Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Rechsprechungs-Update Bau- und Bauträgerrecht

Rüdiger Fritsch | Rechtsanwalt | 30.06.2021

Agenda

1. Gekoppelt
2. Bauträger darf sich nicht drücken
3. Nur durch Druck entsteht aus Kohle Diamant
4. Wer zahlt für den Sonderwunsch?
5. Bauträger im Pech
6. Bauträger im Pech II
7. Ruhig Blut
8. Ruhig Blut II
9. Ruhig Blut III

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

1. Gekoppelt

Erwerber E schließt einen Grundstückskaufvertrag über den Erwerb einer Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum und gleichzeitig einen Architektenvertrag über den Bau einen Einfamilienhauses mit Carport

Der Veräußerer und der Architekt sind nicht personenidentisch.
Der Architekt hat für den Veräußerer das Grundstück entwickelt.
Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sind so gestaltet, dass die Situation einer Realteilung nahekommt.

Später zerstreiten sich der Erwerber und der Architekt.
Nach Kündigung verlangt der Erwerber die Anzahlung von 14.280 Euro vom Architekten zurück.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG Köln, Urt. v. 31.1.2020 - 37 O 95/19, IBR-online

1. **Eine Vereinbarung, durch die sich der Erwerber eines Grundstückes im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück mit die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, verstößt gegen das Kopplungsverbot und ist unwirksam.**

2. **Anders als im Fall einer klassischen WEG-Anlage ist das Kopplungsverbot auch anwendbar, wenn zwar aus wirtschaftlichen Gründen Wohnungseigentum gebildet wird, die Bauvorhaben (hier: zwei Doppelhaushälften) aber rein tatsächlich unterschiedlich geplant und gestaltet werden können (Abgrenzung zu BGH, NJW 1986, 1811).**

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG Köln, Urt. v. 31.1.2020 - 37 O 95/19, IBR-online

3. Ein Verstoß gegen das Kopplungsverbot liegt nicht nur dann vor, wenn der Veräußerer den Erwerb rechtlich davon abhängig macht, dass der Käufer einem bestimmten Architekten den Auftrag erteilt.
   Es genügt, dass es sich um einen wirtschaftlichen, d. h. tatsächlichen Zusammenhang handelt.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

2. Nur durch Druck entsteht aus Kohle Diamant

Erwerber E und Bauträger B werden sich anlässlich der Abnahmeverhandlung nicht einig.
Der Vertrag sieht bautenstandsabhängige Zahlungen und einen Sicherheitseinbehalt von 5% vor.
E verweigert wegen behaupteter gravierender Mängel die Abnahme.
B verlang daraufhin die restlichen Raten.
Einige Monate später beantragt E den Erlass einer auf Besitzeinräumung gerichteten einstweiligen Verfügung.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG Landshut, Urt. v. 7.1.2020 - 72 O 4112/19, IMRRS 2020, 0129

1. **Das „Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache“ steht einer einstweiligen Verfügung, gerichtet auf Übergabe der Wohnung im Bauträgervertrag jedenfalls dann nicht entgegen, wenn nach der eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes zuverlässig feststellbar ist, dass der Anspruch einredefrei besteht und unberechtigt verweigert wurde.**

2. **Verweigert der Bauträger die Abnahme bzw. sagt dieser einen bereits zugesagten Abnahmetermin kurzfristig unter Hinweis auf noch nicht geschuldeten Kaufpreisraten ab, kommt eine einstweilige Verurteilung des Bauträgers zur Übergabe ohne Zug-um-Zug zu berücksichtigender Abnahmeverpflichtung des Käufers in Betracht.**

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG München I, Urt. v. 26.6.2019 - 24 O 6425/19, IMRRS 2019, 3857

1. **Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Besitzübertragung gegen den Bauträger bei noch streitigen Forschungen läuft auf eine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache hinaus.**

