

Freiburger Baurechtstage 2006

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

Dr. Heiko Fuchs  
RA / FA für Bau- und Architektenrecht



Berlin

Düsseldorf

Frankfurt am Main

Mönchengladbach

München

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

---



KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- **Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005**
- Einführung und Beispielfall
- Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag
- Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung
- Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht
- Vertragliche Haftungsausschlüsse
- Lösung Beispielfall

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Das aktuelle Urteil des *BGH* zur Teilsanierung -



KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

## ***BGH*, Urt. v. 06.10.2005 – VII ZR 117/04 - Leitsätze**

1. Der Veräußerer eines Altbaus oder einer Altbauwohnung haftet für Sachmängel der gesamten Bausubstanz nach den Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechts, wenn er vertraglich Bauleistungen übernommen hat, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind.
2. Hat der Veräußerer eine Herstellungsverpflichtung übernommen, die insgesamt nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten nicht vergleichbar ist, sind wegen Mängeln des Objekts die Gewährleistungsregeln des Werkvertragsrechts anwendbar, soweit die Herstellungsverpflichtung verletzt ist. Ist das nicht der Fall, ist Kaufrecht anwendbar.
3. In einem Individualvertrag über den Erwerb eines Altbaus oder einer Altbauwohnung können die Parteien wirksam den Ausschluss der verschuldensunabhängigen Sachmängelgewährleistung für Mängel der von der Modernisierung des erworbenen Objekts unberührt gebliebene Altbausubstanz vereinbaren. Eine notarielle Belehrung über Umfang und Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses ist auch dann nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit des Gewährleistungsausschlusses, wenn dieser in einer formelhaften Klausel enthalten ist.

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Das aktuelle Urteil des *BGH* zur Teilsanierung II -

ifBF

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

## **BGH, Urt. v. 06.10.2005 – VII ZR 117/04 - Inhaltsübersicht**

- I. Feststellungen des Berufungsgerichts
- II. Begründung der Aufhebung und Zurückverweisung
  1. Grundsätze der BGH-Rspr. zur Totalsanierung
  2. Feststellungen des Berufungsgerichts zu Umfang der Bauverpflichtungen nicht ausreichend
  3. Unterstellung: keine Totalsanierung
    - a. Mangel: (+)
    - b. Haftungsausschluss wirksam, da kaufvertragliche Mängelhaftung
- III. Obiter dicta
  1. Präzisierung der Anforderungen an die Feststellungen zum Umfang der Bauverpflichtungen (Teilsanierung nicht ausgeschlossen, auch Umstände außerhalb Vertragsurkunde relevant)

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Das aktuelle Urteil des *BGH* zur Teilsanierung III -



## *BGH*, Urtr. v. 06.10.2005 – VII ZR 117/04

2. für den Fall der Totalsanierung Prüfungsauftrag an Berufungsgericht
  - a. welche Beschaffenheitsvereinbarungen wurden getroffen?
  - b. Haftungsausschluss in formelhafter Klausel? (wohl +)
  - c. bejahendenfalls: ausführliche Belehrung über einschneidende Rechtsfolgen?
  - d. zur Beweiswürdigung des Berufungsgerichts
  - e. Umfang der Unwirksamkeit der Klausel (auch Wandlungsausschluss)
3. für den Fall der Teilsanierung Prüfungsauftrag an Berufungsgericht
  - a. wenn keine Herstellungsverpflichtung hinsichtlich mangelhaftem Bauteil, Haftungsausschluss wirksam
  - b. Verletzung Untersuchungspflicht?
  - c. wenn Herstellungspflicht, dann Wandlungsausschluss trotzdem zulässig
  - d. dann Hilfsanspruch auf Ersatz Mängelbeseitigungskosten

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

---



KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005
- **Einführung und Beispielfall**
- Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag
- Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung
- Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht
- Vertragliche Haftungsausschlüsse
- Lösung Beispielfall

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Einführung und Beispielfall -

ifBF

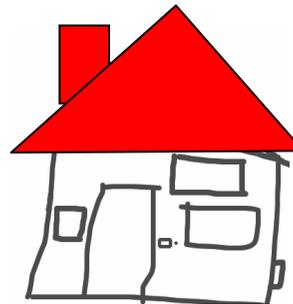
KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

