

## Verpflichtung des Bauträgers zur Rückzahlung der Fertigstellungsrate (OLG Schleswig, Urteil vom 02.10.2019, 12 U 10/2018)

Die Entscheidung des OLG Schleswig vom 02.10.2019 stärkt die Rechte der Erwerber, wenn diese den Kaufpreis bereits voll bezahlt haben, aber erhebliche Mängel am Gemeinschaftseigentum festgestellt werden. Die Käufer können in diesem Fall bereits gezahlte Raten zurückverlangen.

### Der Fall

Die Parteien stritten im Berufungsverfahren über die Rückzahlung der Fertigstellungsrate aus einem Bauträgervertrag.

Die Erwerber haben die Fertigstellungsrate vor der Abnahme des Gemeinschaftseigentums gezahlt, um eine Übergabe der Wohnung zu erreichen. Zum Zeitpunkt der Zahlung war das Gemeinschaftseigentum noch nicht fertiggestellt. Im Nachhinein zeigten sich erhebliche Mängel am Gemeinschaftseigentum.

Das OLG Schleswig entschied mit Urteil vom 02.10.2019, dass den Erwerbern ein Rückzahlungsanspruch gegen den Bauträger wegen ungerechtfertigter Bereicherung nach §§ 817 S. 1, 818 Abs. 2 BGB zustehe.

Eine vertragliche Regelung, wonach der Bauträger berechtigt sei, eine Zahlung entgegenzunehmen, obwohl die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes noch nicht gegeben sei, ist nach § 12 MABV [Makler- und Bauträgerverordnung] i.V.m. § 134 BGB nichtig. Es liege ein Verstoß gegen die zwingenden Regelungen des §§ 3 Abs. 2, 7 MABV vor. Nach der MABV dürfen Zahlun-

gen des Erwerbers zwingend erst dann erfolgen, wenn der dazugehörige Bauabschnitt fertiggestellt ist.

Eine vollständige Zahlung des Kaufpreises ist nach der MABV erst dann zulässig, wenn das Werk „vollständig fertiggestellt ist“.

Die MABV möchte ausdrücklich verhindern, dass Bauträger das Interesse der Käufer an einer möglichst frühzeitigen Übergabe der Wohnung ausnutzen, um „freiwillige Zahlungen“ zu erlangen.

Das Urteil des OLG Schleswig ist auch insoweit relevant, als sich der Senat ausführlich mit dem Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ auseinandersetzt. Das OLG Schleswig geht dabei davon aus, dass eine vollständige Fertigstellung jedenfalls dann nicht erreicht ist, wenn Mängel vorliegen, die auch eine zivilrechtliche Abnahme verhindern würden. Für die vollständige Fertigstellung sei dabei auf die Abnahmereife abzustellen.

### Fazit

Das Urteil des OLG Schleswig stärkt insgesamt die Rechte der Erwerber in einem Bauträgervertrag.

Es tritt der Praxis von Bauträgern entgegen, die Zahlung des vollständigen Kaufpreises bereits vor vollständiger Fertigstellung zu verlangen und gibt den Erwerbern die Möglichkeit, auch nachträglich Sicherheit für die mangelfreie Fertigstellung zu erlangen.

Im Hinblick auf den Begriff der vollständigen Fertigstellung ist dabei eine Annäherung des

öffentlich-rechtlichen Begriffs aus der MABV an die Abnahmereife aus dem Werkvertragsrecht erkennbar. Jedenfalls bei Vorliegen von wesentlichen Mängeln kann damit die Zahlung der Fertigstellungsrate verweigert werden.

Ihr Ansprechpartner für dieses Thema:



Gabriel Deutscher, M.A.  
Rechtsanwalt  
+49 (0)30 20670-1021  
deutscher@knauthe.com