



Aktuelle Rechtsprechung zum Bauträgerrecht



Aktuelle Literatur

Basty, Besichtigungs- und Prüfungsrechte des Erwerbers beim Bauträgervertrag vor Abnahme/Besitzübergabe, FS Brambring (2011), S. 23 ff.; **Basty**, Die Nachzüglerproblematik beim Bauträgervertrag, BauR 2012, 316; **Heiliger**, Vertragliche Gestaltung von Sonderwünschen im Bauträgervertrag, NJW 2012, 2778; **Hogenschurz**, Bauträgervertrag – die Abnahme des Gemeinschaftseigentums, MietRB 2012, 126; **Klühs**, Preisanpassungsklauseln in Bauträgerverträgen, ZfIR 2012, 850; **Sterner**, Teilabnahmen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Bauträgervertrag, BauR 2012, 1160; **Pause**, Unbegrenzte Vergemeinschaftung der Erwerberrechte aus dem Bauträgervertrag?, BauR 2012, 305; **Rapp**, Abnahme und Gewährleistung bezüglich des Gemeinschaftseigentums, MittBayNot 2012, 169; **Rapp**, Gemeinschaftsordnung und Bauträgervertrag bei Betreutem Wohnen, MittBayNot 2012, 432; **Wagner**, Der Bauträgervertrag und Neues zum Verbraucherrechtsschutz, ZNotP 2012, 162

1 | Vertragsschluss

Vertragsparteien

Die Bauträgerin verpflichtet sich gegenüber zwei Erwerbern, die Zufahrt zur Garage zu verbreitern, falls sie eine entsprechende Baugenehmigung im Verwaltungsrechtsweg erstreitet.

Zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft stellt sie eine Bürgschaft zur Verfügung, in der die Wohnungseigentümergeinschaft als "Auftraggeber" und der Bauträger als "Auftragnehmer" bezeichnet wird und die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft "auf Verbreiterung der Tiefgaragen-Fahrgasse auf 6,50 m, gemäß Nachtragsurkunde zum Bauträgervertrag vom 21.08.2003 (...), Urkundenrolle ..." sichern soll.

Die Erteilung der Baugenehmigung scheitert. Der Bauträger verlangt Herausgabe der Bürgschaft.

OLG Karlsruhe

Urteil vom 8.12.2011, 9 U 61/11

Eine Bürgschaft, die Ansprüche einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Herstellung eines bestimmten Teils des Gemeinschaftseigentums sichert, ist wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Gläubigeridentität unwirksam, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft selbst keine Ansprüche auf Herstellung dieses Teils des Gemeinschaftseigentums zustehen.

Eine solche Bürgschaft erfüllt nur dann die Anforderungen an eine Bürgschaft zu Gunsten Dritter, wenn einzelnen Wohnungseigentümern ein solcher Anspruch auf Herstellung des Teils des Gemeinschaftseigentums zusteht und Bürge und Wohnungseigentümergeinschaft die Bürgschaftsansprüche gerade zu Gunsten dieser Wohnungseigentümer begründen wollten. Daran fehlt es, wenn die Bürgschaft nach dem übereinstimmenden Parteiwillen bestellt wurde, um der Wohnungseigentümergeinschaft einen eigenen Zahlungsanspruch zu verschaffen.

Annahmefrist: Bereits fertig gestellte Wohnung

Am 4. Mai 2004 gibt der Kläger gegenüber dem Verkäufer ein notariell beurkundetes Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung ab. Danach soll der Kauf unter Ausschuss der Haftung für Sachmängel erfolgen und das Angebot bis zum 30. September 2004 bindend sein (4 Monate und drei Wochen). Mit notarieller Urkunde vom 22. Juni 2004 erklärt der Bauträger die Annahme des Angebotes. Nach Zahlung des Kaufpreises von 108.200 Euro und erklärter Auflassung wird der Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 12. Oktober 2006 erklärt der Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages. Er stützt diese u.a. auf von der Beklagten angeblich arglistig verschwiegene Mängel. Davon abgesehen ist es nach Auffassung des Klägers schon nicht zu einem Vertragsschluss gekommen. Die in dem Angebot enthaltene Annahmefrist sei als Allgemeine Geschäftsbedingung zu qualifizieren und als solche wegen zu langer Bindungsfrist unwirksam.

Annahmefrist

§ 308 Nr. 1 BGB. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam eine Bestimmung, durch die sich der Verwender unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Fristen für die Annahme oder Ablehnung eines Angebots oder die Erbringung einer Leistung vorbehält; ...

§ 147 Abs. 2 BGB. Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf.

BGH, Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09

Bei finanzierten und beurkundungsbedürftigen Verträgen, deren Abschluss eine Bonitätsprüfung vorausgeht, kann der Eingang der Annahmeerklärung regelmäßig innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen erwartet werden.

