

Haftung für einen Umbau wie für einen Neubau!

Übernimmt ein Bauträger neben der Veräußerung eines Altbaus Bauleistungen, welche den Altbau faktisch zu einem Neubau machen, haftet er nicht nur für die ausgeführten Umbauarbeiten. Vielmehr muss er auch für die verbliebene Altbausubstanz Gewähr leisten. Das hat das OLG Hamburg mit Urteil vom 05.02.2024 (4 U 44/22) klargestellt.

In dem Fall, über den das OLG zu entscheiden hatte, hatte der Beklagte dem Kläger einen Altbau verkauft, der noch schüsselfertig umzubauen war. Nach dem Umbau, so das Makler-Exposé, sollte das Objekt technisch einem Neubau entsprechen. Der notarielle Kaufvertrag enthielt eine Klausel mit einem Haftungsausschluss für die Altbausubstanz. Für die zu erbringenden Arbeiten sollten die gesetzlichen Mängelrechte gelten.

Bei dem vereinbarten Umbau blieben nach dem Konzept des Beklagten nur einige Stahlbetonstützen nebst ihrer Fundamente und Teile der darauf befindlichen Dachkonstruktion bestehen. Nach Übergabe des Objekts an den Kläger zeigten sich diverse Mängel im Bereich der verbliebenen Altbauteile. Als der Kläger die Mängel rügte, verwies der Beklagte auf den vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss für Altbauteile und verweigerte die Behebung der Mängel.

Zu Unrecht, wie das OLG entschied. Die grundlegende Umgestaltung des Gebäudes, welche der Beklagte hier geschuldet habe, sei mit Neubauarbeiten vergleichbar. Daher hafte der Beklagte grundsätzlich nicht nur für die neu erstellten Leistungen, sondern auch für die vorhandene Altbausubstanz so, als habe er sie neu errichtet. Der Haftungsausschluss für die Altbauteile helfe ihm hier nicht weiter.

Ein Bauträger, der Altbauten umgestaltet, wird in der Regel versuchen wollen, seine Haftung für die Altbausubstanz einzuschränken. Schließlich kann diese immer verdeckte Mängel aufweisen. Beim Verkauf von gebrauchten Immobilien sind solche Haftungsausschlüsse grundsätzlich möglich. Daher wird der Bauträger selbst in aller Regel wegen solcher Mängel nicht auf die Partei zurückgreifen können, von der er seinerseits den Altbau erworben hat. Wie der hier besprochene Fall zeigt, besteht für solche Haftungsausschlüsse des Bauträgers bei der Veräußerung an seine Kunden aber jedenfalls dann eine Grenze, wenn man das umgestaltete Objekt insgesamt als einen Neubau betrachten kann.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

