



REDEVELOPMENT_NEWS

01 | 2009

Inhalt

Aktuelle Entscheidungen: Thema Bauen im Bestand

- 1. Überwachungspflichten des Objektplaners bei Sanierungsarbeiten am Altbau, OLG Rostock**
BauR 2006, 2092 S. 2
- 2. Werkvertragsmängelrecht anwendbar auf die Altbausubstanz,**
BGH, Baurecht 2006, 99 ff. S. 3
- 3. Anwendung des Werkvertragsrechts auf den Erwerb eines sanierten Altbaus**
BGH, BauR 2005, 542 ff. S. 4
- 4. Individualvertraglicher Ausschluss der verschuldensunabhängigen Sachmängelhaftung für Altbausubstanz zulässig**
BGH, Baurecht 2006, 99 ff. S. 5

1. Überwachungspflichten des Objektplaners bei Sanierungsarbeiten am Altbau, OLG Rostock, BauR 2006, 2092

A. Problemstellung

Ein Architekt, der vom Auftraggeber mit den Leistungsphasen 5 bis 9 des § 15 Abs. 2 HOAI beauftragt worden ist, wird auf Schadensersatz in Anspruch genommen, weil er einen vorhandenen Hausschwamm im Rahmen der Sanierung nicht festgestellt hat, dessen anschließende Sanierung zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 34.000,00 € nach sich zog, die nicht entstanden wären, wenn der Hausschwamm bereits im Rahmen der Sanierungsarbeiten beseitigt worden wären.

B. Entscheidung

Das Gericht hat eine Haftung des Architekten aus Schadensersatz gem. § 635 BGB a. F. bejaht. Es sah eine schuldhafte Pflichtverletzung der im Rahmen der Leistungsphase 8 des § 15 Abs. 2 HOAI geschuldeten Überwachungspflicht. Ausmaß und Umfang dieser Überwachungspflicht seien abhängig von Bedeutung und Schwierigkeitsgrad der jeweiligen Arbeiten. *„Wird ein Gebäude umgebaut oder modernisiert, so schuldet der Architekt regelmäßig eine Bauaufsicht, die sich an den Besonderheiten einer Altbausanierung zu orientieren hat. Eine intensivere Wahrnehmung der Bauaufsicht ist insbesondere auch dann erforderlich, wenn das Bauwerk nicht nach der eigenen Planung des Architekten, sondern nach den Plänen eines Dritten erstellt wird.“*

Im Rahmen der Objektüberwachung hätte der Architekt prüfen müssen, inwieweit die alte Bausubstanz erhalten bleiben kann, denn nur wenn die alte Bausubstanz geeignet gewesen wäre, die Grundlage für die vorzunehmenden Sanierungsarbeiten zu bilden, entsprächen die Arbeiten der Regeln der Technik.

C. Kontext der Entscheidung

Das Urteil steht im Einklang mit der BGH-Rechtsprechung (BGH, BauR 2000, 1217 ff), wonach sich die Intensität der bauaufsichtlichen Maßnahmen, die ein Planer durchzuführen hat, am zu überwachenden Objekt orientiert. Bei einer Altbausanierung sind Besonderheiten zu beachten, die ihren Ursprung in der alten Bausubstanz haben. Dabei reicht eine stichprobenartige Überprüfung durch Dritten, z.B. den beauftragten Bauunternehmer nicht aus. Der Architekt muss sich selber ein Bild vom Zustand der Bausubstanz ver-

schaffen. Erschwernisse bei der Objektüberwachung, die sich z.B. daraus ergeben, dass das zu sanierende Objekt bewohnt ist, entbinden den Architekten dabei nicht von seiner Verantwortlichkeit.

Auch der Umstand, dass im vorliegenden Fall der objektüberwachende Architekt nicht mit den Leistungsphasen 1 bis 4 des § 15 Abs. 2 HOAI beauftragt war, diese vielmehr durch einen anderen Architekten erbracht wurden, entlastet den objektüberwachenden Architekten nicht. Vielmehr haften beide Architekten als Gesamtschuldner. Das heißt, der Bauherr kann den einen oder den anderen Architekten auf die Haftung in voller Höhe in Anspruch nehmen oder beide gesamtschuldnerisch. Entsprechend dem jeweiligen Mitverursachungsanteil ist der alleine in Anspruch genommene Architekt berechtigt einen Ausgleichsanspruch gegenüber den mithaftenden Architekten gem. § 426 BGB geltend zu machen.