BGH, Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09

Selbst wenn man zu Grunde legt, dass die Wohnungsgrundbücher noch nicht angelegt waren, zur Durchführung des Kaufvertrags eine Freistellung des Objekts von Grundpfandrechten erfolgen musste und der Kläger bei der Abgabe des Angebots beide Umstände in Rechnung stellte, rechtfertigt dies keine Verlängerung des regelmäßigen Annahmezeitraums. Denn innerhalb dieses Zeitraums musste die Beklagte nicht ihre Erfüllungsfähigkeit herstellen, sondern sich nur darüber klar werden, ob sie gewillt und in der Lage sein würde, den Kaufvertrag entsprechend den darin vereinbarten Modalitäten zu erfüllen.

Dafür, dass diese Abklärung mit besonderen und auch für den Kläger absehbaren Schwierigkeiten verbunden und deshalb nicht zeitnah möglich war, ist nichts ersichtlich. Die Frage, ob eine längere Bindungsfrist bei Bau-trägerverträgen anzuerkennen ist, erscheint zweifelhaft, stellt sich hier jedoch nicht.

Annahmefrist: Bauträgervertrag

Unter Hinweis auf das Urteil des BGH vom 11.6.2010, V ZR 85/09, NJW 2010, 2873, begehrt ein Erwerber Rückabwicklung eines Bauträgervertrags. Er hatte dem Bauträger das Angebot zum Abschluss des Vertrags am 17.8.2004 mit einer Bindungsfrist bis zum 31.12.2004 gemacht. Dieses Angebot wurde am 18.10.2004 angenommen.

OLG Nürnberg, Urteil vom 31.1.2012, 1 U 1522/11

Bei Bauträgerverträgen kann der Käufer unter regelmäßigen Umständen eine Annahme innerhalb von längstens sechs bis acht Wochen erwarten.

Annahmefrist: Bauträgervertrag

Die Klägerin begehrt die Rückabwicklung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages über den Kauf einer Eigentumswohnung. Zunächst beruft sie sich auf eine angeblich bewusste Falschberatung. Zudem fehle es bereits an einem wirksamen Vertrag, nachdem ihr Angebot vom 26.5.2008 wegen einer unangemessen langen Annahmefrist von sechs Wochen mit Ablauf von vier Wochen nach seiner Abgabe erloschen sei.

OLG Dresden, Urteil vom 6.12.2011, 14 U 750/11

Eine Bindungsfrist von sechs Wochen in einem notariellen Angebot auf Abschluss eines Bauträgervertrags ist auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam, da der Anbietende nicht unangemessen in seiner Dispositionsfreiheit beeinträchtigt wird.

OLG Dresden, Urteil vom 26.6.2003, 19 U 512/03

Die in einem formularmäßigen notariellen Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung bestimmte Bindungsfrist von 10 Wochen verstößt gegen § 10 Nr. 1 AGBG.

2 | Bausoll

Senioren

Zwei Erwerber verlangen hinsichtlich ihrer Eigentumswohnung vom Bauträger im Wege der Nacherfüllung unter anderem die Herstellung schwellenloser Austritte zur Dachterrasse. Nach sachverständiger Feststellung beträgt die Schwellenhöhe innen 24,5 cm und außen 18 cm, jeweils unter Berücksichtigung der Oberkante Bodenbelag.

Das LG Stuttgart weist die Klage unter anderem mit dem Argument abgewiesen, der Bauträgervertrag sehe einen barrierefreien Austritt auf die Dachterrasse nicht vor. Im Prospekt heißt es, es werde - auch - für Familien und Senioren gebaut. Ferner soll der Zugang zur Wohnung, den Kellerräumen und den Tiefgaragenplätzen barrierefrei ausgeführt sein.

OLG Stuttgart, Urteil vom 14.12.2010, 10 U 52/10

- Aus der allgemeinen Aussage in einem Bauträgerprospekt, es werde - auch - für Familien und Senioren gebaut, kann nicht der Schluss gezogen werden, dass die Wohnungen seniorengerecht oder insgesamt barrierefrei ausgeführt werden.
- Die Zusage, dass der Zugang zur Wohnung, den Kellerräumen und den Tiefgaragenplätzen barrierefrei ausgeführt wird, enthält keine verbindliche Aussage dahingehend, dass die Terrassen ebenfalls barrierefrei zugänglich sind.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2009, 23
U 11/08

Beschreibt ein Bauträger die von ihm erstellte Wohnungseigentumsanlage in der Werbung als „Seniorenresidenz“, und bewirbt er die von ihm vertriebenen Eigentumswohnungen mit Prädikaten wie „behinderten- und rollstuhlgerecht“, so ist die Übereinkunft des Bauträgers und des Erwerbers dahin auszulegen, dass die Wohnungen und das Objekt „Seniorenresidenz“ den Qualitätsrichtlinien der DIN 18025 entsprechen sollen.

Werbematerial

Eine Wohnungseigentümergeinschaft macht an sich gezogene Sachmängelansprüche von Mitgliedern gegen einen Bauträger wegen Abdichtungsmängeln geltend. Notariell beurkundet worden war in den jeweiligen Erwerbsverträgen eine Baubeschreibung vom 6.11.1997.

