Ein Beitrag aus der
IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



# Der Anspruch auf Mängelbeseitigung ist heikel

**Baurecht**. Ist der Bauträger zur Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum nicht berechtigt, wird die Schlussrate eines Bauträgervertrags trotzdem fällig.

*OLG Stuttgart, Urteil vom 28. April 2026, Az. 10 U 39/25*



*Rechtsanwältin Samira Bagaric von Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte*

Quelle: Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

## DER FALL

Der Bauträger (B) verlangt von dem Erwerber (E) die Zahlung der Schlussrate aus einem Bauträgervertrag. Der Erwerber verweigert die Abnahme des Gemeinschaftseigentums und beruft sich gegenüber der Vergütungsforderung auf die fehlende Abnahme sowie die fehlende Abnahmereife. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hatte die auf die Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum gerichteten Ansprüche der werdenden Wohnungseigentümer an sich gezogen. Nach erfolglosem Ablauf einer von ihr gesetzten Frist lehnte sie weitere Nachbesserungsversuche des Bauträgers ab und nahm ihn auf Zahlung eines Kostenvorschusses gerichtlich in Anspruch. Das Landgericht wies die Klage als derzeit unbegründet ab. Der Bauträger legte Berufung ein. Zu Recht?

## DIE FOLGEN

Das OLG ändert das Urteil teilweise ab und verurteilt den Erwerber zur Zahlung der Schlussrate auf das Treuhandkonto des Bauträgers, Zug um Zug gegen Zahlung des – von der GdWE erstrittenen – Kostenvorschusses an die GdWE. Obwohl E weder das Gemeinschaftseigentum abgenommen hatte, noch die Voraussetzungen einer fiktiven Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB vorlagen und wegen zahlreicher Mängel es auch an der Abnahmereife fehlte, könne er dies nach Treu und Glauben dem Bauträger nicht entgegenhalten. Weil B nicht mehr zur Beseitigung der Mängel berechtigt sei, sei der Vergütungsanspruch des B gegen E fällig. Dem E stehe jedoch ein Zurückbehaltungsrecht zu; er könne die Zahlung so lange verweigern, bis B seine Zahlungsverpflichtung der GdWE gegenüber erfüllt habe. Die Verfahrenskosten trägt dennoch B. Sein Vergütungsanspruch sei aufgrund des Zurückbehaltungsrechts bei wirtschaftlicher Betrachtung vollständig entwertet.

## WAS IST ZU TUN?

Bauträger müssen beachten, dass nach Verlust des Rechts zur Mangelbeseitigung eine Inanspruchnahme der GdWE im Raum steht und auch die Nichtdurchsetzbarkeit ihrer Vergütungsforderungen gegen die Erwerber. Die finanziellen Mittel sind erst einmal gebunden. Der Bauträger ist daher gut beraten, im besten Fall die Mängel selbst beseitigen zu lassen, da dies im Vergleich zu einer Ersatzvornahme der GdWE kostengünstiger sein dürfte und auf der anderen Seite das Zurückbehaltungsrecht der Erwerber nach erfolgter Mangelbeseitigung entfällt. Die Eigentümer ihrerseits sind gut beraten, ihre Rechte gemeinsam und zügig über die GdWE geltend zu machen und die Angelegenheit nicht aufzuschieben. Ob die Vergütungsforderung des Bauträgers dann bereits nicht fällig ist oder „nur“ ein Zurückbehaltungsrecht bestehe, ist für den Erwerber unerheblich. Gegebenenfalls bringt der BGH hier noch Licht ins Dunkel. (redigiert von Midia Nuri)