

Eine bezugsfertige Wohnung ist herauszugeben



Manfred Raber,
BSB-Vertrauensanwalt, über ein
aktuelles, für Verbraucher höchst
bemerkenswertes Urteil

Herr Raber, kürzlich hat das Kammergericht Berlin über die Verpflichtung von Bauträgern entschieden, eine bezugsfertige Wohnung dem Erwerber zu übergeben. Was war passiert?

! Manfred Raber: Das, was leider oft passiert und wir letztlich Erpressung mit dem Schlüssel nennen. Ein Bauherr erwarb in Berlin über einen Bauträger eine Wohnung. Im Vertrag war geregelt, dass die Fertigstellungsrate gegen Besitzübergabe auf ein Notaranderkonto eingezahlt werden soll. Doch dieser Forderung des Bauunternehmens kam der Erwerber nicht nach.

? Warum?

! Die Wohnung war zu dem Zeitpunkt schlichtweg nicht fertig. Demzufolge war die Fertigstellungsrate auch

nicht fällig. Der Bauherr rechnete seinerseits Gegenansprüche aus verspäteter Fertigstellung auf und forderte dann die Herausgabe der inzwischen vollendeten Wohnung. Als der Bauträger das verweigerte, beantragte der Käufer eine einstweilige Verfügung. Er wollte seine Wohnung rasch vermieten.

? Was meinte das Unternehmen?

! Es argumentierte, der Kläger habe seine Verpflichtung auf Zahlung auf ein Notaranderkonto nicht erfüllt. Zudem fehle die Eilbedürftigkeit für eine einstweilige Verfügung, weil die Wohnung nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden sollte. Dem Kläger entstehe kein Schaden, etwa durch Bezug eines Hotels. Außerdem würde eine einstweilige Verfügung einem eigentlichen Klageverfahren vorgehen und Fakten schaffen. Das sei – so der Bauträger – ein nicht hinnehmbarer Rechtsverlust.

? Das Gericht sah das anders...

! Nicht gleich. Das Landgericht wies den Antrag des Klägers ab, erst das Kammergericht folgte ihm. Die Fertigstellungsrate, so entschied es, war unstrittig noch nicht fällig. Es verneinte

die Verpflichtung des Erwerbers, diese auf ein Notaranderkonto einzuzahlen, auf das er keinen Zugriff hat. Die Klausel im Vertrag sei unwirksam, weil sie den Kläger unbillig benachteiligt. Sie zwingt ihn, im Streitfall zum Durchsetzen von Gewährleistungsansprüchen auf Freigabe des Betrages zu klagen. Der Bauträger dagegen büße keine Rechte ein, denn bis zur vollständigen Zahlung bleibe er Eigentümer. Das Gericht sagte ja zur Eilbedürftigkeit. Es komme nicht darauf an, ob der Käufer die Wohnung selbst beziehen oder vermieten will. Die Nichtherausgabe bedeute für ihn erheblichen Zeitverlust und beträchtlichen Mietausfall.

? Aber spielen Bauunternehmen nicht auch mit den Zwängen von Erwerbern?

! Ja, leider. Käufer stehen unter Druck. Entweder haben sie die alte Wohnung gekündigt, um in die neue einzuziehen oder sie wollen diese vermieten. Und bis zur vollständigen Zahlung werden sie keine Eigentümer. Doch wer nicht zahlt, kriegt keinen Schlüssel! Mit dieser Ansage sitzen Bauträger am längeren Hebel. Da spielt keine Rolle, dass Geld zur Mängelbe-

seitigung zurückbehalten werden darf. Letztlich sind Käufer gezwungen, die Bedingungen des Bauträgers zu akzeptieren, um ihre Wohnung zu bekommen. Auf ein sich hinziehendes Klageverfahren können sie nicht warten.

? Die einstweilige Verfügung zur Herausgabe der Wohnung ist jetzt ein schnellerer Weg?