2. **Es besteht kein Grund zum Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen einen Bauträger, die bezugsfertig hergestellte Wohneinheit dem Erwerber zu übergeben, wenn unter den eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes bei divergierenden Parteigutachten nicht zuverlässig festgestellt werden kann, ob nach dem materiellen Recht ein dahingehender Anspruch des Erwerbers einredefrei besteht und der Bauträger die Erfüllung unberechtigt verweigert hat.**

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

KG, Urt. v. 20.8.2019 - 21 W 17/19, IBR 2019, 675

1. **Es besteht ein Grund zum Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen einen Bauträger, die bezugsfertig hergestellte Wohneinheit dem Erwerber zu übergeben, wenn auch unter den eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes zuverlässig erkennbar ist, dass nach dem materiellen Recht ein dahingehender Anspruch des Erwerbers einredefrei besteht und der Bauträger die Erfüllung unberechtigt verweigert hat.**

2. **Dies gilt auch dann, wenn der Erwerber die Wohneinheit nicht selbst bewohnen, sondern vermieten will. Denn der Verfügungsgrund resultiert nicht aus der beabsichtigten Eigennutzung des Erwerbers, sondern aus der finanziellen Belastung, die ein Bauträgervertrag und eine eventuelle Ersatzbeschaffung für den Erwerber mit sich bringt.**

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG Karlsruhe, Urt. v. 17.2.2021 - 6 O 15/21, IBR-online

Der Erlass einer auf Herausgabe gerichteten einstweiligen Verfügung kommt ausnahmsweise dann in Betracht, wenn der Antragsteller die Sache so dringen benötigt, dass allein ihre Sicherstellung oder Sequestrierung zu Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes nicht ausreicht, weil er auf die Sache zur Abwendung einer unmittelbar gegenwärtigen Existenzgefährdung, zur Behebung einer anders nicht zu bewältigenden, existentiellen Notlage, zur Vermeidung eines die Existenz gefährdenden, unverhältnismäßigen Schadens oder zur Abwendung einen endgültigen, irreparablen Rechtsverlustes dringend angewiesen ist.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG Karlsruhe, Urt. v. 17.2.2021 - 6 O 15/21, IBR-online

In den Fällen, in denen bei Bau- oder Bauträgerverträgen die Herausgabe des Vertragsobjekts Nach der Bezugsfertigkeit im Wege der einstweiligen Verfügung verlangt wird, sind die Grundsätze der Darlegungs- und Beweislast zur Dringlichkeit einer finanziellen Situation der Antragsteller ebenso zu berücksichtigen, wie auch unter den eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes im Rahmen der Interessenabwägung die die Entscheidung des Gerichts leitenden Tatsachen – insbesondere auch unter Beachtung der Vollständigen und wahrheitsgemäßen Erklärung der Parteien (§ 138 ZPO) – aufzuklären und der Freien Würdigung des gesamten Vorbringens zuverlässig festzustellen sind.

Warter der Erwerber mit der Einleitung einer einstweiligen Verfügung über Monate zu, fehlt es nach den Grundsätzen der Selbstwiederlegung an der Dringlichkeit und damit an einem Verfügungsgrund.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

3. Bauträger darf sich nicht drücken

Erwerber E verlangt von Bauträger B nach Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Ersatzvornahme i. H. v. 7.000 € zur Beseitigung eines Mangels an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

B meint, wegen der Regelung im Erwerbsvertrag fehle das Rechtsschutzinteresse:

„Der Haftungsanspruch richtet sich grundsätzlich gegen den Veräußerer.
Dieser tritt jedoch sicherungshalber alle ihm zustehenden Erfüllungs-, Haftungs-, Nacherfüllungs- und Schadensersatzansprüche an den Erwerber ab.
Diese Abtretung wird jedoch erst wirksam, wenn der Veräußerer mit seinen Verpflichtungen im Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen ihn nicht mehr bestehen.“

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG Karlsruhe, Urt. v. 3.12.2020 - 6 O 141/20, IBR 2021, 182

Diesen Einwand lässt das Gericht nicht gelten und gibt der Klage statt.

