

HAFTUNG DES EIGENHEIMERWERBERS FÜR MÄNGEL VON EIGENLEISTUNGEN?

LG Arnsberg, Urteil vom 12.5.2004 — Aktenzeichen: Az. 2 O 104/04 (rechtskräftig)

Ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung ist der Erwerber einer Eigentumswohnung gegenüber dem Bauträger nicht gewährleistungspflichtig.

Problem / Sachverhalt

Die Erwerber einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung in einem Sechsfamilienhaus errichten u.a. die Innentreppe in der Wohnung als Eigenleistung. Bald nach Fertigstellung des Hauses rügt ein anderer Erwerber Mängel im Trittschallschutz. Der Bauträger führt daraufhin ein selbständiges Beweisverfahren durch. Der Sachverständige gelangt zu dem Schluss, dass die Treppe nicht schalltechnisch vom Baukörper getrennt ist. Die Erwerber lösen das Problem, indem sie die Treppenstufen mit Teppichboden belegen. Der Bauträger verlangt nun die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens von den Erwerbern erstattet.

Entscheidung

Ohne Erfolg. Das Landgericht weist die Klage ab, weil es keine Anspruchsgrundlage gibt. Im notariellen Vertrag zeichnet sich der Bauträger zwar von jeder Verantwortung und von jeder Überwachungspflicht für Eigenleistungen frei. Das bedeutet aber nicht, dass der Erwerber gegenüber dem Bauträger wie einer seiner Nachunternehmer gewährleistungspflichtig wäre. Eine solche Vereinbarung enthielt der Vertrag nicht. Die Pflicht zur Übernahme der Gutachterkosten würde aber eine vertragliche Pflichtverletzung der Erwerber voraussetzen. Die Berufung wurde nach entsprechendem Hinweis des OLG Hamm zurückgenommen.

Praxishinweis

Das Urteil zeigt die Schwierigkeiten des Bauträgers bei Eigenleistungen des Erwerbers auf. Solange sich Mängel nur in der Wohnung des Erwerbers auswirken, reicht die auch hier vereinbarte Freizeichnung von eigener Verantwortlichkeit aus. Wirken sich die Mängel der Eigenleistung aber auf die übrigen Wohneinheiten aus – wie exemplarisch beim Schallschutz – dann offenbart sich das Dilemma. Der Bauträger schuldet nämlich den übrigen Erwerbern mängelfreie Wohnungen trotz Eigenleistungen. Diese Verpflichtung kann es erforderlich machen, dass der Bauträger – obwohl er gegenüber demjenigen Erwerber, der die Eigenleistungen erbringt, nicht dazu verpflichtet ist – dessen Arbeiten gleichwohl begleiten und überwachen muss. Seinen Käufer kann er für mangelhafte Eigenleistungen per Gesetz nicht etwa in die Gewährleistung nehmen wie einen seiner übrigen

Auftragnehmer. Ob man anderes ausdrücklich in einem Notarvertrag vereinbaren dürfte, erscheint wegen der AGB-Problematik zweifelhaft, war aber vorliegend vom Gericht nicht zu beantworten.

Von dem hier behandelten Problemkreis abzugrenzen sind spätere Um- und Einbauten eines Erwerbers nach der Abnahme. Wenn dadurch Probleme entstehen, dürften diese nur über das Wohnungseigentumsgesetz zwischen den Wohnungseigentümern zu lösen sein.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info