

Bauträgervertrag: Rückabwicklung wegen nicht erreichter Sanierungsabschreibung!

Werden grundsätzlich falsche Angaben zur Höhe der steuerbegünstigten Denkmal-Sanierungskosten von der Bauträgerin und dem Vermittler gemacht und waren sie wesentliche Voraussetzung im Rahmen der individuellen Beratung für den Vertragsabschluss, so sind dem Erwerber sämtliche Kosten und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb standen, zu ersetzen und dieser muss im Gegenzug nur die Eigentumswohnung zurück übertragen.

LG Berlin, Urteil vom 15.10.2009 - 28 O 291/08 (nicht rechtskräftig)

BGB §§ 167, 254, 276, 278

IBR Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 11.11.2010)

Problem/Sachverhalt

Der Kläger begehrt von der Bauträgerin, von der Inanspruchnahme der ebenfalls vermittelten Darlehensverträge und Bausparverträge freigestellt zu werden, Zug um Zug gegen Rückübertragung des Wohneigentums und gegen Zahlung seiner Aufwendungen von 70.000 Euro. Er hatte 1999 eine noch zu sanierende Altbauwohnung aufgrund des Versprechens erworben, dass sich dies wegen Steuervorteilen und Mieteinnahmen "von selbst tragen würde". Gemäß der vorgelegten Preisliste sollten auf Modernisierung und Sanierung 160.000 DM, auf Grund- und Bodenanteil 20.000 DM und die Altbausubstanz 20.000 DM entfallen. Nach einer steuerlichen Prüfung des Finanzamts Leipzig verbleibt nur ein Sanierungsanteil von 70.000 DM. Der Kläger weist nach, dass aufgrund des hohen Einkaufspreises die Bauträgerin beim angegebenen Gesamt-Sanierungsaufwand in Höhe von 2,5 Mio. DM einen Verlust in Höhe von 1,8 Mio. DM gemacht hätte, was wohl kaum beabsichtigt gewesen sein dürfte. Die tatsächlichen Gesamt-Sanierungskosten betragen dann auch nur 500.000 DM.

Entscheidung

Die Klage hat Erfolg. Die Bauträgerin hat die ihr zuzurechnenden Pflichten aus dem selbstständigen Beratervertrag schuldhaft verletzt. Zumindest musste der Vermittler auf die erheblichen Unsicherheiten der Berechnung detailliert hinweisen; der vertragliche und pauschale Haftungsausschluss greift nicht. Da der Kläger unbestritten vorgetragen hat, dass er bei zutreffender Beratung eine andere steuerbegünstigte Wohnung erworben hätte, muss er sich die erzielten Steuervorteile nicht anrechnen lassen.

Praxishinweis

Nach der gesetzlichen Regelung in § 7i EStG gilt die erhöhte Absetzung für die Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nachzuweisen sind. Auch muss das Finanzamt der Kaufpreisaufteilung, die regelmäßig in die Bauträgerverträge aufgenommen wird, hinsichtlich der Ansätze für Grund und Boden sowie Gebäude nur folgen, wenn demgegenüber keine nennenswerten Zweifel bestehen (BFH, Urteil vom 10.10.2000 - IX R 86/97, [ibr-online](#)). Aufgrund der zahlreichen unsanierten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, insbesondere in ostdeutschen Großstädten, haben vielerorts fremde Kapitalanleger gerade im Vertrauen auf die prospektierten Steuerabschreibungen Wohnungseigentum erworben. Nach jahrzehntelanger zunächst großzügiger Praxis sind die Finanzämter jetzt angewiesen, die gesetzlichen Regelungen rigoros anzuwenden. Insbesondere wenn der Erwerb nach Sanierungsbeginn erfolgt ist, scheidet nach dem Gesetz die Abschreibung der zu diesem Zeitpunkt bereits erbrachten Bauleistungen aus!