## Fallgruppe 1



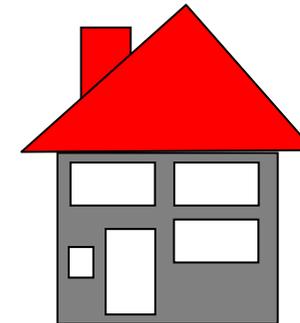
**Altbau**  
Verkauf eines  
unsanierten Altbaus

## Fallgruppe 2



**Teilsanierung**  
Verkauf eines  
teilsanierten oder  
-bearbeiteten Altbaus

## Fallgruppe 3



**Totalsanierung**  
Verkauf eines  
totalsanierten Altbaus  
oder Neubaus

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Einführung und Beispielfall -

ifbf

KAPPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

»Altes Telegrafenamnt«



Auszug aus dem Kaufvertrag:

*„Das Grundstück ist bebaut mit einem früheren Telegrafenamnt, das unter Denkmalschutz steht. Der Verkäufer renoviert und modernisiert das Gebäude in Absprache mit dem Denkmalschutz ... Der Bau ist nach den Belangen der Denkmalpflege, den anerkannten Regeln der Baukunst, den technischen Vorschriften der VOB, den DIN-Vorschriften ... technisch einwandfrei ... herzustellen.“*

Auszug aus der Baubeschreibung:

**„Keller**

*Kelleraußenwände bleiben unverändert (Baujahr 1914 – 1916). Von innen werden alle Wände gereinigt, ausgefugt und naturgekalkt.“*

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

---



KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005
- Einführung und Beispielsfall
- **Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag**
- Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung
- Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht
- Vertragliche Haftungsausschlüsse
- Lösung Beispielsfall

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Synopse Mängelhaftung nach Kauf- oder WerkVR -

ifBF

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

### Kaufvertrag

- Subjektiv-objektiver Mangelbegriff
- Nacherfüllungsanspruch: (+)
- Wahlrecht zwischen Mängelbeseitigung und Neulieferung:  
Käufer
- Selbstbeseitigungsrecht: (-)
- Rücktrittsrecht: (+)
- Übergabe
- Verjährung: 5 Jahre ab Übergabe
- Haftungsbeschränkung individuell  
und in AGB

### Werkvertrag

- Subjektiv-objektiver Mangelbegriff
- Nacherfüllungsanspruch: (+)
- Wahlrecht zwischen Mängelbeseitigung und Neulieferung:  
Werkunternehmer
- Selbstbeseitigungsrecht: (+), mit  
Vorschussanspruch
- Rücktrittsrecht: (+)
- Abnahme
- Verjährung: 5 Jahre ab Abnahme
- Haftungsbeschränkung individuell  
und in AGB

