

WirtschaftsWoche

25. März 2013

Dr. Stefan Osing, Düsseldorf

BAUTRÄGER

STEFAN OSING

ist Fach-anwalt für Baurecht in der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek.



■ **Herr Osing, Käufer und Bauträger streiten häufig über Mängel am Gebäude.**

Lässt sich im Kaufvertrag die Haftung einschränken?

Bei sanierten Altbauten können Bauträger die Gewährleistung für nicht sanierte Teile des Bestandes ausklammern. Allerdings müssen diese Gebäudeteile im Vertrag genau beschrieben und abgegrenzt werden. Die Gewährleistungsfrist für alle vom Bauträger ausgeführten Arbeiten beträgt fünf Jahre, sie lässt sich vertraglich nicht verkürzen.

■ **Können sich Käufer auf Prospektinhalte berufen?**

Grundsätzlich geht der Inhalt des Kaufvertrags vor den des Prospekts. Im Kaufvertrag lässt sich durch Klauseln festlegen, dass die Prospektangaben rechtlich nicht verbindlich sind. Wenn der Kaufvertrag Lücken enthält, also Teile der Immobilie nicht detailliert beschreibt, können Gerichte den Prospekt heranziehen, um den Kaufvertrag auszulegen.

■ **Inwieweit muss sich der Bauträger über Mängel bei Altbauten informieren?**

Er kann sich nicht herausreden, er habe von Mängeln nichts gewusst. Bauträger müssen eine Immobilie vor der Sanierung eingehend prüfen und dies im Zweifel belegen. Mindert ein unerkannter Mangel in einem nicht sanierten Gebäudeteil die Qualität der Baumaßnahme, muss der Bauträger diesen Schaden häufig selbst dann beseitigen, wenn die Gewährleistung für diesen Teil der Immobilie ausgeschlossen war.