Im Vorfeld der Kaufvertragsschlüsse hatte eine B. GmbH potenzielle Käufer damit beworben, dass die Kellersanierung mit horizontalen und vertikalen Sperren, Injektionsbohrungen, Estrich, Schlemm- und Sanierungsputz versehen werde. Außerdem gab es die Baubeschreibung eines bauplanenden Planungsateliers vom 3.11.1997. Beides wird in der notariellen Urkunde nicht erwähnt. Der Bauträger meint, das Werbematerial und die sonstigen Unterlagen seien nicht Vertragsbestandteil geworden.

OLG Naumburg, Urteil vom 17.12.2009, 2
U 68/09

Raumbuch, Baubeschreibung und Werbematerial
eines Bauträgers werden nur dann
Vertragsbestandteil, wenn sie - mit dem Kaufvertrag -
notariell beurkundet werden.

Modelle

Bauträger und Erwerber streiten darüber, ob der neu errichteten Eigentumswohnung eine zugesagte Beschaffenheit fehlt und der Erwerber ein Rücktrittsrecht hat oder der Bauträger restlichen "Kaufpreis" verlangen kann. Der Erwerber meint, die Wohnung widerspreche den Zusagen des vom Bauträger eingeschalteten Maklers und dem vom Bauträger zur Verfügung gestellten Modell. Danach sollte die Wohnung von der Wohnzimmerterrasse bis zu einem bodentiefen Fenster an der Südwand des Schlafzimmers umgangen werden können. Dies hätte entgegen der tatsächlichen Ausführung zur Folge gehabt, dass die Tiefgaragenzufahrt bereits vor dem Auftreffen auf den Baukörper unter die Erde verlegt wird und nicht oberirdisch in Höhe der Wohnung des Erwerbers an die Außenmauer des Gebäudes anstößt. Der Bauträger bestreitet die Zusagen seitens des Maklers, die ihm auch nicht zugerechnet werden könnten. Er beruft sich darauf, dass die Ausführung den Plänen entspricht, und auf eine Klausel im Erwerbvertrag, wonach der Erwerber erklärt, dass ihm der Bauträger außerhalb der Urkunde keine Zusagen zur Beschaffenheit des Bauwerks gemacht hat, die nicht in der vereinbarten Baubeschreibung, den Bauzeichnungen oder im Text der Erwerberurkunde berücksichtigt wurden.

OLG Frankfurt, Urteil vom 30.11.2011, 12 U 136/10

Dem Modell eines Gebäudes kommt bei der Veranschaulichung der späteren Bauausführung eine ganz besondere Bedeutung zu. Denn einem durchschnittlichen Käufer, der eine erst noch zu errichtende Wohnung erwirbt, wird es in aller Regel schwerfallen, sich das Aussehen des Gebäudes und die Lage der ihn interessierenden Wohnung in diesem vorzustellen. Hierbei hilft ihm das Modell mehr als die Ansicht von Plänen.

Etwaige Widersprüche zwischen dem Modell und einem Bild im Verkaufsprospekt gehen deshalb zu Lasten des Bauträgers.

Änderungsvorbehalt

Ein Bauträger erstellt Eigentumswohnungen und veräußert diese an verschiedene Erwerber. Hierbei verwendet er standardisierte Verträge. Die Wohnungseigentümergeinschaft macht nunmehr eine große Anzahl von Mängeln gegenüber dem Bauträger geltend. Ein Mangel betrifft die Tatsache, dass anstelle der in der Baubeschreibung beschriebenen Kupferrohre solche aus Titanzink eingebaut worden sind. Der Bauträger verweist auf den Vertrag und meint, dass dieser ihm das Recht einräume, ein anderes Material auszuführen, solange dieses **gleichwertig** sei. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt die Minderung des Kaufpreises wegen der Lieferung der Rohre aus dem falschen Material.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 29.5.2009, 4 U
160/08

Die Klausel: „Grundlage der Bauausführung ist diese Baubeschreibung. Änderungen der Bauausführung, der Material- bzw. Baustoffauswahl, soweit sie gleichwertig ist, bleiben vorbehalten“, ist in einem Bauträgervertrag unwirksam.

3 | Abnahme

Abnahmeklausel

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nimmt einen Bauträger auf **Kostenvorschuss** zur Beseitigung von Mängeln in Anspruch. Die Wohneinheiten des in den Jahren 1999/2000 vom Bauträger errichteten Mehrfamilienhauses wurden nach Fertigstellung an die Erwerber übergeben, die letzte im August 2002. Zur **Abnahme** enthalten einige Kaufverträge folgende Bestimmung:

Das gemeinschaftliche Eigentum wird durch einen vom Verkäufer benannten, öffentlich bestellten Sachverständigen oder durch den Verwaltungsbeirat abgenommen. ... Der Käufer erteilt zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums dem vom Verkäufer beauftragten Sachverständigen bzw. dem Verwaltungsbeirat ausdrücklich unwiderrufliche Vollmacht.

