

Baumängel an Wohnanlagen

RAe Dr. Endress & Partner GbR

RA Thorsten Dürr

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Grundlagen

- Abschluss eines Bauträgervertrags zwischen den Sondereigentümern und dem Bauträger
- Teilungserklärung: Aufteilung des Grundstücks in MEAs verbunden mit Sondereigentum / Teileigentum
- Gemeinschaftsordnung: Regelung der Rechte und Pflichten der Gemeinschaft untereinander
- Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Mängel im Gemeinschaftseigentum / Werkvertrag WEG - Bauunternehmer

Abnahme / Mangel

- Gesetzlich geregelt in § 640 BGB:
Tatsächliche Übergabe des Objekts + Körperliche Hinnahme des Werks verbunden mit der Billigung des Werks als im Wesentlichen vertragsgemäß
- Nur wesentliche Mängel verhindern eine Abnahme
- Förmliche Abnahme: gemeinsame Begehung und Protokollierung der Mängel
- Abnahme häufig geteilt nach Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum (ohne Außenanlagen), Außenanlagen

Wirkungen der Abnahme

- Übergang vom Erfüllungsstadium des Vertrags in das Gewährleistungsstadium: Vorbehalt der sichtbaren/bekannteten Mängel notwendig!
- Übergang der Beweislast für die Mangelhaftigkeit des Bauwerks
- Fälligkeit der Vergütung, aber gem. § 3 MABV meist (max.) 7 Teilbeträge festgesetzt
- Beginn der Verjährungsfrist (5 Jahre)
- Gefahrübergang
- Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

- Individualrechtlicher Vorgang zwischen Erwerber und Bauträger: Recht jedes einzelnen Erwerbers auf eigene Abnahme ↔ unabhängig vom BauträgerV: Verwalter
- Grds.: Abnahme höchstpersönlich, aber vertragliche Regelungen im Bauträgervertrag zur Vereinheitlichung
- Arten der tatsächlichen und vertraglichen Regelungen:
 - Individuelle Erklärung
 - Erklärung durch den Verwalter
 - Erklärung durch Sachverständige
 - Erklärung durch sonstige Dritte

Individuelle Erklärung

- Gemeinsame Begehung mit Bauträger und einem Sachverständigen des Bauträgers
- Der einzelne Erwerber erklärt, dass er das Gemeinschaftseigentum (vorbehaltlos bzw. vorbehaltlich bestimmter Mängel) abnimmt
 - Erklärung durch Unterschrift auf einem Abnahmeprotokoll des Bauträgers
 - Erklärung nach gesonderter Aufforderung durch den Bauträger (wird trotz Abnahmepflicht nicht abgenommen wird die Abnahme fingiert)

Abnahme durch den Verwalter

- Gedanke: Bauträger möchte eine einheitliche und gleichzeitige Abnahme sämtlicher Erwerber
- Regelung im Bauträgervertrag, wonach der Bauträger einseitig und unwiderruflich den Verwalter zur Abnahme in Vertretung der Erwerber ermächtigt
 - Klausel unwirksam!
- Beschluss in der Eigentümerversammlung, dass Verwalter abnimmt
 - mangels Beschlusskompetenz nichtig, nur durch einstimmige Vereinbarung möglich

Abnahme durch einen Sachverständigen

- Regelung im Bauträgervertrag, wonach der Bauträger einseitig und unwiderruflich einen Sachverständigen mit der Abnahme beauftragt bzw. von diesem abgenommen wird
→ Klausel unwirksam!
- Regelung im Bauträgervertrag, dass in der Eigentümerversammlung ein Sachverständiger zu bestellen ist, welcher abnimmt
→ Klausel unwirksam!
- Beschluss in der Eigentümerversammlung, dass ein Sachverständiger abnimmt
→ mangels Beschlusskompetenz nichtig, nur durch einstimmige Vereinbarung möglich

Abnahme durch den Bauträger oder Dritte

- Regelung im Bauträgervertrag zur Abnahme durch den Bauträger persönlich
→ Klausel unwirksam!
- Regelung im Bauträgervertrag zur Abnahme durch Dritte, welche im Lager des Bauträgers stehen (z.B. Architekt des Bauträgers, Nachunternehmer, etc.)
→ Klausel unwirksam!

