

Kauf von saniertem Wohnungseigentum – Kein Ausschluss des Rücktrittsrechts

Beim Verkauf von sanierten Eigentumswohnungen versuchen die Bauträger häufig, dem Käufer einen Rücktritt des Vertrages zu erschweren. Es besteht bei Mängeln der gekauften Wohnung ein gesetzlich vorgesehenes Recht des Käufers, vom Vertrag zurück zu treten. Das soll jedoch oft ausgeschlossen werden. Der Käufer hat nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) das Recht, zunächst die Mängelbeseitigung zu verlangen. Erfüllt der Verkäufer seine Pflicht nicht, dem Käufer die Wohnung mängelfrei zu liefern, hat der Käufer ein Wahlrecht. Der Käufer kann den Kaufpreis mindern, Schadenersatz verlangen oder vom Vertrag zurück treten. Fraglich ist, ob diese gesetzlichen Ansprüche ausgeschlossen werden können.

In sog. Bauträgerverträgen ist das Rücktrittsrecht des Käufers häufig im Kleingedruckten, den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, ausgeschlossen. Das ist auch grundsätzlich möglich und nicht zu beanstanden. Gerade bei gebrauchten Kaufgegenständen besteht ein Bedürfnis, dem Verkäufer auch zu gestatten, den Rücktritt vom Kaufvertrag auszuschließen und den Käufer auf die anderen Mängelhaftungsansprüche zu verweisen.

Für saniertes Wohnungseigentum kann ein Rücktritt wegen Mängeln jedoch nach zwei Urteilen des Bundesgerichtshofes vom 28.09.2006 (VII ZR 303/04) und vom 08.11.2001 (VII ZR 373/99) nicht ausgeschlossen werden. Eine solche Klausel im Vertragstext ist unwirksam, der Käufer kann bei Mängeln der Wohnung auch vom Vertrag zurücktreten.

Im entschiedenen Fall aus dem Jahr 2006 verkaufte der Eigentümer und Bauunternehmer eine Altbauwohnung an den Kläger. Gleichzeitig sagte er eine grundlegende Sanierung der Wohnung zu. Da nicht nur eine bestehende Altbauwohnung verkauft wurde, sondern daneben auch umfangreiche Arbeiten, u.a. Dacharbeiten Vertragsinhalt waren, ging das Gericht nicht von einem Kaufvertrag, sondern von einem Bauträgervertrag mit Bauverpflichtung aus. Hierbei handelt es sich um einen Vertrag, bei dem es im Wesentlichen auf die Ausführung der zugesagten Bauarbeiten ankommt. In diesem Fall sollten z.B. auch sämtliche Fenster ausgetauscht werden. Nachdem Mängel auftraten und der Bauträger die Mängel auch nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigte, sprach der Käufer den Rücktritt aus und forderte seinen gezahlten Kaufpreis zurück. Der Bauträger berief sich darauf, dass seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen einen Rücktritt wegen Mängeln ausschlossen. Zu Unrecht, wie der BGH am 28.09.2006 entschied.

Der formularmäßige Ausschluss eines Rücktrittsrechts in einem Erwerbvertrag über umfassend saniertes Wohnungseigentum ist unwirksam. Mit diesem Urteil setzt der BGH seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2002 fort, bei der er dies auch für den Erwerb von Gewerbeimmobilien ausgesprochen hat. In beiden Fällen haben die Käufer ihr Geld zurückerhalten.

* * * * *

Der Autor dieses Artikels ist Rechtsanwalt und Notar Josef Arens. Er ist zugleich Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Er ist Seniorpartner der Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll in Oldenburg und seit vielen Jahren schwerpunktmäßig im privaten Baurecht, Immobilien-, Vertrags- und Maklerrecht tätig.