Der Bauträger beauftragt einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums, die am **25. Mai 2000** stattfindet. Das Landgericht weist die 2008 erhobene Klage vor diesem Hintergrund wegen **Verjährung** ab.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.9.2011, 8 U
106/10

In einem Bauträgervertrag ist eine AGB-Regelung, wonach das gemeinschaftliche Eigentum durch einen von dem Bauträger zu benennenden Sachverständigen abgenommen wird und der Erwerber diesem Sachverständigen eine unwiderrufliche Vollmacht, das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen, erteilt, unwirksam.

Getrennte Abnahme von Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum

Die Kläger begehren als Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft Kostenvorschuss vom beklagten Bauträger wegen Mängelbeseitigung an einem Mitte der 90-er Jahre ausgebauten Dachgeschosswohnungsbereich. Im Vorfeld des Hauptsacheprozesses auf Vorschusszahlung finden zwei selbständige Beweisverfahren statt, die insgesamt vier Dachgeschosswohnungen des fraglichen Anwesens umfassen. Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellt an allen vier Wohnungen gravierende Mängel, unter anderem in der Ausführung der Wärmedämmung, der Dampfbremsen sowie der Isolierung der Leitungen fest. Im Hauptsacheprozess bezüglich einer der vier betroffenen Wohnungsbereiche verteidigt sich der Bauträger. Die Wohnung sei bereits am 18.10.1996 übergeben worden; auch würden sich die Mängel auf Wände beziehen, die nicht tragend seien und somit in das Sondereigentum fallen. Die Verjährung sei mithin im Jahr 2001 eingetreten. Das selbständige Beweisverfahren bezüglich des hier streitgegenständlichen Wohnungsbereichs sei erst im Jahr 2005 eingeleitet worden.

OLG Dresden, Urteil vom 26.6.2012, 9 U
39/12

Von einer Abnahme des Sondereigentums durch die jeweiligen einzelnen Eigentümer kann nicht auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums geschlossen werden.

4 | Vergemeinschaftung von Mängeln

Verpatzte Vergemeinschaftung

Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern macht 2010 Ansprüche aus einer Ersatzvornahme gegen den Bauträger geltend. Der Bauträger wendet u.a. ein, es fehle der Gemeinschaft an der Prozessführungsbefugnis. Etwaige Ansprüche seien im Übrigen auch verjährt. Die Gemeinschaft hält dem entgegen, die Mängelgewährleistungsansprüche seien vergemeinschaftet worden.

Aus dem Protokoll über eine Eigentümerversammlung aus 2007 ergibt sich, dass der Bauträger mit Fristsetzung zur Sanierung aufgefordert werden soll, und dass bei ergebnislosem Fristablauf eine Ersatzvornahme erfolgen sollte.

OLG München, Urteil vom 3.7.2012, 13 U 2506/11 Bau

Will die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an der Stelle des Erwerbers diesem zustehenden Mängelansprüche einklagen, so muss sie zunächst die Erwerberrechte durch Beschluss an sich ziehen und sodann - soweit sie den Verwalter mit deren gerichtlicher Durchsetzung betrauen will - den Verwalter mit einem weiteren Mehrheitsbeschluss ermächtigen.

Verpatzte Vergemeinschaftung

Sieben Wohnungseigentümer verlangen von einem Bauträger gem. § 637 Abs. 1, Abs. 3 BGB Nach- bzw. Vorschusskosten in Höhe von 52.979,83 EUR für die Beseitigung von Mängeln im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum.

Während des Prozesses beschließen die Wohnungseigentümer im Mai 2007, „die Klage ... mit sofortiger Wirkung fallen zu lassen“. Daraufhin nehmen drei Kläger ihre Klage zurück. Die anderen vier halten an der Klage fest. Das Landgericht gibt der Klage statt. Hiergegen wendet sich der Bauträger. Er meint, die Kläger seien nicht prozessführungsbefugt.

OLG Bremen, Urteil vom 9.12.2011, 2 U
62/11

Im Beschluss, „die Klage WEG fallen zu lassen“,
liegt nicht die Vergemeinschaftung gemeinschaftlicher
Mängelansprüche.

5 | Bauträgerprozess und Durchsetzung der Mängelrechte

Leistungsverweigerungsrecht

Ein Bauträgervertrag über den Erwerb eines Einfamilienhauses sieht vor, dass unter anderem 68.495 Euro des Erwerbspreises nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen Besitzübergabe (Rate f) und weitere 18.025 Euro nach vollständiger Fertigstellung (Rate g) zu zahlen sind. Der Bauträger verlangt unter Abrechnung von Mehr- und Minderkosten für Zusatzleistungen beide Raten. Die Erwerber verweigern wegen Mängeln die Zahlung. Das OLG München hat die Rate f) dem Bauträger vollständig zugesprochen und wegen der Rate g) die Klage mit dem Argument abgewiesen, das Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängeln sei mangels "vollständiger Fertigstellung" und damit Fälligkeit der Rate g) auf diese Rate beschränkt.

BGH, Urteil vom 27.10.2011, VII ZR 84/09

Das Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängeln der Leistungen, die mit der Bezugsfertigrate abgerechnet werden, wird grundsätzlich nicht dadurch beschränkt, dass die Fertigstellungsrate noch nicht bezahlt worden ist.

