

Ein Bauvertrag beinhaltet nicht automatisch die Pflicht, Eigentum an dem zu bauenden Objekt zu verschaffen – Anmerkung zu Urteil des Kammergerichts Berlin (KG Berlin) vom 17.06.2016, 21 U 71/14

I.

Durch einen Bauvertrag verpflichtet sich der Unternehmer dem Besteller gegen Vergütung eine bauliche Anlage (etwa ein Haus) zu errichten, instandzuhalten, zu ändern oder zu beseitigen. Die Entscheidung des KG Berlin unterstreicht, wie wichtig es für den Bauherrn ist, sich darüber im Klaren zu sein, ob er an der baulichen Anlage auch tatsächlich Eigentum erwirbt.

II.

Die Kläger schlossen mit der Beklagten einen Bauvertrag, wonach die Beklagte sich verpflichtete, ein Ferienhaus inklusive Planung, Statik und Bauausführung zu errichten. Das Ferienhaus sollte auf einem Grundstück errichtet werden, das die Kläger gepachtet hatten. Die Kläger machen mit der besprochenen Entscheidung Ansprüche auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung aus abgetretenem Recht geltend. Dies hat das KG Berlin zurückgewiesen. Die Kläger hätten ihren Anspruch damit begründet, ihnen sei kein Eigentum an dem errichteten Ferienhaus verschafft worden sei. Der Bauvertrag sei aber nicht darauf gerichtet gewesen Eigentum zu verschaffen.

III.

1.

Ein Bauvertrag ist darauf ausgerichtet, dem Besteller gegen Vergütung eine bauliche Anlage (etwa ein Haus) zu errichten, instandzuhalten, zu ändern oder zu beseitigen. Dies erfordert nicht zwingend, dass der Besteller Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem ein Gebäude errichtet, verändert oder abgerissen werden soll. Es sind viele Fallgestaltungen denkbar, bei denen ein Nichteigentümer einen Bauvertrag abschließt.

Beispiel: Tochter T beauftragt Unternehmer U damit, dass am im Eigentum ihrer Eltern stehenden Haus einen Wasserschaden auszubessern, da die Eltern sich dies nicht leisten können.

Ist der Bauvertrag aber nur darauf ausgerichtet, ein Gebäude zu errichten, zu ändern oder abzureißen kann der Besteller auch nur dies verlangen. Er muss sich selber darum kümmern, ob er Eigentümer des Gebäudes wird bzw. wie er sich mit dem Eigentümer des Grundstücks einigt. Im Beispielfall kommt es auf das Innenverhältnis zwischen der Tochter und ihren Eltern an, ob die Tochter Erstattungsansprüche wegen der aufgewendeten Kosten hat.

2.

Die Entscheidung des Kammergerichts verdeutlicht, dass der Bauvertrag die Pflicht zur Verschaffung des Eigentums regeln muss, wenn der Besteller auch Eigentümer des Gebäudes werden will. Der Bauvertrag kann die Pflicht zur Eigentumverschaffung vorsehen, diese findet sich etwa bei Bauträgermodellen. Hier übernimmt der Unternehmer nicht nur die Pflicht, ein vertraglich vereinbartes Gebäude zu errichten, sondern auch dem Besteller das Eigentum daran zu verschaffen.

Kompliziert wird es, wenn wie im vorliegenden Fall Eigentümer und Unternehmer auseinanderfallen. In diesem Fall muss sich der Besteller genau überlegen, wie er seinen Wunscheigentum zu erlangen realisieren möchte. Im Beispielfall könnte etwa die Tochter mit den Eltern vereinbaren, dass sie das Grundstück kauft und im Gegenzug die auf den Kaufpreis anzurechnende Verpflichtung übernimmt die Beseitigung des Schadens vorzunehmen.

IV.

Bauverträge enthalte nicht automatisch die Verpflichtung, Eigentum an zu errichtenden bzw. zu verändernden Gebäuden zu verschaffen. Dies muss ausdrücklich vereinbart werden. Die Entscheidung des KG Berlin zeigt, dass hierbei leicht Fehler gemacht werden können, die teure Auswirkungen haben. Daher ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.