

Abbruchkosten umfassen nicht nur den Abriss von Gebäuden

Grundstücksrecht. Wenn in einem Grundstückskaufvertrag geregelt wird, wer die Kosten für den Abbruch von baulichen Anlagen trägt, ist dies weder auf Gebäude noch auf die Kosten der eigentlichen handwerklichen Tätigkeit beschränkt.

*OLG Hamm, Urteil vom 10. März 2022,
Az. 22 U 125/15*

*Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW*



Quelle: GTW

DER FALL

Die Parteien schlossen am 19. Dezember 2001 einen notariellen Kaufvertrag für ein Grundstück. Auf dem Objekt befanden sich bauliche Anlagen, die für den Käufer nicht nutzbar sein würden. Daher sollte die Verkäuferin die Kosten für den Abbruch dieser Anlagen tragen, nämlich durch Berücksichtigung eines Sockelbetrags von 1,9 Mio. Euro beim Kaufpreis. Für den Fall der tatsächlichen Unter- oder

Überschreitung des Sockelbetrags sollte es die Möglichkeit von wechselseitigen Ausgleichsansprüchen geben. Der Käufer macht gegen den Verkäufer nun unter anderem einen Rückzahlungsanspruch für Abbruchkosten geltend, die den Sockelbetrag übersteigen. Streitig war insbesondere, welche Kosten zu berücksichtigen sind. Das LG wies die Klage ab. Der Käufer legte Berufung ein.

DIE FOLGEN

Die Berufung hatte hinsichtlich eines Betrags von rund 900.000 Euro wegen einer nicht erforderlichen Nachzahlung des Käufers Erfolg. In Bezug auf die Abbruchkosten wurde ihm ein weitergehender Erstattungsanspruch allerdings nicht zubilligt, da nur Kosten in Höhe von 1,7 Mio. Euro entstanden sind. Die Summe lag somit unterhalb des Sockelbetrags. Der Begriff „bauliche Anlagen“ ist grundsätzlich nicht auf Gebäude beschränkt, hält das Gericht fest. Das ergibt sich aus der Auslegung des Vertrags. Asphaltierte Straßen und Wege fallen nicht darunter. Hieraus ergibt sich im Umkehrschluss ein weites Verständnis des Begriffs „bauliche Anlagen“: Kosten für den Abbruch von Gleisanlagen und

Einfriedungen sind erfasst. Auch der Begriff der „Abbruchkosten“ ist weit zu verstehen, da sie laut Vertrag überwiegend von der Verkäuferin getragen werden sollten und sich in der Praxis nicht auf die rein handwerkliche Abbruchtätigkeit beschränken. Bei Großprojekten ist ein Abbruch üblicherweise mit Begleitkosten für Planung, Begleitung und Überwachung verbunden. Die Interessenlage und der Vertragszweck sprechen dafür, dass notwendige Begleitkosten ebenfalls zu den Abbruchkosten zählen. Dieses Verständnis kommt auch darin zum Ausdruck, dass die Verkäuferin eine vorläufige Abrechnung für Abbruchkosten anerkannt hat, in der der Käufer erhebliche Begleitkosten geltend gemacht hatte.

WAS IST ZU TUN?

Der vorliegende Fall zeigt einmal mehr, dass auch Begriffe, die man für unmissverständlich hält, gegebenenfalls unterschiedlich ausgelegt werden können. Zur Vermeidung späterer Streitigkeiten bietet es sich an, auf bekannte Definitionen

zurückzugreifen oder im Vertrag selbst Konkretisierungen vorzunehmen. Hiermit kann nachträglichen Auslegungsschwierigkeiten effektiv vorgebeugt werden. (redigiert von Anja Hall)