



Besonderheiten beim Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger

Dipl.-Kfm. Richard Kunze, Worms

Die Planung und Errichtung eines Gebäudes ist ein höchst komplexer Vorgang, in der Regel mit vielen Beteiligten. Es ist nahezu unmöglich, ein mangelfreies Gebäude zu errichten.

1. Unterschied zwischen Erfüllungsanspruch, Mangelanspruch und Schaden

Wenn eine Schlechtleistung des Bauträgers vorliegt, bevor die Bauleistung vom Erwerber rechtsgeschäftlich abgenommen wurde, kann der Erwerber nur einen Erfüllungsanspruch geltend machen, gerichtet auf vertragsgemäße Herstellung des Bauteils. Vor der Abnahme ist der Erwerber nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nur in Ausnahmefällen berechtigt, bereits Mängelrechte geltend zu machen. Ein praktisch relevanter Ausnahmefall liegt vor, wenn die Abnahme auf Grund der vom Bauträger gestellten, aus AGB-rechtlichen Gründen unwirksamen Abnahmeklausel gescheitert ist.

Nach Erklärung der Abnahme handelt es sich bei nicht vertragsgemäßer Leistung um einen Mangel. Ein Gewährleistungsmangel ist ein nicht vertragsgemäßer Zustand, der zum Zeitpunkt der Abnahme bestand.

Beispiel: nicht nach den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) verlegte Fliesen im Treppenhaus

Eine Zustandsverschlechterung, die nach der Abnahmeerklärung eintritt und zu diesem Zeitpunkt nicht vorhanden bzw. angelegt war, ist demnach kein Mangel, sondern eine Beschädigung oder ein Schaden.

Beispiel: nach Bezug der Wohnungen vorhandene Beschädigungen der Wände im Treppenhaus.

2. Abnahme der Bauleistung, Zuständigkeiten im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum

Die Abnahme der Bauleistung im Bereich des Sondereigentums (Wohnung, Laden, Büro, Tiefgaragen-Platz usw.) obliegt ausschließlich dem jeweiligen Erwerber der Sondereigentumseinheit. Die Abnahme umfasst neben der körperlichen Übergabe die Billigung als im Wesentlichen fertiggestellt und mangelfrei.

Die Erklärung der Abnahme im Gemeinschaftseigentum (z. B. Treppenhäuser, Dächer, Fassaden, Fenster, Hauseingangstüren, Wohnungstüren, Heizungen, Tiefgarage usw.) obliegt allen Eigentümern, aber nach dem Gesetz jeweils einzeln. Das heißt, jeder Eigentümer muss die Abnahme des gesamten Gemeinschaftseigentums erklären, auch wenn es nicht im Bereich seines Sondereigentums liegt. Beispielsweise muss bei einer Mehrhausanlage ein Eigentümer in Haus 1 auch das Gemeinschaftseigentum in allen anderen Häusern erklären. Welches Prozedere dafür gewählt wird, ob beispielsweise ein Gutachter bestellt wird, um eine

Entscheidungsgrundlage für den einzelnen Eigentümer zu liefern, ist von Bauträger zu Bauträger verschieden.

3. Inhalt und Wirkung der Abnahmeerklärung

Mit der Erklärung der Abnahme beginnt die, in der Regel fünfjährige, Mängelverjährungsfrist. Zudem kehrt sich die Darlegungs- und Beweislast um, so dass nunmehr der Erwerber beweisen muss, dass ein Mangel zum Zeitpunkt der Abnahme vorlag. Abnahmereif ist die Bauleistung dann, wenn nur noch unwesentliche Mängel bestehen, die im Abnahmeprotokoll zu benennen sind. Wenn die Bauleistung abnahmereif ist, kann der Bauträger verlangen, dass der Erwerber die Abnahme erklärt. Verweigert ein Eigentümer die vom Bauträger geforderte Erklärung, ohne dass er einen berechtigten Grund zur Verweigerung hat, tritt u. U. die Abnahmewirkung auch ohne Erklärung aus Gründen des Verzugs ein.