D. Praxisrelevanz

In der Praxis stehen Architekten beim Planen und Bauen im Bestand vielfach vor dem Problem, dass die Bauherrn für umfangreiche Voruntersuchungen des Bestands weder Zeit noch Geld bereit sind aufzubringen. Dass diese Umstände den Architekten nicht entlasten, zeigt die Entscheidung des OLG Rostock eindrucksvoll. Eine Haftung zu verhindern gelingt dem Architekten nur dann, wenn er den Bauherrn auf die Notwendigkeit/Erforderlichkeit der Durchführung derartiger Untersuchungsmaßnahmen hinweist, die als Bestandsaufnahme eine besondere Leistung der Leistungsphase 1 des § 15 Abs. 2 HOAI darstellt und deshalb unter den weiteren Voraussetzungen von § 5 Abs. 4 HOAI einen Anspruch auf zusätzliches Honorar gewähren.

Der lediglich mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt hätte erkennen und den Bauherrn darauf hinweisen müssen, dass eine Bestandsanalyse vor dem Hintergrund eines möglichen Hausschwammbefalls zwingend hätte durchgeführt werden müssen. Entscheidet sich der Bauherr gegen die Durchführung solcher Maßnahmen, hat er die daraus resultierenden Konsequenzen grundsätzlich selber zu tragen.

*Dr. M.-Maximilian Lederer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Kapellmann und Partner Düsseldorf
Tel.: (0) 2 11/600 500-43
maximilian.lederer@kapellmann.de*

2. Werkvertragsmängelrecht anwendbar auf die Altbausubstanz, BGH, Baurecht 2006, 99 ff.

A. Problemstellung

Der BGH befasst sich in diesem Urteil erneut mit der Fragestellung, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen der Veräußerer eines Altbaus für Sachmängel der gesamten Bausubstanz haftet. Dabei geht es auch um die Frage, ob sich die Haftung des Veräußerers eines Altbaus insgesamt nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechts richtet und in welchen Konstellationen Kaufrecht anwendbar ist.

B. Entscheidung

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Beklagte eine ehemalige Gastwirtschaft und Hotelzimmer zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Dazu führte er Umbau- und Sanierungsarbeiten aus, jedoch beispielsweise keine Arbeiten am Dach des Objekts. Anschließend veräußerte er die Eigentumswohnungen, unter anderem an die Kläger. Für nach Vertragsschluss aufgetretene Risse und Feuchtigkeitsschäden nehmen die Kläger den Beklagten in Anspruch. Sie begehren die Wandelung (Rückabwicklung) des Vertrages, hilfsweise Zahlung der für die Mangelbeseitigung erforderlichen Kosten.

Der BGH legt unter Verweis auf sein Urteil vom 16.12.2004 dar, dass der Veräußerer eines Altbaus für Sachmängel der gesamten Bausubstanz nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechts haftet, wenn er vertraglich Bauleistungen übernommen hat, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind. Sofern die baulichen Maßnahmen jedoch gerade nicht mit Neubauarbeiten vergleichbar sind, sei es nicht gerechtfertigt, Werkvertragsrecht auch auf die Bauteile anzuwenden, die von den übernommenen Herstellungspflichten unberührt geblieben sind. In dieser Konstellation unterliege der Vertrag nur hinsichtlich der Verletzung der Herstellungspflichten dem werkvertraglichen Mängelrecht. Für die von der Herstellungspflicht nicht betroffenen Bauteile sei bei Mängeln des Objekts Kaufrecht anwendbar.

Ergänzend stellt der BGH klar, dass der Verkäufer die Verpflichtung zur Herstellung von Maßnahmen, die insgesamt einer Neuherstellung gleichkommen, nicht ausdrücklich übernommen haben muss. Vielmehr kann sich diese Verpflichtung auch aus dem Zusammenhang der einzelnen Vertragsbestimmungen, aus ihrem Zweck und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung,

aus der Interessenlage der Parteien oder aus den gesamten Umständen herleiten lassen, die zum Vertragsschluss geführt haben.

Im konkreten Fall verweist der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurück, weil nach den – unzureichenden – Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entschieden werden konnte, ob die Leistungen, zu denen sich der Beklagte verpflichtet hatte, insgesamt mit Neubauarbeiten vergleichbar sind oder nicht.