Stehen der für die Fälligkeit der Schlussrate erforderlichen "vollständigen Fertigstellung" Mängel entgegen, führt allein der Umstand, dass die Parteien nunmehr seit Jahren über das Vorhandensein und die Beseitigung dieser Mängel streiten, nicht zur Fälligkeit.

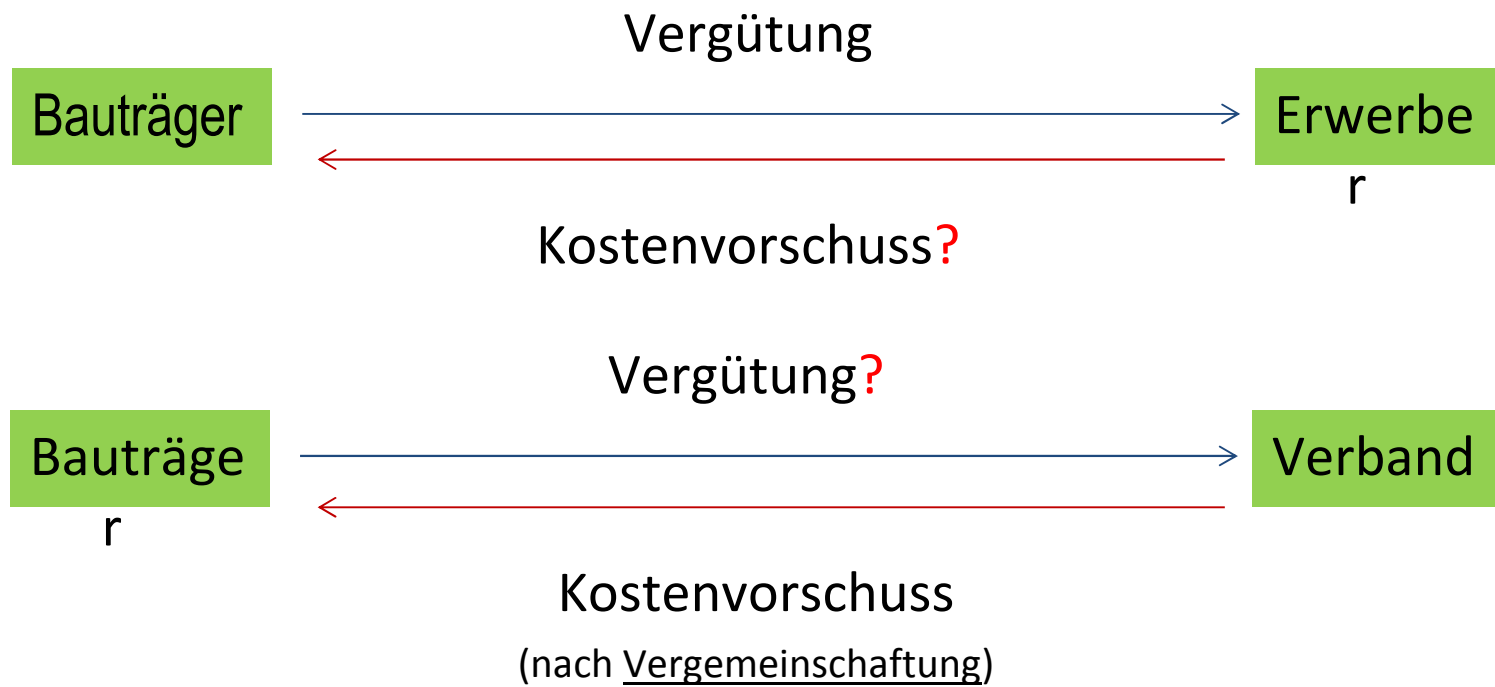
Aufrechnung

Wohnungseigentümer vergemeinschaften am 26.7.2011 ihre gegen den Bauträger gerichteten Mängelansprüche wegen des gemeinschaftlichen Eigentums und weisen sie zur Durchsetzung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tritt die Gewährleistungsrechte an einen Wohnungseigentümer ab.

Dieser rechnet anschließend gegenüber dem Anspruch des Bauträgers auf restliche Vergütung mit einem Kostenvorschussanspruch auf.

Hinweis



OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U 33/12

- Der Abtretungsempfänger ist kein Inhaber einer aufrechenbaren Gegenforderung.
- Die Abtretung der Gewährleistungsrechte geht ins Leere.
- Mit der Vergemeinschaftung wurde die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht Inhaberin der Gewährleistungsrechte und konnte diese daher auch nicht abtreten.

Hinweis

- Unklar ist, ob der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht zur Verfügung über das Recht im eigenen Namen zusteht, obwohl ihr die Rechtszuständigkeit als solche fehlt.
- Das wird in Anlehnung an sonstige Treuhandverhältnisse überwiegend bejaht und insbesondere auf die Möglichkeit zum gerichtlichen Vergleichsschluss erstreckt. Folgt man der h.M. ist das Urteil falsch.
- Richtigerweise wird man dies zumindest von einer vorherigen Beschlussfassung nebst entsprechender Beschlusskompetenz abhängig machen müssen.

OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U
33/12

Die Aufrechnungserklärung ist dahin umzudeuten,
dass der Abtretungsempfänger statt einer
unwirksamen Aufrechnung wirksam ein
Zurückbehaltungsrecht in Höhe des geltend
gemachten Vorschussanspruches geltend macht.

OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U 33/12

- Solange andere Erwerber wegen eines Mangels kein Leistungsverweigerungsrecht geltend machen, kann der einzelne Erwerber das Leistungsverweigerungsrecht mit vollem Druckzuschlag geltend machen.
- Wenn andere Erwerber ebenfalls Werklohn zurückhalten, wird die Druckfunktion in aller Regel erreicht, wenn jeder den Werklohn nur anteilig mit einem geringen Zuschlag geltend macht.

Ermächtigung

- Am 3.5.2012 ermächtigen die Wohnungseigentümer den Abtretungsempfänger durch Beschluss, gegen den Bauträger Gewährleistungsrechte hinsichtlich der Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums geltend zu machen.
- Der Ermächtigte soll in erster Linie einen Kostenvorschussanspruch geltend machen. Der Wohnungseigentümer soll Zahlung an sich selbst verlangen und den Anspruch im Wege der Aufrechnung und Widerklage geltend machen können.

OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U 33/12

- Der Abtretungsempfänger kann Kostenvorschuss geltend machen.
- Der Beschluss vom 3.5.2012 enthält eine Ermächtigung zur Geltendmachung eines Vorschusses mit einer Einziehungsermächtigung, so dass der Abtretungsempfänger als gewillkürter Prozessstandschafter nach §§ 362 Abs. 2, 185 BGB Zahlung an sich verlangen darf.

Rechtsdurchsetzung durch Einzelne?

Wegen zahlreicher Mängel im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Sockel- und Fassadenputz, Abdeckungen und Brüstungen, WDVS-Fassade) verlangt ein Erwerber (Herr N) von einem Bauträger Schadensersatz, den das Landgericht zu Händen der Wohnungseigentümergeinschaft in Höhe von 130.000 Euro zuspricht. Zuvor hat die Eigentümergeinschaft beschlossen: *"Herr N bzw. Herr E werden als ME (Miteigentümer) bevollmächtigt, die Ansprüche der ET (Eigentümergeinschaft) in bezeichneten Umfängen im eigenen Namen anzumelden. Diesbezügliche Rechte aus Erwerbsverträgen bzw. des GE (Gemeinschaftseigentums) werden an Genannte zum Nachweis abgetreten. Die ausdrückliche Annahme des Auftrags und der Abtretung außerhalb der Versammlung durch Herrn N bzw. Herrn E ist vorauszusetzen."* Der Bauträger rügt mit der Berufung die fehlende Prozessführungsbefugnis des Erwerbers. Zudem sei der Schadensersatzanspruch auf die Miteigentumsquote beschränkt, zumal in einigen Erwerbsverträgen die Haftung wirksam beschränkt sei.

OLG Hamm, Urteil vom 17.5.2010, 19 U 68/09

Die Gewährleistungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum richten sich nach dem zwischen ihm und dem Bauträger geschlossenen Erwerbsvertrag, nicht nach dem Erwerbsvertrag desjenigen Miteigentümers, dessen Gewährleistungsrechte am weitesten beschränkt sind.

Ein Wohnungseigentümer kann durch Beschluss zur Geltendmachung von Mängelrechten zu Händen der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt werden.

Hinweis

- Kann sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht zur Rechtsverfolgung entscheiden, kann nach h.M. ein Eigentümer im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft zur Rechtsverfolgung (rück-)ermächtigt werden – was nicht ausdrücklich geschehen muss.
- Leistung kann nur an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt werden, wenn nichts anderes bestimmt ist

Probleme des Vergleichs

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Beirat, und der Bauträger hatten am 28.1.2009 einen außergerichtlichen Vergleich geschlossen, mit dem die damals streitgegenständlichen Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums erledigt sein sollten.

OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U 33/12

- Nach Wortlaut der Erledigungsklausel sollten streitgegenständliche Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, also Ansprüche, die diese geltend gemacht hatte, erledigt sein.
- Es fehlt ein Zusatz, dass auch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unbekannte Mängel erledigt sein sollten.

OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U 33/12

- Mit der Erledigungsklausel sollten nur die Ansprüche erledigt sein, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerügt hatte und nicht auch diejenigen, die einzelne Wohnungseigentümer gerügt hatten.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss sich die Mangelrügen der Erwerber und die Kenntnis der Erwerber von einem Mangel nicht zurechnen lassen.
- Selbst wenn die Mangelrüge eines Erwerbers eine Notmaßnahme gemäß § 21 Abs. 2 WEG gewesen wäre, wäre damit eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht verbunden gewesen.

