

Ein Prospekt kann ausschlaggebend sein!

- BGH, Urteil vom 25.10.2007, VII ZR 205/06 -

BSB – Vertrauensanwalt Andreas Schmidt kommentiert:

Geklagt

Ein Bauträger bietet eine als zweigeschossiges Ausbaubjekt bezeichnete Dachgeschoss-Maisonettewohnung dem Käufer an. Im Verkaufsexposé ist für die obere Etage - den Spitzboden - ein Doppelbett mit Mobiliar eingezeichnet. Der notarielle Kaufvertrag dagegen verweist lediglich auf eine Baubeschreibung, in der der Spitzboden als „Abstellraum“ bezeichnet ist. Drei Jahre später wird die Nutzung des Spitzbodens für Wohnzwecke durch die Bauaufsichtsbehörde untersagt. Der Käufer verlangt danach Schadensersatz vom Bauträger.

Entschieden

Der BGH bestätigt, dass einem Verkaufsexposé bei der Beurteilung der von dem Bauträger geschuldeten Leistung erhebliche Bedeutung zukommen kann. Abgesehen davon, dass in der notariellen Urkunde nur ein „Abstellraum“ angegeben ist, durfte der Käufer bis zum Kaufvertragsabschluss davon ausgehen, den Spitzboden zum Wohnen nutzen zu können. Will der Bauträger den Vorwurf arglistiger Täuschung vermeiden, muss er den Käufer darüber aufklären, dass eine solche Nutzung nicht genehmigt ist, begründet das Gericht.

Fazit

Nicht nur Bauträger, sondern auch Immobilienmakler nehmen in ein Verkaufsexposé nicht selten Beschreibungen auf, die sich in dem abzuschließenden notariellen Kaufvertrag nicht wiederfinden.

Zwar stritt hier die Entscheidung des BGH für den Verbraucher, dennoch sollte dieser in die notarielle Urkunde alle Zusicherungen des Bauträgers hineinschreiben lassen. Er kann auch den Notar anweisen, das Verkaufsexposé als Anlage zur Urkunde zu nehmen. Mit einem solchen Schritt lassen sich vorprogrammierte Streitpunkte frühzeitig vermeiden. Ist ein Unternehmen seriös, wird es dagegen keine Einwände haben.

Allerdings stößt die Entscheidung des BGH auch auf Kritik, weil die Beurkundungspflicht gemäß § 311b BGB ausgehöhlt wird. Mit diesem Beurkundungsgebot verträgt es sich schlecht, konkrete Leistungsverpflichtungen aus Unterlagen abzuleiten, die nicht zum notariellen Vertrag gehören, ja dazu sogar im Widerspruch stehen. Bisher hat sich der BGH mit dieser Frage nicht befasst. Nimmt man das Beurkundungsgebot ernst, wird in solchen Fällen häufig nur eine Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss oder aus Delikten infrage kommen.

Oktober 2008 - Andreas Schmidt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leverkusen