4. Meldung und Behandlung von Leistungsstörungen

Leistungsstörungen am Bauwerk werden in der Regel von den Eigentümern als Mangel dem Bauträger gemeldet. Der Bauträger ist verpflichtet, umgehend zu erklären, ob er die gemeldete Störung als Mangel, also als eine von Anfang an fehlerhafte Leistung, anerkennt und die Beseitigung in die Wege leitet oder ob er die Beseitigung mit Hinweis darauf, dass es sich seiner Meinung nach nicht um einen Mangel handelt, ablehnt. Der einzelne Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft müssen dann entscheiden, wie sie damit weiter umgehen.

Werden Mangelbeseitigungsarbeiten vom Bauträger vorgenommen, ohne dass sie ausdrücklich auf Kulanz erfolgen, so beginnt die Mängelverjährungsfrist für diesen konkreten Mangel von neuem (sog. verjährungsrechtliches Anerkenntnis). Eine sorgfältige Dokumentation ist im Interesse der Eigentümer also erforderlich.

5. Der Mangel am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Alle Leistungsstörungen im Bereich des Sondereigentums werden ausschließlich im Verhältnis zwischen dem jeweiligen Eigentümer und dem Bauträger behandelt. Die Gemeinschaft ist hierfür nicht zuständig und kann auch wirksam keine Beschlüsse fassen oder – von der Notgeschäftsführung abgesehen – wirksam Maßnahmen vornehmen. Der Verwalter ist also weder handlungsbefugt noch handlungs verpflichtet. Anders verhält es sich bei Mängeln im Gemeinschaftseigentum. Hier ist die Gemeinschaft, auch wenn sie nicht Vertragspartner des Bauträgers war, unter dem Gesichtspunkt der Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) zuständig. Im Regelfall kann die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, erst handeln, wenn ein sog. Vergemeinschaftungsbeschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gefasst wurde.

Für Leistungsstörungen im Sondereigentum und im Gemeinschaftseigentum gilt gleichermaßen, dass neben dem Anspruch auf Beseitigung – das Gesetz spricht von „Nacherfüllung“ – weitere Ansprüche bestehen können. So kann neben Aufwendungsersatz ein abzurechnender

Vorschuss für die Mängelbeseitigung verlangt werden. Handelt es sich beispielsweise um einen optischen Mangel am Fliesenbelag im Treppenhaus, so könnte die Beseitigung in keinem mehr vertretbaren Verhältnis zum Nutzen stehen. In diesem Fall ist denkbar, dass sich Erwerber und Bauträger auf einen Geldbetrag als Kaufpreisminderung verständigen. Daneben kann im Wege des „kleinen Schadensersatzes“ der Minderwert verlangt werden. In Ausnahmefällen ist es denkbar, dass der Zustand der Bauleistung für den Erwerber unzumutbar ist und er einen Anspruch auf Rückabwicklung hat. In diesem Fall spricht man vom „großen Schadensersatz“. Der große Schadensersatz kann neben der Rückzahlung des Kaufpreises die Erstattung weiterer Schäden beinhalten. Er spielt derzeit praktisch auf Grund der jährlichen Wertsteigerungen keine Rolle.



Für die Ansprüche in Bezug auf Mängel im Gemeinschaftseigentum kann jeder einzelne Eigentümer die „Nacherfüllung“ oder nach fruchtlosem Fristablauf die Zahlung an die Wohnungseigentümergeinschaft verlangen. „Kleinen Schadensersatz“ oder Minderung, also Ersatzleistungen in Geld, kann jedoch nur die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen. Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft in einem solchen Fall ist der Verwalter. Der Verwalter kann allerdings nur handeln, wenn die Wohnungseigentümer zuvor beschlossen haben, die Ansprüche, die jedem einzelnen Eigentümer zustehen, an die Wohnungseigentümergeinschaft zu ziehen und den Verwalter beauftragen, die vergemeinschafteten Ansprüche gegen den Bauträger unter Einschaltung von Bausachverständigen und eines Fachanwalts für Bau- und Architektenrecht geltend zu machen.