Hinweis

- **BGH, Urteil v. 19.8.2010 – VII ZR 113/09:** Führt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen von ihr durchzusetzender Gewährleistungsansprüche Verhandlungen mit dem Bauträger, wird dadurch die Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche der Wohnungseigentümer gehemmt.
- Da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst nicht Anspruchsinhaberin ist, können ihre Verhandlungen nur eine Hemmung der Gewährleistungsansprüche der Erwerber/Wohnungseigentümer bewirken.

6 | Haftungsausschluss

Verzug

In einem notariellen Bauträgervertrag wird die Haftung für Verzugsschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Fertigstellung des Projekts verzögert sich erheblich. Der Erwerber macht Schadenersatz in Höhe von 26.500 Euro wegen Nutzungsausfalls und 17.600 Euro für Bereitstellungszinsen geltend. Dagegen wendet der Bauträger ein, an der eingetretenen Verzögerung treffe ihn kein Verschulden: Diese sei auf die Insolvenz des Generalunternehmers und auf einen Wasserschaden, verursacht durch einen Handwerksunternehmer, zurückzuführen. Zudem habe man die Haftung für einfache Fahrlässigkeit vertraglich ausgeschlossen.

OLG München, Urteil vom 15.11.2011, 13 U 15/11

Die termingerechte Herstellung eines Wohnhauses oder einer Wohnung gehört zu den wesentlichen Pflichten eines Bauträgers.

Die Haftung für die Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten selbst bei einfacher Fahrlässigkeit darf nicht formularmäßig ausgeschlossen werden. Die Haftung für Verzugsschäden kann in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgers deshalb nicht auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden.

Wer als Bauträger einen bestimmten Fertigstellungstermin zusagt, hat geeignete Vorkehrungen zu treffen, damit der versprochene Termin eingehalten wird.

Haftung

Der Erwerber hat mit einem notariell beurkundeten Vertrag, der inhaltlich zweigeteilt ist, einerseits vom Grundstückseigentümer das Grundstück erworben, andererseits mit einem Generalübernehmer (GÜ) einen Bauvertrag abgeschlossen. Bei Abschluss des Vertrags ist der Rohbau des Bauwerks durch den GÜ bereits ausgeführt. Im kaufvertraglichen Teil des Vertrags wird die Haftung des Verkäufers für den bereits errichteten Rohbau ausgeschlossen. Der GÜ hat die Haftung für das gesamte Bauwerk übernommen. Nach Abnahme der Bauleistungen haben sich Abdichtungsmängel im Kellergeschoss gezeigt. Der Erwerber nimmt sowohl den Verkäufer wie auch den GÜ in Anspruch. Das Landgericht hat den GÜ wegen des Mangels verurteilt, die Klage gegen den Verkäufer aber abgewiesen. Mit der Berufung verfolgt der Erwerber seine Klage gegen den Verkäufer weiter.

OLG Hamm, Urteil vom 22.12.2011, 21 U 57/11

Ansprüche des Erwerbers wegen Sachmängeln an einem neu errichteten Bauwerk richten sich grundsätzlich nach Werkvertragsrecht. Das gilt auch dann, wenn das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertig gestellt ist.

Durch eine Individualvereinbarung kann die Haftung des Verkäufers für Bauwerksmängel jedenfalls dann wirksam ausgeschlossen werden, wenn der Erwerber etwaige Mängelansprüche gegenüber dem mit der Errichtung des Bauwerks beauftragten Werkunternehmer geltend machen kann.

7 | Verjährung

Fall

Ein Bauträger verkauft 1997/1998 sämtliche Eigentumswohnungen einer Wohnungseigentumsanlage. Er verspricht den Erwerbern jeweils, das Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren und zu modernisieren, hält dieses Versprechen aber nicht ein. Im Mai 1999 werden das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum abgenommen. Wegen diverser Baumängel leiten die Wohnungseigentümer 2002 ein selbständiges Beweisverfahren ein. Nach dessen Abschluss im Jahr 2005 fordern die Wohnungseigentümer den Bauträger unter Androhung einer Ersatzvornahme/Kostenvorschussklage auf, die festgestellten Mängel zu beseitigen. Mit Schreiben vom 21.12.2005 zeigt der Bauträger seine Bereitschaft zur Mängelbeseitigung an und verzichtet bis zum 30.11.2006 gegenüber den Wohnungseigentümern auf die Erhebung der Einrede der Verjährung. Da er die Mängel ungeachtet dessen nicht behebt, erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Kostenvorschussklage. Der Bauträger beruft sich auf Verjährung.

OLG Naumburg, Urteil vom 17.12.2009, 2 U 68/09

Haben die Wohnungseigentümer den Ablauf ihrer Mängelansprüche gegen den Bauträger gehemmt, kann sich dieser gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht auf Verjährung berufen.

8 | Baumängel

Trittschall

Der Verkaufsprospekt eines Bauträgers lässt eine durchschnittliche Bauausführung erwarten. Die Baubeschreibung enthält keine Regelung zum Schallschutz. Durch ein Schlafzimmer der Wohnanlage läuft ein Abwasserfallrohr, für das ein kennzeichnender Schalldruck von 30 dB(A) festgestellt wird, was die Schallschutzanforderungen von DIN 4109 gerade noch erfüllt.

