

Erst die Baugenehmigung macht die Wohnung zur Wohnung

Grundstücksrecht. Das Wort „Wohnung“ im Kaufvertrag beschreibt die bisherige Nutzung. Es ist keine Garantie, dass das Objekt baurechtlich als Wohnung zulässig ist. Dazu bedarf es der Baugenehmigung.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 31. Oktober 2023, Az. 6 U 210/23

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Die Parteien schlossen einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum „an der Wohnung Nr. ...“. In § 3 Ziffer 1 des Kaufvertrags stand eine Regelung, wonach der Käufer die Besichtigung des Kaufobjekts bestätigt. Eine besondere Beschaffenheit sei nicht vereinbart. Veräußert werde, wie es steht und liegt, unter Ausschluss jeglicher Sachman-

gelhaftung. Die Eigentumsübertragung fand statt. Eine Baugenehmigung zur Nutzung des Kaufgegenstands als Wohnung gab es aber nicht. Die Klägerin verlangt daher die Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Objekts. Hilfsweise erklärte sie den Rücktritt vom Kauf. Das Landgericht wies die Klage zurück. Die Berufung blieb ohne Erfolg.

DIE FOLGEN

Zwar kann das Fehlen einer Baugenehmigung einen Sachmangel darstellen. In diesem Fall kann die Baubehörde die Nutzung der Wohnung jedenfalls bis zur Erteilung der erforderlichen Erlaubnis untersagen. Die Parteien haben aber einen Haftungsausschluss vereinbart, der den hier maßgeblichen Sachmangel erfasst. Dann kommt es darauf an, ob der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. In diesem Fall könnte er sich nicht auf einen Haftungsausschluss berufen (§ 444 BGB). Da die Klägerin eine Arglist des Beklagten nicht beweisen konnte und eine grob fahr-

lässige Unkenntnis nicht ausreicht, kam es auf das Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung an. Das Gericht konnte diese allein in der Bezeichnung „Wohnung“ nicht erkennen. Aufgrund des Wortes „Wohnung“ im Kaufvertrag könne nicht angenommen werden, dass der Verkäufer eine vorbehaltlose, verschuldensunabhängige und intensiverte Einstandspflicht für die baurechtliche Unbedenklichkeit übernehmen wollte. Vielmehr habe er nur beschrieben, dass er den Kaufgegenstand tatsächlich als Wohnung nutzte.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung zeigt, dass in solchen Fällen ein erhebliches Risiko für den Käufer besteht. Der Begriff Wohnung allein impliziert keine Beschaffenheit. Will der Erwerber sichergehen, dass für die Nutzung des Kaufgegenstands als Wohnung eine Baugenehmigung vorliegt, sollte dies im Vorfeld mit dem Verkäufer geklärt und

geprüft werden. Denkbar ist auch, eine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend in den Vertrag aufzunehmen, dass eine baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Wohnung besteht.

(redigiert von Monika Hillemacher)