

Kaufrelevante Werbeaussagen müssen eingehalten werden!

Verkauft ein Bauträger ein Projekt „vom Reißbrett“, muss er dafür Sorge tragen, dass bildliche Darstellungen und textliche Beschreibungen in für eine Kaufentscheidung wesentlichen Punkten richtig sind.

Das hat das Kammergericht Berlin mit Urteil vom 11.06.2019 (21 U 116/18) entschieden. In dem zugrunde liegenden Fall hatte ein Bauträger eine noch nicht errichtete Eigentumswohnung in einem Prospekt mit den folgenden Worten beworben:

„Um endgültig den Trubel der Großstadt hinter sich zu lassen, ziehen sie sich auf Ihre eigene Aufdachterrasse zurück. Eine elegante Treppe aus Sichtbeton führt vom Wohnbereich aus zu Ihrem kleinen Ruhe-Paradies.“

Ergänzend wurde die beschriebene Treppe mit 16 Stufen bildlich dargestellt. Nach dem Abschluss eines Bauträgervertrages hat der Bauträger dann die Wohnung mit einer wesentlich steileren Treppe mit nur 13 Stufen ausgeführt. Auch errichtete er sie nicht in Sichtbeton, sondern nur als Betonimitat, also in Trockenbauweise mit Betonoptik. Der Bauträger hielt diese Ausführung für vertragskonform, da er in seinem Prospekt ausdrücklich auf die Unverbindlichkeit des verwendeten Bildmaterials hingewiesen und sich die einseitige Änderung der Bauausführung vorbehalten habe.

Zu Unrecht, wie das Kammergericht entschied. Der Bauträger könne nicht die positiv werbende Wirkung einer Darstellung für sich ausnutzen und sich dann an den wesentlichen Punkten dieser Darstellung nicht festhalten lassen. Dieser Grundsatz gelte natürlich nicht bei untergeordneten Aspekten der Ausführung, bei denen es sich von selbst verstehe, dass es im Zuge der Realisierung eines Baus zu Abweichungen kommen kann. Die Darstellung von Eigenschaften, die für einen Erwerber erkennbar wesentliche Bedeutung haben können, sei jedoch verbindlich.

Diese Rechtsprechung des Kammergerichts entspricht der Rechtsprechung des BGH in einem ähnlich gelagerten Fall (BGH, Urteil vom 25.10.2007 (VII ZR 2015/06)). Dort ging es um die Möglichkeit der Nutzung eines Spitzbodens zu Wohnzwecken, nachdem der Bauträger diesen in seinem Prospekt bildlich als Schlafzimmer dargestellt hatte.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