Die einzelnen Erwerber können Nacherfüllung und nach fruchtlosem Fristablauf Zahlung zu Händen des Verwalters der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen.

Die Sicherungsabtretung betrifft das Verhältnis des Bauträgers zu seinen Nachunternehmen und Planer, nicht dasjenige zu den Erwerbern.

Nach Sinn und Zweck soll die Regelung die Rechte der Erwerber im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Bauträgers stärke und nicht schwächen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Vogel, IBR 2021, 182

1. Zahlreiche Musterfinanzierungsverträge für Bauträger sehen vor, dass diese alle Ansprüche bezüglich des Bauprojekts an das den Bauträger finanzierende Kreditinstitut abtreten müssen. Enthalten die Verträge keine auflösende Bedingung, dass nach Rückführung des Kredits die Ansprüche automatisch an den Bauträger zurückfallen, wird oft eine Rückabtretung „vergessen“. Dann kann der Bauträger den Erwerbern mangels Forderungsinhaberschaft keine Ansprüche abtreten.

2. Subsidiaritätsklauseln, wonach der Bauträger die Ansprüche an die Erwerber abtritt und nur dann in Anspruch genommen werden kann, wenn die Erwerber fruchtlos versucht haben, die Nachunternehmer und Planer in Anspruch zu nehmen, sind unwirksam (BGH, IBR 2002, 418).

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Vogel, IBR 2021, 182

3. Tritt der Bauträger aufgrund eines Gestaltungsfehlers des Notars die Ansprüche nicht sicherungshalber ab, so kann er ohne Ermächtigung der Erwerber die Ansprüche nicht gegen seine Nachunternehmer und Planer geltend machen und die Verjährung nicht mangels Ermächtigung wirksam hemmen.
   Er dürfte aber einen Anspruch auf eine solche Ermächtigung besitzen.

4. Tritt der Bauträger die Ansprüche an die Erwerber ab, so ist streitig, ob der erste Erwerber allein Forderungsinhaber wird (so zutreffend aufgrund de sachenrechtlichen Prioritätsprinzips Blank, FS Ganten, 97, 101 ff.) oder alle Erwerber als Mitgläubiger (so Graßnack, BauR 2016, 1394, 1396).

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

4. Wer zahlt für den Sonderwunsch?

Bauträger B und der Generalunternehmer GU schließen auf der Basis der VOB/B einen Vertrag über die Errichtung einer Eigentumswohnung mit 15 Einheiten.

Im Zuge der Bauerrichtung wenden sich Erwerber an den GU, der deren Sonderwunschleistungen ausführt und an B Kostenaufstellungen herausgibt.

B reicht die vom GU erbrachten und abgerechneten Sonderleistungen an die Erwerber inklusive einen GU-Zuschlags von 15% weiter. Als die Erwerber nicht zahlen, wendet B ein, mit ihm bestehe bezüglich der Sonderwünsche der Erwerber kein Vertragsverhältnis.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

OLG Köln, Urt. v. 18.12.2019 - 16 U 114/19, IBR 2021, 116

Die Abgrenzung eines „selbständigen Sonderwunschvertrags“ oder „Handwerker-Sonderwunschvertrag“ von einem „scheinselbständigen Sonderwunschvertrag“, durch den der Erwerber von Wohnungseigentum zwar mit einem Handwerker eine Vereinbarung über eine höherwertige Ausstattung trifft und diesem insoweit eine höhere Vergütung als diejenige für eine Standardausführung geschuldet wird, der Grundpreis der Ausstattung jedoch Gegenstand des Bauträgervertrags bleibt, richtet sich danach, wer als Besteller dieser Sonderwünsche auftritt und wer sie bezahlt hat.
Bezeichnet sich der Bauträger als Besteller und vereinnahmt er den zusätzlichen Erwerbspreis für die Sonderwünsche, muss er dem von ihm ansonsten mi der Herstellung beauftragten Unternehmer entsprechend die Sonderwünsche vergüten.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

5. Bauträger im Pech

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums der WEG Bröselweg erfolgte am 16.09.2015.