C. Kontext der Entscheidung

Mit diesem Urteil setzt der BGH seine Rechtsprechung zur Haftung des Veräußerers von sanierten Altbauten fort. Er stellt klar, dass bei Mängelansprüchen zwischen der Gewährleistung nach Werkvertragsrecht einerseits und nach Kaufvertragsrechts andererseits unterschieden werden muss, wenn die Sanierungsverpflichtung des Verkäufers nicht insgesamt mit einer Neuherstellung gleichzusetzen ist.

D. Praxisrelevanz

Bei einem sanierten Altbau muss zunächst der Umfang der Sanierungsverpflichtung des Verkäufers geprüft werden, bevor bei Vorliegen von Mängeln über die weitere Vorgehensweise entschieden werden kann. Sofern eine umfassende Wertung der Interessenlage der Parteien und der Umstände des Vertragsabschlusses ergibt, dass der Verkäufer Leistungen schuldet, die das Objekt als vollständig modernisiert erscheinen lassen, kann der Erwerber den Verkäufer insgesamt nach dem werkvertraglichen Mängelrecht in Anspruch nehmen. Kommt die Verpflichtung des Veräußerers demgegenüber nicht einer Neuherstellung gleich, gilt für die von der Sanierung nicht betroffenen Bereiche das Mängelrecht des Kaufvertrages. Diese Differenzierung wirkt sich insbesondere bei Art und Auswahl der Mängelrechte sowie auf den Verjährungsbeginn für die Mängelrechte aus.

*Dr. Eva Reininghaus
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Kapellmann und Partner Berlin
Tel.: 0 30 / 39 97 69-46
eva.reininghaus@kapellmann.de*

3. Anwendung des Werkvertragsrechts auf den Erwerb eines sanierten Altbaus, BGH, BauR 2005, 542 ff.

A. Problemstellung

Bei der Sanierung und anschließenden Weiterveräußerung von Altbauten stellt sich oft die Frage, in welchem Umfang der Veräußerer für etwaige Mängel des Objektes haftet. Im vorliegenden Fall kommt der BGH zu dem Ergebnis, dass bei umfassender Sanierungstätigkeit die strengen Gewährleistungsregelungen des Werkvertragsrechts anwendbar sind, und zwar unter Umständen auch auf die (nicht sanierte) Altbausubstanz.

B. Entscheidung

Die Kläger erwarben von der Beklagten eine Doppelhaushälfte, welche unmittelbar vor der Veräußerung durch die Beklagte saniert worden war. Konkret waren im Haus die Boden- und Wandbeläge, der Außenputz sowie der Anstrich erneuert, die Wasser- und Elektroleitungen ausgetauscht und eine Gasheizung neu eingebaut worden. Ferner waren ein Teil der Fenster sowie die Dacheindeckung erneuert worden.

Nach Veräußerung an die Kläger traten Schallschutzmängel sowie an den Außenwänden Feuchtigkeit auf; die (neuen) Innentreppen entsprachen nicht den heute geltenden technischen Vorschriften hinsichtlich der Auftrittstiefe, der Breite sowie der lichten Höhe über den Stufen.

C. Kontext der Entscheidung

Der BGH hat den Klägern den begehrten Schadenersatz in Bezug auf die Feuchtigkeitsschäden sowie hinsichtlich des mangelhaften Schallschutzes der Haustrennwand zugesprochen; Ansprüche hinsichtlich der mangelhaften Treppe lehnte er ab.

Nach Auffassung des BGH ist beim Erwerb von Altbauten Werkvertragsrecht anwendbar, wenn der Erwerb des Grundstücks mit einer Herstellungsverpflichtung verbunden ist und der Veräußerer vertraglich Bauleistungen übernommen hat, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind. In diesen Fällen haftete der Veräußerer nicht nur für die ausgeführten Umbauarbeiten, sondern auch für die Altbausubstanz nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertrages. Dies gelte auch dann, wenn die Bauleistungen bei Vertragsschluss bereits abgeschlossen seien, denn allein entscheidend sei, ob sich aus Inhalt, Zweck und wirtschaftlicher Be-

deutung des Vertrages sowie aus der Interessenlage der Parteien die Verpflichtung des Veräußerers zur mangelfreien Erstellung des Bauwerks ergebe.