Die Eigentümergemeinschaft betrachtet dies als Mangel und klagt auf Kostenvorschuss. Der Bauträger bestreitet einen Mangel unter Verweis auf die VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe II, die für durchschnittliche Wohnungen gelte und ebenfalls ein Schalldämmmaß von nur > 30 db(A) vorsehe.

LG Landshut, Urteil vom 31.8.2012, 12 S 969/12

Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 und VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufen I und II (Installationsschallschutz) schützen vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, genügen jedoch üblichen Qualitäts- und Komfortexpectationen nicht.

Haben die Vertragsparteien einen üblichen Qualitäts- und Komfortstandard sowie die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vereinbart, gehört ein über den Mindestanforderungen liegender Schallschutz zum Vertragsinhalt. Es muss eine gegenüber dem Mindeststandard spürbare, deutlich wahrnehmbare Erhöhung erreicht werden.

Überblick

- Fragen des Trittschalls und des Schutzes vor ihm sind ein „Dauerbrenner“.
- Es geht in der Regel um Mängel des Gemeinschaftseigentums, häufig um Ansprüche gegen den die Anlage errichtenden Bauträger.
- Häufig werden zur Beschreibung dessen, was Teil der anerkannten Regeln ist, die DIN-Normen herangezogen. Grundlage der Beurteilung eines Falls ist dann in der Regel die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

DIN 4109

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ stammt aus dem Jahr 1989. Ihre Werte sind fast identisch mit den Werten aus dem Jahr 1962. Die DIN 4109 enthält ausdrücklich nur Mindeststandards zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren. Es werden nur „unzumutbare Belästigungen“ vermieden. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird von den Bauaufsichtsbehörden öffentlich-rechtlich unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes gefordert. Die Entwicklungen der letzten 60 Jahre sind an der DIN 4109 „spurlos“ vorüber gegangen.

BGH, Urteil vom 4.6.2009, VII ZR 54/07

Welcher Schallschutz für die Errichtung von Eigentumswohnungen geschuldet ist, ist in erster Linie durch Auslegung des Vertrags zu ermitteln. Wird ein üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren. Der Umstand, dass im Vertrag auf eine „Schalldämmung nach DIN 4109“ Bezug genommen ist, lässt schon deshalb nicht die Annahme zu, es seien lediglich die Mindestmaße der DIN 4109 vereinbart, weil diese Werte in der Regel keine anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung des Schallschutzes in Wohnungen sind, die üblichen Qualitäts- und Komfortstandards genügen.

Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, muss der Unternehmer, der hiervon vertraglich abweichen will, den Erwerber deutlich hierauf hinweisen und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären. Der Verweis des Unternehmers in der Leistungsbeschreibung auf „Schalldämmung nach DIN 4109“ genügt hierfür nicht.

EnEV

Ein Bauträger baut ein altes Fabrikgebäude zu Wohnungen um, die er verkauft. In den Verträgen mit den Erwerbern verpflichtet er sich, das Dach nach den Vorgaben der **EnEV 2002** und in wärmetechnischer Hinsicht nach neuesten Erfordernissen zu erstellen. Dieser Beschaffenheit wird das Dach nicht gerecht. Der Erwerber verlangt deshalb 50.000 Euro als Vorschuss zur Mängelbeseitigung. Der Bauträger wendet ein, er hafte nur in der Höhe des Aufwands, der für eine Herstellung der Wärmedämmung nach der EnEV 2002 und nicht nach der jetzt geltenden EnEV 2009 erforderlich sei. Diese "Sowieso-Kosten" habe er nicht zu tragen.

OLG Stuttgart, Urteil vom 3.7.2012, 10 U
33/12

Eine Mängelbeseitigung muss die zum Zeitpunkt ihrer
Vornahme geltenden anerkannten Regeln der Technik
und gesetzlichen Vorschriften einhalten.

Fläche

Der Erwerber hat vom Bauträger eine sanierte Altbauwohnung erworben. Im Bauträgenervertrag ist der Kaufpreis aufgeteilt in Anteile für Grund und Boden, Altbausubstanz und Sanierung. Die Wohnfläche war ausdrücklich mit **Circa-Maßen** umschrieben. Die tatsächliche Wohnfläche lag um 10,09 qm (hier: 8,41%) unter den im Vertrag angegebenen Circa-Maßen. Der Erwerber machte daher Minderung geltend, wobei er den Minderungsbetrag in Höhe von 51.300 Euro aus dem Quadratmeterpreis der erworbenen Wohnung unter Ansatz sämtlicher Preisbestandteile errechnete

OLG München, Urteil vom 4.11.2010, 13 U 4074/09

Eine Wohnflächenabweichung von mehr als 8% ist auch bei einer Circa-Angabe als Mangel anzusehen.

Bei einer Altbausanierung berechnet sich die daraus resultierende Wertminderung lediglich aus den Grundstückskosten und dem Preis der übernommenen Bestandsimmobilie, die Sanierungskosten bleiben außen vor.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.