Als die WEG 2021 Baumängel geltend macht, beruft sich der Bauträger B auf Verjährung

Die Abnahme erfolgte
a) gemäß Bauträgervertrag
b) gemäß Gemeinschaftsordnung
c) gemäß Versammlungsbeschluss

durch den Verwalter, den Beiratsvorsitzenden und einem Gutachter.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Beschl. v. 2.12.2020 - VII ZR 113/18, IBR 2021, 130

Eine Regelung in Bauträgervertrag, wonach das Gemeinschaftseigentum durch eine bestimmte unwiderruflich bevollmächtigte Person, insbesondere einen Gutachter oder den (Erst-)Verwalter abgenommen wird, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Erwerbers aufgrund des darin enthaltenen Eingriffs in das originäre Abnahmerecht des Erwerbers unwirksam.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Beschl. v. 17.6.2020 - VII ZR 239/18, IBR 2020, 593

Die von einem Bauträger in den Erwerberverträgen gestellte Klausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV erfolgt, benachteiligt die Erwerber unangemessen und ist unwirksam.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 20.3.2014 - VII ZR 225/12, IBR 2014, 1107 OLG Karlsruhe, Urt. v. 27.9.2011 8 U 106/10, NZM 2012, 35

Die Tatsache, dass neben dem Sachverständigen auch die Erwerber anlässlich der Abnahmeverhandlung anwesend waren und das Abnahmeprotokoll unterzeichnet haben, führt nicht zu Erklärung der Abnahme, da mangels eigener tatsächlicher Prüfung durch die Erwerber nicht auf ein entsprechendes Erklärungsbewusstsein der Erwerber geschlossen werden kann.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH v. 20.3.2014 - VII ZR 225/12, IBR 2014, 1107

OLG Stuttgart, Urt. v. 31.3.2015 – 10 U 46/14, IBR 2015, 364

OLG Karlsruhe, Urt. v. 27.9.2011 - 8 U 106/10, NZM 2012, 35

Ist eine förmliche Abnahme vereinbart, so schließt dies die Annahme einer stillschweigend erfolgten Abnahme durch Bezug der Wohnung als rügelose Inbesitznahme oder durch den an den Bauträger erfolgte Zahlungen aus.

Denn ist eine förmliche Abnahme vereinbart und wird diese entweder (unwirksam) vollzogen oder aber diese unterbleibt vollständig, so kann in Anbetracht der Vereinbarung förmlicher Abnahme nicht auf ein entsprechendes Erklärungsbewusstsein für eine konkludente Abnahme geschlossen werden.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Beschl. v. 2.12.2020 - V ZR 113/18, IBR 2021, 130
OLG München, Urt. v. 6.12.2016 - 28 U 2388/16 Bau, IBR 2017, 81

Die Verpflichtung zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums kann auch nicht durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung zu einer Angelegenheit der Wohnungseigentümergemeinschaft gemacht werden.

Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Mangels Abnahme begann die Frist zur Verjährung von Mängelansprüchen der Erwerber nicht zu laufen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 12.5.2016 – VII ZR 171/15, ZMR 2016, 711
LG München I, Urt. v. 7.4.2016 – 36 S 17586/15 WEG, ZMR 2016, 991

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, wonach die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Verwalter unter Hinzuziehung eines Gutachters anstelle der einzelnen Erwerber durchgeführt werden soll, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Eine daraufhin erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums entfaltet ebenso wenig Rechtswirkung, wie ein etwa mit dem Bauträger anlässlich der Abnahme geschlossener Vergleich.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Ausweg

Abhaltung einer „Erwerberversammlung“, in welcher den Erwerbern Gelegenheit gegeben wird, dem Verwalter oder einem sonstigen Dritten formfrei möglich individuelle Abnahmevollmacht zu erteilen und ggfls. Einen Bausachverständigen hinzuziehen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

6. Bauträger im Pech II

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums der WEG Bröselweg erfolgte am 16.09.2015.

