

Baujahr? Gibt es nicht.... – Eine Kolumne von Patrick Beier

Welches Baujahr hat Ihr Haus, Ihre Wohnung denn? Sie wissen es nicht genau? Dann sollten Sie nun vorsichtig sein, wenn Sie einen Verkauf Ihrer Immobilie planen.

Ein aktuelles Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm (Az.: 22 U 82/16) zeugt wieder einmal von der Kreativität unseres Rechtssystems.

Sachverhalt: Ein Kläger beanspruchte die Rückabwicklung eines Kaufvertrages für sein Wohnhaus, da er herausgefunden hatte, dass dieses nicht wie angegeben ein Baujahr 1995 sondern 1997 hatte. Es also zwei Jahre älter war. Was sagten die Richter: Stattgegeben, da eine Abweichung des Baujahrs um zwei Jahre in jedem Fall Auswirkungen auf den Verkehrswert des Hauses in einem die Bagatellgrenze überschreitenden Ausmaß habe.

Da stellen sich für mich als Sachverständigen doch gleich zwei Fragen: Wo ist denn das Baujahr per Gesetz definiert und vor allem: Machen zwei Jahre im Alter wirklich so viel im Wert aus?

Zur Beantwortung der ersten Frage befragte ich die üblichen Wissensquellen – analog, digital, Anwälte und Architekten. Antwort unisono: Keine Ahnung! Warum? Weil das Baujahr im Gesetz schlicht nirgendwo definiert ist. Lediglich im Bewertungsgesetz, das in Deutschland die steuerliche Bewertung von Vermögensgegenständen regelt, gibt es eine vage Definition in §72: *„Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen; die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.“* Und zur zweiten Frage: Habe ich einfach mal nachgerechnet. Wie ich auch rechnete, meine Ergebnisse schafften es nicht zu einer Differenz von mehr als 1% Wertunterschied für diese zwei Jahre. Und was soll Ihnen das nun sagen? Passen Sie gut auf, welches Baujahr Sie beim Hausverkauf nennen – oder befragen Sie einen Sachverständigen. Letzteres hätte ich übrigens den Richtern am OLG auch gern geraten.