

Wärmeschutzverordnung -

Welche Fassung ist zu beachten, wenn es zwischen dem Bauantrag und der Ausführung zu einer Änderung kommt?

onlineurteile.de - Der Bauantrag für das Projekt wurde 1994 genehmigt: 1995 und 1996 wurden Häuser aufgestockt, in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Wohnungen verkauft. Abgenommen wurden die Bauleistungen im März 1996.

Am 1. Januar 1995 war eine neue Wärmeschutzverordnung in Kraft getreten, deren höhere Anforderungen die Dächer der ausgebauten Häuser nicht erfüllten. Schon bald nach dem Bezug der Wohnungen mussten deshalb zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Vom Bauträger verlangten die Wohnungseigentümer deshalb 37.000 Euro Schadenersatz. Doch der winkte ab: Das Projekt sei 1994 beantragt und genehmigt worden. Die Maßstäbe der neuen Wärmeschutzverordnung seien aber nur für Neubauten und bauliche Änderungen verbindlich, die ab 1995 beantragt wurden. So steht es in der Tat in der Wärmeschutzverordnung, dennoch unterlag der Bauträger im Prozess vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (22 U 32/04).

Die öffentlich-rechtliche Regelung gelte nicht zwingend für das zivilrechtliche Vertragsverhältnis zwischen

Bauträger und Wohnungseigentümern, erklärten die Richter.

Der Bauträger schulde den Wohnungskäufern den bei Vertragsschluss typischen Standard von Bauleistungen - Mindeststandard sei deren Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik.

Das Dach sei mangelhaft, weil zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen und der Abnahme der Bauleistungen die neue Wärmeschutzverordnung bereits gegolten habe.

Daher hätte der Bauträger die Käufer zumindest über die Änderung informieren müssen. Nur wenn diese mit einer Ausführung nach altem Standard einverstanden gewesen wären, entginge er der Haftung.

Entscheidung des OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2012, AZ 22 U 32/04