Im Jahre 2017 veräußert Bauträger B eine bisher unverkaufte Einheit an Nachzüglererwerber N.

Als die WEG 2021 Baumängel geltend macht, beruft sich Bauträger B auf Verjährung

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 12.5.2016 – VII ZR 171/15, ZMR 2016, 711

BGH, Urt. v. 25.2.2016 – VII ZR 49/15, ZMR 2016, 660

Sog. Nachzügler-Erwerber können Ansprüche besitzen, die, obgleich die Mängelrechte der übrigen Erwerber verjährt sind in Ansehung des gesamten Gemeinschaftseigentums geltend gemacht werden können. Eine den Nachzüglererwerber an den Zeitpunkt einer bereits erfolgten Abnahme binden sollen, sind dabei unwirksam.

Dabei gilt auch eine vor 2 Jahren fertiggestellte und zwischenzeitlich genutzte Eigentumswohnung noch als Neubau, hinsichtlich dessen werkvertraglichen Mängelansprüche bestehen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

7. Ruhig Blut

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums der WEG Bröselweg erfolgte am 16.09.2001.

Als die WEG 2021 Baumängel geltend macht, beruft sich der Bauträger B auf Verjährung.

Die Abnahme war indes unwirksam.

B beruft sich auf Verwirkung; die missglückte Abnahme liegt immerhin 20 Jahre zurück.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 12.5.2016 – VII ZR 149/15, ZMR 2016, 660
OLG München v. 24.4.2018 – 28 U 3042/17 Bau, ZWE 2019, 29

Mangels wirksamer Abnahme bestehen grundsätzlich keine Mängelansprüche des Erwerbers/ Bestellers, da deren Entstehungsvoraussetzung die Abnahme ist.

Hat aber der Bauträger durch eine unwirksame Vertragsklausel die Unwirksamkeit der Abnahme selbst verschultet, kann sich der Bauträger nicht auf das Fehlen einer Abnahme gegenüber Mängelansprüche berufen.

Die Geltendmachung von Mängelrechten bedeutet auch keine stillschweigenden Billigung einer unwirksam erfolgten Abnahme.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 30.6.2016 – VII ZR 188/13, ZMR 2016, 790
BGH, Urt. v. 12.5.2016 – VII ZR 149/15, ZMR 2016, 660

Zu Recht ist das Berufsgericht zudem davon ausgegangen, dass den Bauträger die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft, dass keine Mängel seiner Werkleistung vorliegen.

Zwar muss der Mängelansprüche geltend machende Erwerber nach der Abnahme das Vorliegen von Mängel vortragen und beweisen, da aber keine wirksame Abnahme vorliegt, trifft den Bauträger nach wie vor die Beweislast.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

LG München I, Urt. v. 30.7.2013 - 8 O 27875/12, BauR 2013, 2066

Fehlt es aufgrund einer unwirksamen Abnahmeklausel in dem Bauträgervertrag an einer wirksamen Abnahme des Gemeinschaftseigentums und beginnt deshalb die Mängelverjährungsfrist nicht zu laufen, so können die Mängelansprüche allerdings verwirkt sein.

Dies kann insbesondere dann vorliegen, wenn die Erwerber über 12 Jahre bestimme Mängel nicht geltend machen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

OLG München I, Urt. v. 24.4.2018 - 28 U 3042/17, ZWE 2019, 29

Hat der Bauträger es als Verwender einer unwirksamen Abnahmeklausel selbst zu vertreten, dass die Gewährleistungsfrist nicht zu laufen begann, kommt eine Verwirkung grundsätzlich mangels Umstandsmoment nicht in Betracht.