! Ein möglicher. Gerichte haben sich damit bislang zurückgehalten, weil auch über Gegenansprüche zu entscheiden ist, was üblicherweise im Klageverfahren geschieht. Hier konnte ohne Beweisaufnahme dem Antrag des Klägers stattgegeben werden. Vor Illusionen ist also zu warnen. Aber das Urteil ist dennoch bahnbrechend für Verbraucher. Denn das Kammergericht hat die Rechte der Käufer gestärkt, unabhängig davon, ob die Wohnung zur Eigennutzung oder Vermietung erworben wurde. Zudem hat es betont, dass dem Bauträger kein Rechtsverlust droht, wenn er den Besitz einräumt. Auch für ihn ist Klarheit geschaffen.

Interview: Bettina Erdmann
KG Berlin, Urteil vom 20.08.2019 - 21 W 17/19

aktuelle urteile

Wann ist die Heizung abgenommen?

Ohne Prüfen des Bautenstands sollten Bauherren nicht einziehen oder Anlagen in Betrieb nehmen. Dafür ist eine förmliche Abnahme zu vereinbaren. Das OLG München (Urteil vom 08.05.2019 - 20 U 124/19 Bau) entschied bei einer mangelhaften Heizungsanlage, dass Schadenersprüche verjährt sind. Der Bauherr hatte diese erst gut fünf Jahre später geltend gemacht. Mit der Inbetriebnahme aber und einer vereinbarten Ratenzahlung sei eine konkludente Abnahme erfolgt. Zudem habe eine mehrwöchige Prüfzeit ausgereicht, sich von der Funktionstüchtigkeit zu überzeugen. Nach neuem Recht kann der Unternehmer die fiktive Abnahme

erzwingen – vorausgesetzt, in der gesetzten Frist wurde kein Mangel gerügt und der Verbraucher über die Rechtsfolge ausdrücklich aufgeklärt.

Auf einem Parkplatz muss man parken können!

Wer eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz erwirbt, darf erwarten, dass man auf diesem auch gefahrlos einparken kann (OLG Braunschweig, Urteil vom 20.06.2019 – 8 U 62/18). Maßgeblich ist, ob der Stellplatz diese Funktion erfüllt. Maßgeblich sind nicht die Landesgaragen- und Stellplatzverordnung und ebenso wenig – wie in diesem Fall – ein nicht durch exakte Maße ausgewiesener Teilungsplan. Werden Anforderungen verfehlt, weil der Parkplatz nur mit Kleinwagen und

nicht einem Mittelklasseauto nutzbar ist, kann der Erwerber einen Minderungsanspruch von zwei Dritteln des auf den Stellplatz entfallenden Kaufpreises geltend machen.

Angemerkt

Ein Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Gebäudesanierung wurde Mitte Oktober auf den Weg gebracht. Ab 2020 können Kosten für Einzelmaßnahmen zur verbesserten Energieeffizienz wie Heizungstausch oder Dämmung bis zu 20 Prozent über einen Zeitraum von drei Jahren steuerlich in Abzug gebracht oder Investitionszuschüsse beantragt werden. Infos: www.bmwi.de



Impressum

VEREIN aktuell
erscheint 4x jährlich

Herausgeber und Redaktion:
Bauherren-Schutzbund e.V.
Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation

Brückenstraße 6 · 10179 Berlin
Tel. 030/400 339 500
Fax 030/400 339 512
E-Mail office@bsb-ev.de
mitglieder@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

Redaktion: Bettina Erdmann, Pressebüro transit berlin.pro media,

Gestaltung: Medienfactory,
Peter Kanzler

Fotos: BSB; privat; Adobe Stock:
rogerphoto, R. Gino Santa Maria

Druck: EVERSFRANK Berlin



Allen Mitgliedern und ihren Familien entspannte Weihnachtstage und einen guten Start in ein gesundes, glückliches neues Jahr. Auch 2020 sind wir an Ihrer Seite. *Ihr BSB-Team*