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

---

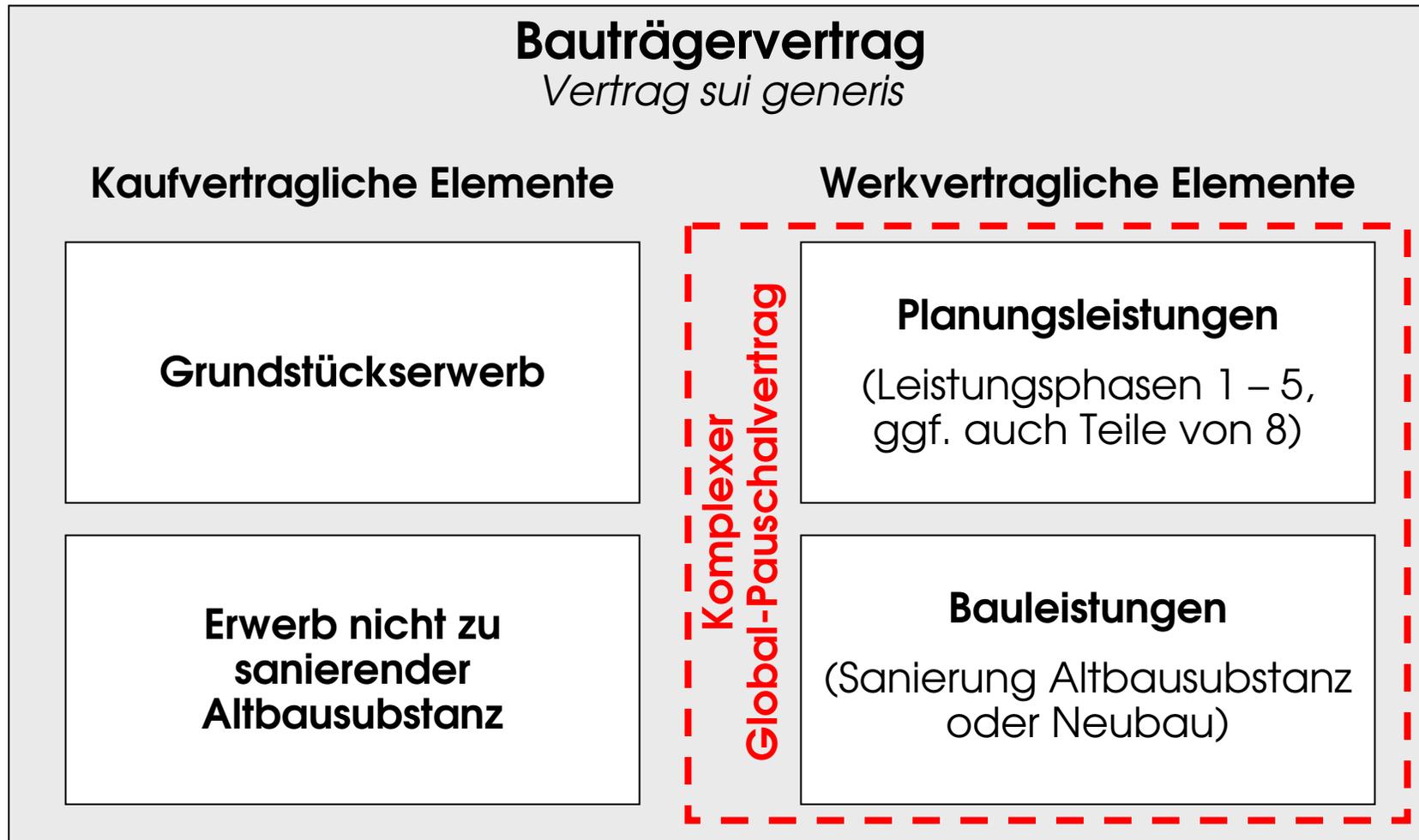
ifBF

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005
- Einführung und Beispielfall
- Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag
- **Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung**
- Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht
- Vertragliche Haftungsausschlüsse
- Lösung Beispielfall

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Vorüberlegung: Elemente des Bauträgervertrages -



# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

---

ifBF

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005
- Einführung und Beispielfall
- Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag
- Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung
- **Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht**
- Vertragliche Haftungsausschlüsse
- Lösung Beispielfall

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Abgrenzung Werk- zum Kaufvertragsrecht I -

## Abgrenzung Werkvertragsrecht / Kaufvertragsrecht

ja

Planung und Herstellung des betroffenen Bauteils *ausdrücklich* geschuldet?

nein

### Werkvertragsrecht

**Ausn.:** Herstellungspflichten sind Verpflichtung zur Eigentumsverschaffung völlig untergeordnet  $\Rightarrow$  *Kaufrecht*

Sind sonstige Planungs- und Herstellpflichten Neubauarbeiten nach

- Umfang und
- Bedeutung

vergleichbar, so dass sie die gesamte geschuldete Leistung prägen?

auch aus dem Zusammenhang, Zweck und Bedeutung der einzelnen Vertragsbestimmungen, der Interessenlage der Parteien und aus gesamten, zum Vertragsschluss führenden Umständen einschl. schriftlicher und mündlicher Erklärungen des Veräußerers bei Beschreibung des Objekts