Macht der Erwerber allerdings einen ihm bekannten Mangel erst nach 13 Jahren geltend, kommt eine Reduzierung des Anspruchs nach den Grundsätzen des Abzugs „neu für alt“ in Betracht.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

OLG Köln, Urt. v. 21.8.2020 – 19 U 5/20, IBR 2021, 131

1. **Der Bauträger ist zur Leistungsverweigerung berechtigt, wenn die Erfüllungsansprüche der Erwerber aus den Bauträgererwerbsverträgen, die der Errichtung des Objekts zugrunde liegen, verjährt sind.**

2. **Ist eine Abnahme des Objekts nicht erfolgt, verjähren die Erfüllungsansprüche der Erwerber 10 Jahre nach Vertragsschluss.**

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

OLG Köln, Urt. v. 21.8.2020 – 19 U 5/20, IBR 2021, 131

Begründet ist die Klage, weil die streitgegenständlichen (Mängel-)Ansprüche der Miteigentümer verjährt sind. Die vermeintliche Abnahme kann dahinstehen, denn selbst wenn sie als Abnahmefiktion eine verjährungsfristauslösende Wirkung hätte, wäre die fünfjährige Verjährungsfrist bereits abgelaufen.
Denn der bei nicht erfolgter Abnahme anzunehmende Primärleistungsanspruch ist gem. §199 Abs. 4 BGB (10-jährige Verjährungshöchstfrist) verjährt. Entstanden ist der Erfüllungsanspruch mit Vertragsschluss, wobei man davon ausgehen kann, dass die Bauträgerverträge vor dem 26.06.2006 abgeschlossen wurden.
Folglich war die 10-Jahres-Frist im Verlauf des Jahres 2016 abgelaufen, so dass das im Jahr 2017 eingeleitete Beweisverfahren keine Verjährungshemmung mehr bewirken konnte.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

OLG Köln, Urt. v. 21.8.2020 – 19 U 5/20, IBR 2021, 131

Diese Auffassung ist aber streitig.
Zu bedenken ist nämlich, dass die Erwerber jederzeit noch die Abnahme erklären und damit unverjährte Mängelansprüche entstehen lassen können.
Vor diesem Hintergrund hat das OLG Hamm (Urt. v. 30.04.2019 – 24 U 14/18, IBR 2019, 425) das Gegenteil der Auffassung des OLG Köln vertreten:

„Der Bauvertragliche Erfüllungsanspruch des Auftraggebers verjährt in der gesetzlichen Regelfrist von drei Jahren. Er kann jedoch nicht früher verjähren als der Anspruch auf Mängelbeseitigung.“

Der BGH hat die Frage offengelassen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

8. Ruhig Blut II

Anlässlich der Abnahme rügen die Erwerber Baumängel und fordern Bauträger B unter Fristsetzung erfolglos zur Nacherfüllung auf.

Nach Fristablauf wird Bauträger B beschlussgemäß auf Schadensersatz in Höhe der durch ein Angebot zur Mangelbeseitigung nachgewiesenen Nacherfüllungskosten exklusive MwSt. verklagt.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 21.6.2018 – VII ZR 173/16, IBR 2018, 499

BGH, Urt. v. 22.2.2018 – VII ZR 46/17, IBR 2018, 196

Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel beseitigen lässt, kann die aufgewandten Mangelbeseitigungskosten als Schaden ersetzt verlangen.

Vor Begleichung der Kosten kann er Befreiung von den zur Mangelbeseitigung eingegangen Verbindlichkeit verlangen.

Will der Besteller das Werk behalten und den Mangel beseitigen, kann er Vorschiss zur Ersatzvornahme fordern.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

BGH, Urt. v. 8.10.2020 – VII ARZ 1/20, BauR 2021, 225

BGH, Urt. v. 21.6.2018 – VII ZR 173/16, IBR 2018, 499

Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel aber nicht beseitigen lässt, kann im Rahmen einen Schadenersatzanspruchs statt der Leistung einen Schaden nicht anhand der fiktiven Mangelbeseitigungskosten beziffern.