6. Die Rolle des Verwalters

Der Verwalter hat a priori weder die Aufgabe noch die Möglichkeit, die Beseitigung von Baumängeln gegenüber dem Bauträger durchzusetzen. Seine Aufgabe besteht ausschließlich darin, ihm gemeldete Leistungsstörungen an den Bauträger weiterzuleiten und den Eigentümern sachgerechte (Beschluss-)Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise zu unterbreiten. Erst wenn die Eigentümergeinschaft Mängelbeseitigungs- oder Minderungsansprüche an sich gezogen und entsprechende Beschlüsse gefasst hat, ist der Verwalter entsprechend beauftragt und ermächtigt.

7. Bauträger und am Bau beteiligte Firmen

Der Bauträger hat mit der Errichtung des Bauwerks neben Planern (Architekt, Statiker, Haustechnikingenieur, Sonderfachleute) in der Regel entweder einen Generalunternehmer oder einzelne Baufirmen beauftragt. Mit ihnen steht er in einem Vertragsverhältnis, das u.a. die Behandlung von Baumängeln regelt. Wird dem Bauträger ein Mangel gemeldet, gibt er wiederum diese Meldung an die von ihm beauftragten Firmen weiter. Zur Beseitigung von Mängeln stehen den be-

auftragten Firmen angemessene Fristen zur Verfügung. Dabei kann es zu Zeitverzögerungen kommen, die einem bautechnisch Unbewanderten unverständlich sein können.

Es kann aber auch sein, dass der Bauträger eine Leistungsstörung als Mangel anerkennt, nicht aber seine ausführende Baufirma. Auch das kann zu Verzögerungen bis hin zur Nichtausführung führen.

Die beteiligten Eigentümer müssen dann entscheiden, ob sie bei einem Dissens den Rechtsweg beschreiten wollen. Das sollte allerdings ultima ratio sein, denn Baurechtsprozesse dauern in der Regel mehrere Jahre und enden nach erheblichen Gutachterkosten oft mit einem Vergleich.

8. Zusammenwirken von Eigentümer, Verwalter und Bauträger

Um das komplexe System der Mängelerfassung, Mängelbeseitigung und Abnahme zu beherrschen, ist eine systematische Vorgehensweise erforderlich. Alle gemeldeten tatsächlichen und vermeintlichen Mängel sind in einer Übersicht zu erfassen und deren Bearbeitung zu dokumentieren. Jeder Mangelvorgang ist zu nummerieren. Um zu jeder Zeit Lage und Ausprägung eindeutig nachvollziehen zu können, sind Bilder sehr hilfreich. Idealerweise wird diese Dokumentation durch den Bauträger vorgenommen. Sie dient gleichzeitig als Grundlage für das Mangelmanagement mit seinen Auftragnehmern. Der Verwalter sollte unbedingt permanenten Zugriff auf die Bearbeitungsliste haben, um seinen Eigentümern jederzeit Auskunft geben zu können.

Auch wenn der Verwalter nicht für die Mängelbeseitigung zuständig ist, so machen ihn die Eigentümer für verzögerte oder unterbliebene Arbeiten verantwortlich.

Durch Auskunftsfähigkeit über den Stand der Mängelbeseitigung zeigt der Verwalter, dass er den Stand des Verfahrens kennt und in der Lage ist, die Eigentümer bei der Wahrung ihrer Rechte zu beraten. Eine gute Zusammenarbeit aller Beteiligten reduziert unvermeidliche Konflikte auf ein Minimum. Der Verwalter behält nach Ablauf der ersten Bestellungsperiode von 3 Jahren das Mandat, der Bauträger vermeidet nervige Auseinandersetzungen und hat zufriedene Kunden, die möglicherweise wieder einmal bei ihm investieren.

DER AUTOR

Dipl.-Kfm.
Richard Kunze
ist Immobilien-
verwalter.
Er leitet die
KUNZE-Grup-
pe mit über
20.000 verwalteten Einheiten und
ist Herausgeber von „Der Verwal-
ter-Brief“.

