber einen notariellen Kaufvertrag über eine nach beigefügten Bauplänen und Baubeschreibung zu modernisierende Eigentumswohnung. Der Kaufpreis beträgt 230.000 Euro. Nach einer Regelung im Vertrag entfallen *"nach der für das Finanzamt unverbindlichen Einschätzung des Verkäufers"* 202.000 Euro auf Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen. Das Finanzamt berücksichtigt zunächst die Angaben im Kaufvertrag, korrigiert die berücksichtigungsfähigen Aufwendungen jedoch nach einer Betriebsprüfung beim Verkäufer auf 130.000 Euro. Der Erwerber meint, der Verkäufer habe ihm im Kaufvertrag zugesichert, er werde die Wohnung für 202.000 Euro modernisieren, mit der Folge eines entsprechenden Werts der Wohnung. Tatsächlich habe der Verkäufer um 72.000 Euro geringere absetzbare Aufwendungen erbracht, die er als Schaden geltend macht.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Mit dem ersten Leitsatz begründet das Landgericht die Anwendbarkeit des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts. Dann stellt es fest, dass der Schadensersatzanspruch des Erwerbers einen Mangel des Werks voraussetze, der im Fehlen einer vereinbarten Beschaffenheit liegen könne. Eine Beschaffenheitsvereinbarung komme zwar grundsätzlich in Betracht, wenn auch nicht mit Blick auf die aus dem Gesetz folgende Ermäßigung der Steuerschuld, wohl aber mit Blick auf die objektgebundenen Voraussetzungen des steuerlichen Vorteils, hier in Höhe des Sanierungskostenanteils. Aus den im zweiten Leitsatz wiedergegebenen Erwägungen scheidet eine Beschaffenheitsvereinbarung jedoch aus. Eine Abweichung von einer vereinbarten Beschaffenheit liege auch nicht darin, dass die Wohnung nicht mit einem im Vertrag angegebenen Aufwand von 202.000 Euro modernisiert sei. Zum einen sei der vom Unternehmer **betriebene Aufwand für sich keine Eigenschaft** der Sache. Zum anderen könnten zu dem Aufwand, den der Verkäufer betreibe, auch Planungs-, Koordinierungs- und Überwachungskosten zählen. Der **Aufwand** könne **allenfalls einen Anhaltspunkt** für den mit der Werkleistung zu erreichenden Standard bieten. Ausreichende Anhaltspunkte für einen vereinbarten Standard habe der Erwerber jedoch nicht beibringen können.

Praxishinweis

Der vom Landgericht im ersten Leitsatz als typengemischt beschriebene Vertrag hat für Verträge, die seit dem 01.01.2018 geschlossen werden, in § 650u BGB als "Bauträgervertrag"

eine gesetzliche Grundlage gefunden. Für die vom BGH entwickelte werkvertragliche Mängelhaftung bei sanierten Altbauten hat sich dadurch nichts geändert. Aber jetzt besteht auch für Bauträger über die Anwendung von § 650j BGB eine detaillierte Baubeschreibungspflicht. Zutreffend führt das Landgericht aus, dass der Sanierungskostenanteil, als Grundlage für Steuervorteile, Beschaffenheit des zu erwerbenden Objekts sein kann, bei deren Abweichen von der Vereinbarung eine Haftung des Bauträgers in Betracht kommt (OLG Dresden, **IBR 2012, 267**; LG Berlin, **IBR 2010, 692**; LG Heidelberg, Urteil vom 28.07.2009 - **2 O 394/08**, IBRRS 2009, 4451).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag

Links

 **IBR 2007, 474** BGH - Optimaler Schallschutz versprochen: Keine unverbindliche Anpreisung!