Der Schaden ist nur zum einen anhand einer Vermögensbilanz (Differenz zwischen dem hypothetischen Wert des Werks und dem tatsächlichen Wert des Werks mit dem Mangel) oder zum anderen nach dem geschätzten Minderwert (Vergütung für das Werk abzüglich des Wertes des Mangels) zu berechnen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

OLG Koblenz, Urt. v. 11.4.2018 – 10 U 1167/16, IBR 2020, 20

Im Bauträgererwerbvertrag kann wirksam vereinbart werden, dass der Erwerber kein Recht hat, einen Baumangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

9. Ruhig Blut III

Anlässlich der Abnahme rügen die Erwerber Baumängel und fordern Bauträger B unter Fristsetzung erfolglos zur Nacherfüllung auf.

Nach Fristablauf wird Bauträger B beschlussgemäß auf Vorschuss zur Ersatzvornahme.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.

Sie [die Gemeinschaft] übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit die gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Abramenko, ZMR 2020, 1012

Zschieschack, IMR 2021, 5

Da das neue WEG kein materielles Übergangsrecht kennt, verlieren grundsätzlich alle Beschlüsse, die Rechtswirkungen über den 30.11.2020 hinaus erzeugen sollen und die auf der Grundlage einer danach nicht mehr existierenden Beschlusskompetenz gefasst wurden, aber dem 01.12.2020 ihre Wirksamkeit (vgl. § 134 BGB – Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot).

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

§ 9a WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Soweit ein solcher Beschluss (früher: § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG als sog. „Vergemeinschaftungsbeschluss“) in der Vergangenheit (d. h. vor dem 30.11.2020) bereits gefasst worden ist, ist zu berücksichtigen, dass das am 01.12.2020 in Kraft getretene neue Wohnungseigentumsrecht eine Beschlusskompetenz i. S. d. alten Rechts nicht mehr kennt und auch keine Übergangsregelung existiert.

Hieraus wird z. T. gefolgert, dass mangels materiellen Übergangsrechts grundsätzlich alle Beschlüsse, die Rechtwirkungen über den 30.11.2020 hinaus erzeugen sollen und die auf der Grundlage einer ab dem 01.12.2020 nicht existierenden Beschlusskompetenz (hier: § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG) gefasst wurden, ab dem 01.12.2020 ihre Wirksamkeit verlieren (vgl. § 134 BGB – Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot.)

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Auch sei es mit Blick auf den seit dem 01.12.2020 geltenden § 9a Abs. 2 WEG, der keine diesbezügliche Beschlusskompetenz mehr enthält, auch nicht mehr möglich, einen solchen Beschluss zu wiederholen/ neu zu fassen.

Als einziger Ausweg bleibt hiernach nur ein Beschluss der Eigentümerversammlung, wonach diese das jeweils vom einzelnen Erwerber zu unterbreitende Angebot annimmt, wonach der einzelne Erwerber seine Mängelansprüche an die WEG abtritt bzw. vorsorglich diese zur Anspruchsgeltendmachung ermächtigt.

Aktuelles Bau- und Bauträgerrecht

Die Gesetzesbegründung vertritt hierzu die Auffassung, dass diese Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft ihre Grundlage nicht mit dem Wegfall des § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a. F. verloren habe, da sie schon vor dessen Einführung der ständigen Rechtsprechung des BGH entsprochen habe.

Solange hier keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt, wird empfohlen, einen Beschluss herbeizuführen, wonach die Wohnungseigentümergemeinschaft das Angebot der einzelnen Erwerber, der Gemeinschaft deren Mängelansprüche zur Ausübung abzutreten bzw. zur gerichtlichen Durchsetzung Prozessführungsbefugnis zu erteilen, annimmt.

Soweit es um „ Altbeschlüsse“ geht, sollten diese vorsorglich zusätzlich bestätigt/ wiederholt werden.

Thank you

Rüdiger Fritsch
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseingentumsrecht

Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

www.krall-kalkum.de