

Falsche Bautenstandsberichte

Immobilienkäufer kann vom Architekten Schadenersatz verlangen

Ist ein Architekt für Bautenstandsberichte zuständig und unterschlägt darin Baumängel, kann der Käufer einer Immobilie von ihm Schadenersatz verlangen. Das gilt auch dann, wenn er den Architekten nicht selbst beauftragt hat, urteilte der Bundesgerichtshof.

Hintergrund: Ein Bautenstandsbericht gibt Auskunft über den Stand der Dinge beim Rohbau und Ausbau eines Bauwerks, über eventuelle Baumängel und den Wert des bisher fertig gestellten Baus. Ist Ratenzahlung gemäß dem Stand des Bauwerks vereinbart, müssen Architekt oder Bauleiter den Bericht unterschreiben. Der Bauherr bzw. Käufer legt ihn dann seiner kreditgebenden Bank vor, die daraufhin dem Bauträger die entsprechende Rate des Kaufpreises überweist. Die Berichte sollen also u.a. verhindern, dass Immobilienkäufer zahlen, obwohl das Bauwerk vom Bauträger noch gar nicht so weit fertig gestellt ist, dass die nächste Rate fällig wäre.

Im konkreten Fall hatte ein Bauträger den Architekten, der die Bautätigkeit überwachte, auch damit beauftragt, die Bautenstandsberichte für die Käufer von Eigentumswohnungen anzufertigen. Auf Grundlage dieser Berichte zahlte die Bank der Käufer dem Bauträger die jeweils fällige Rate des Kaufpreises.

In mehreren Berichten unterschlug der Architekt Abweichungen der Bauausführung von der Baugenehmigung und erhebliche Baumängel. Hätte er die Bautenstandsberichte korrekt abgefasst, hätten die Käufer wegen der Mängel die Raten zurückgehalten. Im Ergebnis erwarben sie aufgrund der geschönten Berichte eine Immobilie, die den Kaufpreis nicht wert war.

Sie verklagten den Architekten auf Schadenersatz und setzten sich beim Bundesgerichtshof durch (VII ZR 35/07). Er hafter für die falschen Berichte, auch wenn er nur mit dem Bauträger einen Vertrag geschlossen habe und nicht mit den Käufern. Bautenstandsberichte sollten Immobilienkäufer vor Schäden bewahren, deshalb entfalte der Vertrag zwischen Bauträger und Architekt auch ihnen gegenüber Schutzwirkung.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/falsche-bautenstandsberichte>