

Sanierung eines Altbaus: Bauträger muss Keller abdichten!

1. **Übernimmt der Bauträger vertraglich Bauleistungen, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung mit Neubauarbeiten vergleichbar sind, haftet er nicht nur für die ausgeführten Umbauarbeiten, sondern auch für die in diesem Bereich vorhandene Altbausubstanz nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechts.**
2. **Gehört zu der zu sanierenden Eigentumswohnung ein Kellerraum, schuldet der Bauträger die Sanierungsmaßnahmen, die erforderlich sind, um in einem solchen Kellerraum üblicherweise gelagerte Gegenstände vor von außen eindringender Feuchtigkeit zu schützen. Das gilt auch dann, wenn die Baubeschreibung keine Angaben zu Abdichtungsarbeiten enthält.**

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

BGB §§ 280, 281, 633 Abs. 1, 2, § 634 Nr. 4

Problem/Sachverhalt

Ein Bauträger saniert ein ca. 100 Jahre altes Mehrfamilienhaus und teilt es in Wohnungseigentum auf. In den notariell beurkundeten Verträgen mit den Erwerbern ist in § 3 geregelt: *"Der Kaufgegenstand befand sich zum Vorjahr in einem alten, renovierungsbedürftigen Wohngebäude. Der Verkäufer führt eine Kernsanierung des Gebäudes (außer Böden und Decken) durch, welche weitgehend abgeschlossen ist. ... Die Sanierung des Gebäudes, die Gestaltung des Grundstücks, die Aufteilung und Ausstattung der gekauften Eigentumswohnung erfolgt gemäß der vorliegenden Grundrisskizze und der Baubeschreibung."* Der von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigte Erwerber nimmt den Bauträger auf Schadensersatz i.H.v. 64.000 Euro für die Herstellung der Kellerabdichtung in Anspruch. Der Bauträger meint u. a., auf den Vertrag finde Kaufrecht Anwendung, weil das Haus zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nahezu vollständig fertig gestellt und seine Herstellungspflicht nicht so umfassend gewesen sei. Eine Abdichtung des Kellers sei nicht geschuldet. Seine Sanierungspflicht ergebe sich abschließend aus der Baubeschreibung, die eine Kellerabdichtung nicht vorsehe.

Entscheidung

Das OLG teilt die Auffassung des Bauträgers mit Hinweis auf den ersten Leitsatz nicht. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Parteien den Vertrag als Kaufvertrag und sich selbst als Käufer und Verkäufer bezeichnet haben. Für die **werkvertragliche Gewährleistung** bezüglich der **unberührt gebliebenen Altbausubstanz** kommt es darauf an, **welche Beschaffenheit die Parteien vereinbart** haben. Bei Auslegung der Beschaffenheitsvereinbarung für einen **"kernsanierten Altbau"** kann der Erwerber berechtigterweise erwarten, dass das **Objekt dem Stand der anerkannten Regeln der Technik entsprechend errichtet** wird, auch soweit es um den Schutz des Kellers gegen Feuchtigkeit geht. Denn nach der Baubeschreibung **gehört zur Wohnung ein Kellerraum** und im Keller sind Wasch- und Trockenräume vorhanden. Deshalb spricht das OLG dem Erwerber unter Hinweis auf den zweiten Leitsatz den Schadensersatzanspruch zu.



Praxishinweis

Es mutet in der Tat seltsam an, wenn der Bauträger für Mängel der von seinen Sanierungsarbeiten unberührt gebliebenen Altbausubstanz haftet. Die Entscheidung des OLG ist jedoch richtig und stützt sich auf die Rechtsprechung des BGH (**IBR 2005, 155**; **IBR 2005, 154**). Auch wenn der Fall nach dem neuen Bauvertragsrecht zu beurteilen wäre, wäre er nicht anders zu entscheiden. Auf die nach dem 01.01.2018 geschlossenen Bauträgerverträge nach § **650u** BGB ist die BGH-Rechtsprechung zur Altbausanierung 1:1 anwendbar (Karczewski, in: Leupertz/Preussner/Sienz, Bauvertragsrecht, § **650u** BGB Rz. 27 ff.).

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

© id Verlag

Links

-  **IBR 2018, 267** OLG Köln - Kernsanierung eines Altbaus: Schallschutz muss Neubaustandard entsprechen!
-  **IBR 2015, 18** OLG Köln - Bestandsfassade in "Neubauqualität": Was darf der Erwerber erwarten?