Was ist erforderlich?

- Regelung im Bauträgervertrag muss
 - bei Zuordnung des Abnahmerechts auf einen Dritten widerruflich sein,
 - auf das Widerrufsrecht ausdrücklich hinweisen,
 - jedem Erwerber die Möglichkeit belassen selbst zu entscheiden, ob abgenommen wird
- Empfehlung:
 - Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung einen eigenen Sachverständigen mit einer „Mangelsuche“ zu beauftragen → nur technische Abnahme, rechtliche Abnahme durch Erwerber
 - Prüfung der gefundenen Mängel des Sachverständigen des Bauträgers
 - Gemeinsames Handeln in der Gemeinschaft, um Kosten und Risiken zu sparen

Stillschweigende Abnahme

- Auch bei Vereinbarung einer förmlichen Abnahme jederzeit möglich
- Insbesondere durch Zahlung der vollständigen Vergütung und Ingebrauchnahme (str. ob dies auch bei unwirksamen Abnahmeklauseln gilt, da ggf. das Bewusstsein der Erwerber zur Abnahme fehlt) oder durch vorbehaltlose Ingebrauchnahme (ohne Mangelvorbehalte)

Verjährungsfristen

- 5 Jahre ab Abnahme bei einem Bauwerk oder fest mit dem Bauwerk verbundenen Sachen, unabhängig davon ob ein Mangel bei Abnahme bekannt oder unbekannt (\leftrightarrow 2 Jahre bei beweglichen Sachen)
- Notwendig zur Hemmung bzw. zu einem Neubeginn der Verjährung:
 - Selbständiges Beweisverfahren
 - Mahnbescheid / Klage
 - Anerkenntnis des Bauträgers
 - Verhandlungen zwischen den Parteien

Zuständigkeit innerhalb der WEG

- Gemeinschaftsbezogene Rechte: Originäre Zuständigkeit der WEG
 - Minderung
 - Schadensersatz
- Sonstige Rechte, welche gemeinschaftlich geltend gemacht werden können („An-Sich-Ziehen“); sonst stets Individualansprüche:
 - Nacherfüllung
 - Kostenvorschuss
 - Selbständiges Beweisverfahren
- Sonstige Rechte, welche nicht gemeinschaftlich geltend gemacht werden können:
 - Rücktritt und zugehöriger Schadensersatz

Überlegungen in der WEG

- Dringender Handlungsbedarf → Frist und Ersatzvornahme
- Keine bestandsgefährdenden Mängel → Frist und Kostenvorschussklage bzw. selbständiges Beweisverfahren
- Beschlussfassung innerhalb der WEG rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist mit der Beauftragung eines Sachverständigen zur Prüfung von Mängeln im Gemeinschaftseigentum
- Regelmäßige Begehungen nach Abnahme zur Mangelfeststellung
- Regelmäßige Nachfragen / Informationsaustausch zw. Verwalter und Beiräten / Eigentümer, ob Mängel bekannt sichtbar (auch außerhalb der

„Nachzügler“

- Definition: Erwerber, welcher eine Wohnung erst längst nach Fertigstellung vom Bauträger erwirbt
- Vorteile:
 - Ist an vorherige Abnahmen anderer Erwerber oder (bei wirksamer Vereinbarung) eines Sachverständigen nicht gebunden
 - Abweichende Regelungen zur Angleichung von Verjährungsfristen im Bauträgervertrag unwirksam, sofern damit eine Verkürzung der Fristen des Nachzüglers verbunden ist
 - Verjährungsfrist beginnt erst mit der eigenen Abnahme! (Faktische Verlängerung der Frist)
 - „An-Sich-Ziehen“ der Gewährleistungsansprüche des Nachzügler-Erwerbers durch die WEG