



20 Jahre Bauträgerrecht - nur ein „Wimpernschlag der Geschichte“

- Die wichtigsten Entscheidungen aus zwei Jahrzehnten Bauträgerrecht -

Christian Hippel

Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Schluss mit fiktiven Mangelbeseitigungskosten

- Schadenersatzklage gegen Handwerker wegen Baumängeln
- ersatzfähiger Vermögensschaden?
- Rechtspraxis: Klage auf Gutachtenbasis
- st. BGH-Rspr.: fiktiv und unabhängig von der Mittelverwendung
- Verwalter: Haus längst verkauft! „*was passiert mit unserer Schadenersatzklage?*“

Schluss mit fiktiven Mangelbeseitigungskosten

- *BGH, Urt. v. 22.02.2018, Az. VII ZR 46/17* im Werkvertragsrecht: Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung!
 - der Besteller, der den Mangel nicht beseitigen lässt, kann den Schaden nicht (mehr) nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen.
 - stattdessen: Schaden kann als Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der Sache ohne Mangel und dem tatsächlichen Wert der Sache mit Mangel ermittelt werden.
 - hat der Besteller die Sache veräußert, ohne dass eine Mängelbeseitigung vorgenommen wurde, kann er den Schaden nach dem konkreten Mindererlös wegen des Mangels der Sache bemessen.
 - weiterhin besteht das Recht, Vorschuss zu fordern, wenn der Mangel beseitigt werden soll

Schluss mit fiktiven Mangelbeseitigungskosten

- Schadenersatzklage auf Gutachtenbasis im Werkvertragsrecht ausgeschlossen
- Vermögensdifferenz erfordert Verkehrswertgutachten; grundlegend andere Ergebnisse
- Mindererlös bei Verkauf erfordert Darlegung der Kaufpreisverhandlungen (wie wurde der Mangel kaufpreismindernd berücksichtigt? gut oder schlecht verhandelt? etc.)
- Lösung: Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung

... auch in WEG-Sachen?

Keine Mängelrechte ohne Abnahme

- Entscheidung nach 15 Jahren (!): *BGH, Urt. v. 19.01.2017, VII ZR 301/13*
- seit der Schuldrechtsmodernisierung 01.01.2002 (umfangreiche Neuregelungen, auch im Werkvertragsrecht des BGB) umstritten:
- kann der Besteller Mängelrechte (alt: „Gewährleistung“) geltend machen, wenn er das Bauvorhaben noch gar nicht abgenommen hat?
- wie so oft in WEG-Sachen: Abnahme des Gemeinschaftseigentums (unwirksame Abnahmeklauseln, verweigerte Abnahmen etc.)

Keine Mängelrechte ohne Abnahme

- BGH: „Der Besteller kann Mängelrechte grundsätzlich erst nach Abnahme des Werks geltend machen.“
- ausnahmsweise auch ohne Abnahme, wenn der Besteller nicht mehr die Erfüllung des Vertrags verlangen kann und das Vertragsverhältnis in ein „Abrechnungsverhältnis“ übergegangen ist.
- „Abrechnungsverhältnis“ entsteht, wenn der Besteller zum Ausdruck bringt, unter keinen Umständen mehr mit dem Unternehmer zusammenarbeiten möchte.
- Problem: Abrechnungsverhältnis nur einheitlich auszuüben.
... überhaupt erforderlich?

Heranziehung / Vergemeinschaftung

- *BGH, Urt. v. 25.02.2016, Az. VII ZR 156/13:*
 - *„Nach ständiger Rechtsprechung kann die WEG die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss vergemeinschaften.“*
 - *(„selbst dann, wenn nur noch ein Erwerber einen durchsetzbaren Anspruch hat“)*
- i.d.R. haben einige abgenommen + einzelne nicht → alle vergemeinschaftet
- Mängelrechte in jedem Fall, aber Prozesstaktik wegen Beweislastproblematik

Heranziehung / Vergemeinschaftung - auch heute noch?

- kann (muss) die WEG nach dem WEMoG ab dem 01.12.2020 noch vergemeinschaften, wenn sie Mängelrechte gegen den Bauträger geltend machen möchte?
- contra: § 10 Abs. 6 WEG a.F. wurde mit ersatzlos gestrichen!
- pro: Gesetzesbegründung (*BT-Drs. 19/18791, S. 47*): Rechtsprechung zur Heranziehung folgt aus dem Bauträgerrecht, nicht erst aus § 10 Abs. 6 WEG a.F.; es soll sich daher nichts ändern
- *oder sicherheitshalber* zusätzlich zur Heranziehung eine Ermächtigung von einzelner Erwerber einholen?

Heranziehung / Vergemeinschaftung - auch heute noch?

- *BGH, Urt. v. 11.11.2022, Az. V ZR 213/21:*
 - *Die WEG kann die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte auch nach der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes weiterhin durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen.*
 - *Die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.*

Heranziehungsbeschluss - aber wie?

- Beschluss, die Erfüllungs- und Mängelansprüche der Erwerber gegen den Bauträger aus den individuellen Erwerbsverträgen an den Verband der Wohnungseigentümer heranzuziehen
- alles nur in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum (Sondereigentum wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig)
- Beschränkung auf bestimmte (oder sämtliche) Mangelpunkte möglich
- Ansprüche auf Rücktritt und großen Schadenersatz ausgenommen

- Beauftragung eines Sachverständigen und Rechtsanwaltes
- Finanzierung per Sonderumlage

i.E.: Ablauf bei Auseinandersetzungen WEG ./.. Bauträger

- Heranziehungsbeschluss, um die „Zuständigkeit“ der WEG zu begründen
- Gutachten einholen
- fristgebundene Mangelbeseitigungsaufforderung aussprechen

- *bei Nichtbeachtung:*
- ggf. (prozesstaktisch) Entzug des Mangelbeseitigungsrechts, um Abrechnungsverhältnis zu begründen und Vorschussanspruch auch ohne Abnahme auszulösen
- Klage auf Kostenvorschuss (nicht: Schadenersatz)

The background of the slide is an aerial photograph of a city. On the left side, a modern, curved building with a glass facade is visible, featuring a spherical light fixture. The rest of the image shows a dense urban landscape with various buildings, including a prominent church with a tall, dark spire and a clock tower on the right. The sky is filled with soft, white clouds.

Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)
E-Mail: info@wir-wanderer.de