

## Fertige Wohnung darf nicht zu stark vom Exposé abweichen

**Bauträgerrecht.** Auch Texte und Visualisierungen in einem Prospekt, mit dem eine Wohnung beworben wird, können das Leistungsoll für die Bauverpflichtung des Bauträgers bestimmen.

KG, Urteil vom 11. Juni 2019,  
Az. 21 U 116/18

Rechtsanwalt  
Christian Hippel  
von W I R Wanderer  
und Partner



Urheber: Dennis Greinert Welcome Monday

---

### DER FALL

Ein Bauträger verkauft eine Dachgeschosswohnung. Das Exposé, mit dem er sie beworben hat, enthält mehrere Visualisierungen. Danach soll die Wohnung ein zentrales Wohnzimmer mit offener Küche haben, von wo aus eine „elegante Treppe aus Sichtbeton“ mit 16 Stufen zur Dachterrasse führt. Abweichend vom Exposé

wird die Treppe allerdings als Trockenbaukonstruktion mit Betonoptik hergestellt. Zudem ist sie deutlich steiler, weil sie nur 13 Stufen hat. Der Erwerber verweigert deshalb die Zahlung des Restkaufpreises. Daraufhin verklagt der Bauträger den Käufer. Er erklärt die Rückabwicklung des Vertrags.

---

### DIE FOLGEN

Der Bauträger unterliegt in beiden Instanzen, denn die Wohnung hat wesentliche Mängel. Die Leistungsverpflichtung des Bauträgers wird nicht nur durch die Baubeschreibung bestimmt, sondern auch durch „sonstige vertragsbegleitende Umstände“, insbesondere ein Prospekt. Dabei können nicht nur Angaben im Text, sondern auch Visualisierungen für den Erwerber besonders bedeutsam sein. Wirbt der Bauträger hiermit, muss er auch dafür Sorge tragen, dass das Bauwerk in den Punkten, die von wesentlicher Bedeutung für die Kaufentscheidung des Erwerbers sein können, zutreffend wiedergegeben wird. Der bloße Hinweis, wonach das Bildmaterial unverbindlich sei, genügt nicht. Denn sonst wäre es dem Bauträger möglich, die positive Werbewirkung einer

Darstellung für sich auszunutzen, ohne sich daran halten zu müssen. Die Treppe zur Dachterrasse ist aus zwei Gründen mangelhaft: zum einen, weil sie nur aus Betonimitat hergestellt ist. Aufgrund ihrer Lage im zentralen Wohn- und Esszimmer ist ihre Gestaltung für die gesamte Wohnung prägend. Das Material ist dabei ein wichtiger Aspekt für einen Erwerber, denn Sichtbeton ist dauerhaft haltbar und vermittelt einen hochwertigen Eindruck. Zum anderen ist die Treppe deutlich steiler und wirkt dadurch weniger elegant als im Prospekt. Der Erwerber hat die Zahlung des restlichen Kaufpreises daher zu Recht verweigert. Der Rücktritt des Bauträgers vom Vertrag ist unwirksam.

---

### WAS IST ZU TUN?

In Bauträgerverträgen und in Prospekten finden sich regelmäßig allgemein gehaltene Hinweise, wonach „Abbildungen unverbindlich“ seien. Dem ist nicht so: Wenn der Bauträger für eine Wohnung mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen wirbt, die z.B. hochwertiger sind oder ele-

ganter wirken als diejenigen, die tatsächlich realisiert werden können, kann er sich nicht auf allgemeine Vertragsklauseln berufen. Vielmehr müssen Umstände, die vom Exposé abweichen, im Notarvertrag konkret benannt werden. **Anja Hall**