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Abgrenzung Werk- zum Kaufvertragsrecht II -



## Beispiele für Neubauarbeiten **vergleichbare** Leistungspflichten

- Veräußerung eines neunzig Jahre alten Hauses mit erneuerten Boden- und Wandbelägen, neuem Außenputz und Anstrich, erneuerten Wasser- und Elektroleitungen, Einbau einer Gasheizung, Erneuerung der Treppen, Türen und eines Teils der Fenster und Dacheindeckung; Zusage „Sanierung bis auf die Grundmauern“ (BGH, Ur. v. 16.12.2004 - VII ZR 257/03, a.A. Vorinstanz OLG Düsseldorf, Ur. v. 25.7.2003 – 22 U 6/03)
- Neubau hinter historischer Fassade mit neuer Dacheindeckung; Erneuerung der Be- und Entwässerungsanlage, der gesamten Elektrik; Einbau einer Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung; Errichtung eines Hobbyraums für jede Wohnung im Keller, Umwandlung eines Trockenraums in einen Partykeller (BGH, Ur. v. 7.5.1987 - VII ZR 366/85)
- Umwandlung von Garagen- und Werkstatträumen in Eigentumswohnungen (BGH, Ur. v. 21.4.1988 - VII ZR 146/87)
- Umwandlung eines Bungalows in ein Haus mit Eigentumswohnungen (BGH, Ur. v. 29.6.1989 - VII ZR 151/88)
- Neubau unter Einbeziehung einer bestehenden früheren Garten- und Hofmauer (OLG Karlsruhe, Ur. v. 29.12.2005 – 17 U 55/03)
- Zusage „umfassender Modernisierung und Renovierung eines Altbaus im erforderlichen Umfang“ (OLG München, Ur. v. 2.10.2001 – 9 U 2101/99)

## Weitere Beispiele für Neubauarbeiten **vergleichbare** Leistungspflichten

- Altbausanierung mit Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen, Ausbesserung des Daches und des Treppenhauses an schadhafte Stellen (letzteres wurde im Anschluss komplett gestrichen), Errichtung von Balkonen, Versetzen nicht tragender Wände, Ausbesserung und Anstrich der Fassade und der Holzbauteile, Abschleifen und Versiegeln der Holzstufen im Treppenhaus (*LG Karlsruhe*, Urt. v. 28.10.2005 - 2 O 321/05)
- Erneuerung von Heizungsanlage und Wasserleitungen, Austausch von Türen nebst Zargen, Einbau neuer Bäder, Veränderung der Fassade durch Verschließen vorhandener Fensteröffnungen und Einsetzen neuer Fenster (*OLG Hamm* v. 01.06.2005 – 12 U 59/03)
- Sanierung nicht mehr bewohnbaren Altbaus aus 1921: Neuherstellung Wasser- und Elektroleitungen, neue Gaszentralheizung und Heizkörper, neue Bäder, Renovierung und Bearbeitung Hausfassade, Wärmedämmung der Geschossdecken, „schwimmende Trittschalldämmung“, Vergrößerung von Wohnungen durch Einbau von Geschosstreppen (*OLG Hamm*, Urt. v. 26.7.2001 – 21 U 160/00)

## Beispiele für Neubauarbeiten **nicht vergleichbare** Leistungspflichten

- Altbausubstanz (wie Außenwände, Geschossdecken, Beläge, Innenwände und technische Anlagen) blieb unberührt, lediglich punktuelle Eingriffe in die Bausubstanz und den Ausbau, wie z.B. die Entfernung einer Badezimmereinrichtung, der Austausch eines Fensters, die Installation eines Heizkörpers, den Einbau einer Haustür und die Teilerneuerung der Elektroleitungen (*BGH*, Urt. v. 6.10.2005 - VII ZR 117/04)
- Anstreicher- und Verschönerungsarbeiten an Teilen der Fassade, im Keller und Treppenhaus, Einbau einer neuen Heizungsanlage, neuer Bädereinrichtungen und Fenster, Ersatz einer nicht mehr reparablen Kellertreppe, bloße Umwandlung vorhandener Wohnungen in Wohnungseigentum (*OLG Düsseldorf*, Urt. v. 21.2.2005 – I-9 U 97/04)
- Reine Renovierungsarbeiten, die keine Eingriffe in die Substanz mit sich bringen und die auch keine verbesserte technische Qualität zusätzlicher Art bringen (Malerarbeiten, Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Einbauküche) (*Koebler* in: Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurechts, 2. Aufl., 11. Teil, Rn. 115)