Ergebe sich aus den vertraglichen Vereinbarungen, dass der veräußerte Altbau „bis auf die Grundmauern saniert“ worden sei, dürfe der Erwerber erwarten, dass der Veräußerer im Rahmen des technisch Möglichen die Maßnahmen angewandt habe, die erforderlich seien, um den Stand der anerkannten Regeln der Technik zu gewährleisten. Im zu entscheidenden Fall hätten die Erwerber daher erwarten dürfen, dass die Kellerabdichtung sowie die Schalldämmung zwischen den Trennwänden dem Stand der anerkannten Regeln der Technik entspreche.

Hinsichtlich der Mängel des Treppenhauses hätte für eine Anpassung an die anerkannten Regeln der Technik sowohl im Bereich des Treppenhauses wie auch im Flurbereich des Obergeschosses zusätzlicher Raum in Anspruch genommen werden müssen. Angesichts dieses mit den Sanierungsarbeiten verbundenen erheblichen Eingriffs in die Altbausubstanz hätten die Erwerber daher die vertragliche Vereinbarung nicht dahin verstehen dürfen, dass den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Treppen geschuldet seien.

D. Praxisrelevanz

Der BGH stellt mit dieser Entscheidung klar, dass der Veräußerer eines unmittelbar vor der Veräußerung sanierten Altbaus nicht nur für die Sanierungsleistungen selbst, sondern auch für die Altbausubstanz nach den Gewährleistungsvorschriften des Werkvertragsrechts haftet. Im Rahmen des technisch Möglichen müssen bei einer umfassenden Sanierung des Altbauobjektes deshalb sämtliche Maßnahmen angewandt werden, die erforderlich sind, um den Stand der anerkannten Regeln der Technik zu gewährleisten.

Will der Veräußerer bestimmte, von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Gegebenheiten nicht verändern, empfiehlt sich, die Käufer hierauf im Rahmen der Kaufvertragsurkunde besonders hinzuweisen. Nur so kann die ansonsten bestehende berechnete Erwartung der Erwerber, einen „bis auf die Grundmauern sanierten“ Altbau zu erwerben, hinsichtlich der verbleibenden problembehafteten Umstände des Altbaus beseitigt werden.

Dr. Frank Verfürth

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Erbrecht

Kapellmann und Partner Mönchengladbach

Tel.: (0) 21 61/8 11-616

frank.verfuerth@kapellmann.de

4. Individualvertraglicher Ausschluss der verschuldensunabhängigen Sachmängelhaftung für Altbausubstanz zulässig BGH, Baurecht 2006, 99 ff.

A. Problemstellung

Der BGH erörtert die Fragen, unter welchen Voraussetzungen

- Gewährleistungsregelungen des Kaufrechtes für Sachmängel der Bausubstanz gelten, wenn der Veräußerer vertraglich Bauleistungen übernommen hat,
- die verschuldensunabhängige Sachmängelgewährleistung individualvertraglich ausgeschlossen werden kann, wenn nur Gewährleistungsregelungen des Kaufrechtes anwendbar sind.

Grundlage der Entscheidung war die in einem notariellen Erwerbsvertrag enthaltene Klausel:

„Für die von der Modernisierung des Kaufgegenstandes unberührt gebliebene Altbausubstanz wird eine verschuldensunabhängige Sachmängelgewährleistung ausgeschlossen. ...“

B. Entscheidung

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Beklagte eine ehemalige Gastwirtschaft und Hotelzimmer zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Dazu führte er Umbau- und Sanierungsarbeiten aus, jedoch beispielsweise keine Arbeiten am Dach des Objekts. Anschließend veräußerte er die Eigentumswohnungen, unter anderem an die Kläger. Für nach Vertragsabschluss aufgetretene Risse und Feuchtigkeitsschäden nehmen die Kläger den Beklagten in Anspruch.

Der BGH stellte in einem ersten Schritt fest, dass mangels feststellbarer Verpflichtung des Beklagten, Bauleistungen zu erbringen, die nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind, für die von den Arbeiten unberührt gebliebenen Teile der Bausubstanz nicht die Gewährleistungsregelungen des Werkvertragsrechtes, sondern nur die Gewährleistungsregelungen des Kaufrechtes Anwendung finden.