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Abgrenzung Werk- zum Kaufvertragsrecht V -

Sind sonstige Planungs- und Herstellpflichten Neubauarbeiten nach Umfang und Bedeutung vergleichbar, so dass sie die gesamte geschuldete Leistung prägen?

nein

- Exposéhaftung
- Bezeichnung des Vertrages allenfalls Indiz
- Irrelevant, ob Bauleistungen bei Vertragsschluss bereits erbracht wurden

ja

## Kaufvertragsrecht

**Ausn.:** Verletzung Untersuchungspflicht / bei der Planung zu berücksichtigende, aber nicht zu bearbeitende Substanz ⇒ *Werkvertragsrecht*

## Werkvertragsrecht

**Beachte:** Allgemein anerkannte Regeln der Technik können ausdrücklich oder konkludent ausgeschlossen werden

Prüfung der jeweiligen Anspruchsvoraussetzungen, insbesondere auch subjektiv-objektiver Mangelbegriff nach § 434 I und § 633 II BGB

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

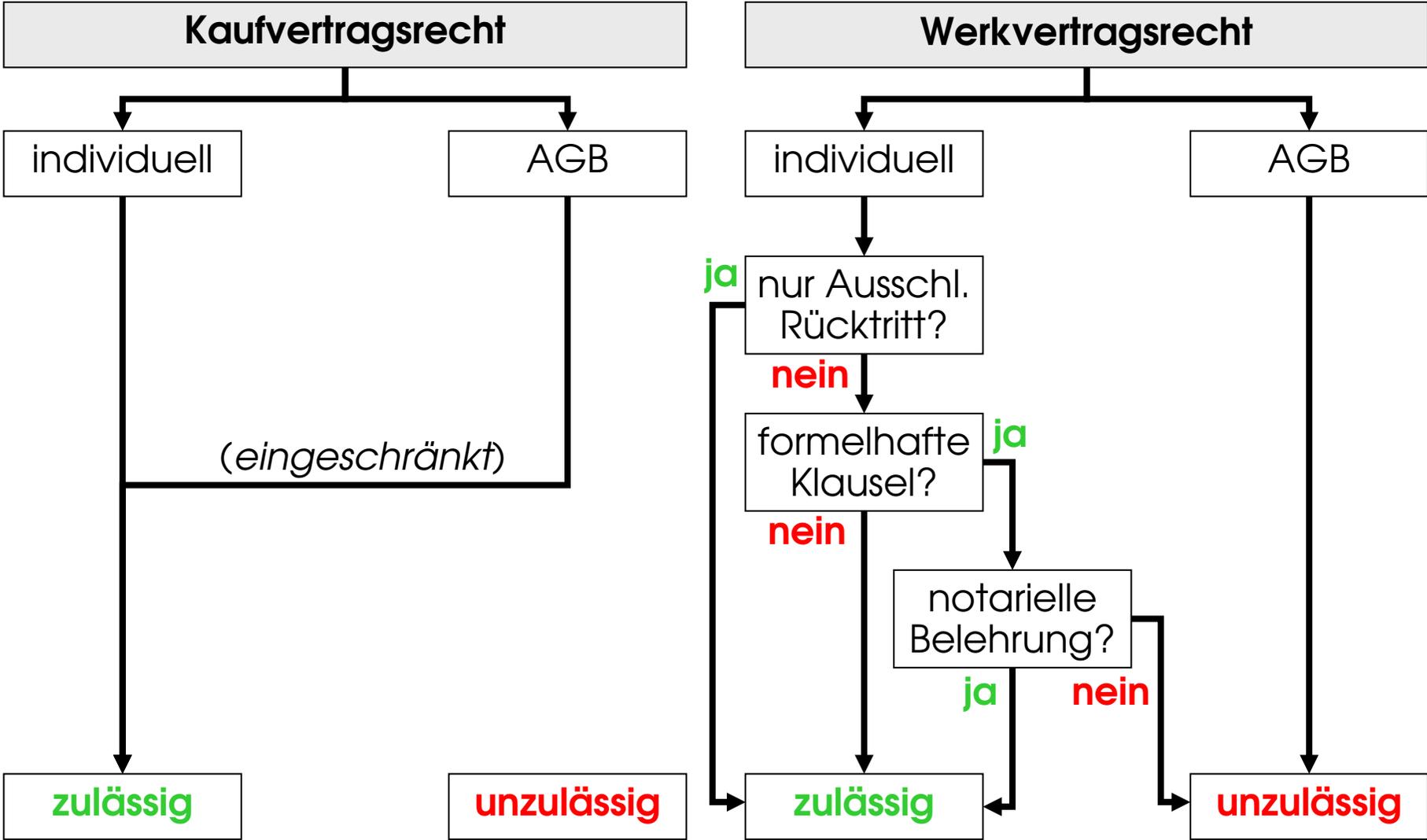
---

ifBF

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005
- Einführung und Beispielfall
- Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag
- Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung
- Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht
- **Vertragliche Haftungsausschlüsse**
- Lösung Beispielfall

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Vertraglicher Haftungsausschluss -



# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung

## - Inhaltsübersicht -

---

ifBF

KAPELLMANN  
UND PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

- Der Anlass: *BGH*, Urt. v. 06.10.2005
- Einführung und Beispielfall
- Kurzsynopse Mängelrecht Kaufvertrag / Werkvertrag
- Elemente des Bauträgervertrages bei der Altbausanierung