In einem zweiten Schritt hielt der BGH den Ausschluss der verschuldensunabhängigen Sachmängelgewährleistung des Kaufrechtes dann für zulässig, wenn hierfür zwischen Mängeln der von der Modernisierung des erworbenen Objektes

- „unberührt gebliebenen“ Altbausubstanz einerseits und

- „berührten“ Altbausubstanz andererseits

unterschieden wird. Dieser Ausschluss soll selbst dann wirksam sein, wenn er in einem notariellen Individualvertrag „formelhaft“ und ohne ausführliche Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen erfolgt. Der Erwerber ist hier nach Auffassung des BGH nicht anders schutzbedürftig, als er bei einem formelhaften Ausschluss der Sachmängelgewährleistung bei Veräußerung von Altbauten ohne jede Herstellungsverpflichtung wäre. Hierfür aber hat der BGH die Zulässigkeit des formelhaften Ausschlusses der Gewährleistung bejaht,
BGH, Urteil vom 23.06.1989, BauR 1990, Seite 221.

C. Kontext der Entscheidung

Mit diesem Urteil setzt der BGH seine Rechtsprechung zur Haftung des Veräußerers von sanierten Altbauten fort. Er stellt klar, dass bei einer Differenzierung zwischen Mängeln der von der Modernisierung des erworbenen Objektes unberührt gebliebenen und der berührten Altbausubstanz die kaufvertragliche, verschuldensunabhängige Haftung für Mängel der unberührt gebliebenen Altbausubstanz ausgeschlossen werden kann.

D. Praxisrelevanz

Bei einem sanierten Altbau muss zunächst der Umfang der Sanierungsverpflichtung des Verkäufers geprüft werden, bevor bei Vorliegen von Mängeln über die weitere Vorgehensweise entschieden werden kann. Sofern eine umfassende Wertung der Interessenlage der Parteien und der Umstände des Vertragsabschlusses ergibt, dass der Verkäufer keine Leistungen schuldet, die das Objekt als vollständig modernisiert erscheinen lassen, haftet der Verkäufer nach Werkvertragsrecht nur für die durchgeführten Arbeiten. Für die von der Sanierung nicht betroffenen Bereiche gilt hingegen das Mangelrecht des Kaufvertrages. In diesem Fall kann die Sachmängelhaftung für Mängel an den unberührt gebliebenen Teilen der Bausubstanz wirksam ausgeschlossen werden.

*Dr. Martin Jung
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Kapellmann und Partner Rechtsanwälte
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin
Tel: 0 30 / 39 97 69-42
Martin.jung@kapellmann.de*



RA Dr. M.-Maximilian Lederer
Kapellmann und Partner
Düsseldorf
Tel. 02 11/60 05 00-43
maximilian.lederer@kapellmann.de



RA Dr. Eva Reininghaus
Kapellmann und Partner Berlin
Tel. 030/39 97 69-47
eva.reininghaus@kapellmann.de



Dr. Martin Jung
Kapellmann und Partner Berlin
Tel. 030/399 769-42
martin.jung@kapellmann.de



Dr. Frank Verfürth
Kapellmann und Partner Mön-
chengladbach
Tel. 0 21 61/8 11-616
frank.verfürth@kapellmann.de

Standorte

Berlin

SpreePalais am Dom
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin
Telefon 0 30/39 97 69-0
Telefax 0 30/39 97 69-91
b@kapellmann.de

Hamburg

Alstertor 9
20095 Hamburg
Telefon 0 40/30 09 160-0
Telefax 0 40/30 09 160-61
hh@kapellmann.de

Düsseldorf

Stadttor 1
40219 Düsseldorf
Telefon 02 11/60 05 00-0
Telefax 02 11/60 05 00-91
d@kapellmann.de

Mönchengladbach

Rheinbahnstraße 28-38
41063 Mönchengladbach
Telefon 0 21 61/8 11-8
Telefax 0 21 61/8 11-777
mg@kapellmann.de

Frankfurt/Main

Oberlindau 76-78
60323 Frankfurt/Main
Telefon 0 69/71 91 33-0
Telefax 0 69/71 91 33-91
f@kapellmann.de

München

Schäfflerhof
Schäfflerstr. 8
80333 München
Telefon 0 89/24 21 68-0
Telefax 0 89/24 21 68-61
m@kapellmann.de