- Abgrenzung Werk- zu Kaufvertragsrecht
- Vertragliche Haftungsausschlüsse
- **Lösung Beispielfall**

# Die Mängelhaftung des Bauträgers bei der Altbausanierung - Lösung Beispielfall „Altes Telegrafenamt“ -



- ⇒ Mängelansprüche Erwerber gegen Bauträger?
  - **AGL:** §§ 634, 633 BGB
    - WerkV gem. § 631 BGB?
      - ⇒ betroffenes Bauteil: Mangel an vertikaler Kelleraußenabdichtung
        - ausdrückliche Planungs- oder Herstellungspflicht? (-)
        - insgesamt Neubaupflichten vergleichbar: (+)
      - ⇒ WerkVR: (+)
    - Sachmangel gem. § 633 Abs. 1, 2 BGB?
      - Abweichung Ist- von Soll-Beschaffenheit, § 633 Abs. 2 BGB?
        - Ist: Feuchte Kellerwände / Verstoß gegen DIN 18195 Teil 6
        - Soll: DIN-gerechte, technisch einwandfreie Herstellung
        - (P) Ausklammerung Kelleraußenwände in Baubeschreibung
          - Beschaffenheitsvereinbarung? (-), da Mangel der bauträger-(AN)-seitigen Planung beim komplexen Global-Pauschalvertrag (anders ggf. bei ausführlichem Hinweis auf Folgen der unterlassenen Bearbeitung der Wände)
          - Haftungsausschluss? (-), da ohne Belehrung unwirksam
      - ⇒ Sachmangel: (+)
  - ⇒ Mängelhaftung Bauträger: (+)  
(a.A. *OLG Düsseldorf*, Urt. v. 30.4.1998 – 5 U 137/97; *Basty*, Rn. 815)

**Vielen Dank für Ihr Interesse!**

RA und FA für Bau- und Architektenrecht  
Dr. Heiko Fuchs

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte  
Rheinbahnstraße 28 – 38  
41063 Mönchengladbach  
Tel (02161) 811 – 615  
Fax (02161) 811 – 777  
**heiko.fuchs@kapellmann.de**  
[www.kapellmann.de](http://www.kapellmann.de)

Berlin

Düsseldorf

Frankfurt am Main

Mönchengladbach

München