

Bauträger können durch allgemeine Geschäftsbedingungen das Recht des Auftraggebers ausschließen, einen Mangel selbst zu beseitigen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz (OLG Koblenz) vom 11.04.2018, 10 U 1167/16

I.

Oftmals werden Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) von Bauträgern errichtet. Nicht selten sind solche Objekte allerdings Mangelbehaftet. Es kann die Situation eintreten, dass der Bauträger diese Mängel nicht selber beseitigen kann oder will. Für die WEG kann dann die Möglichkeit eröffnet sein, den Mangel selbst zu beseitigen und die Kosten vom Bauträger ersetzt zu verlangen. Die Entscheidung des OLG Koblenz unterstreicht aber, dass dieses Recht durch allgemeine Geschäftsbedingungen ausgeschlossen sein kann.

II.

Die Beklagte errichtete innerhalb der klagenden WEG neue Gebäudekomplexe, teilweise sanierte sie den Altbestand. Die Beklagte veräußerte die neuerrichteten Sondereigentumseinheiten an verschiedene Erwerber. In den Kaufverträgen ist unter anderem die Regelung enthalten gewesen, dass der Käufer kein Recht habe, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen.

Die WEG fasste verschiedene Beschlüsse, mit denen sie die Geltendmachung aufgetretener Mängel an sich zog und verlangte von der Beklagten unter anderem Vorschuss für die Beseitigung von Mängeln. Das OLG Koblenz hat diese Klage abgewiesen, da das Recht Mängel selbst beseitigen zu können wirksam ausgeschlossen worden sei. Dies wurde in einem nachstehenden Verfahren auf Revisionszulassung durch den BGH bestätigt.

III.

1.

Wie bei jedem Bauvorhaben können auch bei der Errichtung einer Wohnungseigentumseinheit durch einen Bauträger Mängel auftreten. Eines der Gewährleistungsrechte kann dann die Selbstbeseitigung der Mängel durch die WEG sein. Voraussetzung hierfür ist, dass dem Bauträger eine wirksame Frist zur Beseitigung der Mängel gesetzt wurde und diese erfolglos abgelaufen ist. Dann kann der Mangel selbst beseitigt werden. Für die Beseitigung der Mängel kann vom Bauträger auch ein Vorschuss verlangt werden.

2.

Diese gesetzlichen Gewährleistungsrechte können aber durch allgemeine Geschäftsbedingungen modifiziert werden, wie die Entscheidung des OLG Koblenz, bestätigt durch den BGH, zeigt. In den Kaufverträgen hatte der beklagte Bauträger genau dieses Recht auf Selbstbeseitigung der Mängel ausgeschlossen. Findet sich in einem Kaufvertrag eine entsprechende Regelung kann der Käufer auf die sonstigen Gewährleistungsrechte beschränkt sein. Hier muss aber im jeweiligen Einzelfall geprüft werden was genau geregelt wurde und ob diese Regelung tatsächlich wirksam ist.

3.

Die Entscheidung des OLG Koblenz unterstreicht auch nochmals, wie wichtig es seitens der WEG ist bei der Beschlussfassung sorgfältig zu arbeiten, wenn Ansprüche die eigentlich den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen auf die WEG übertragen werden sollen. Das OLG Koblenz hat einen nicht unerheblichen Teil der Klage abgewiesen, dass sich diese auf einen Gebäudekomplex mit der

Hausnummer 15 bezogen, die Vergemeinschaftungsbeschlüsse der WEG diese aber nicht einbezogen, sondern sich nur auf die Hausnummer 13 bezogen.

IV.

Führt der Bauträger (oder ein sonstiger Unternehmer) die Errichtung bzw. Sanierung einer WEG mangelhaft aus, kann das Recht bestehen, diese Mängel selbst zu beseitigen und entweder vom ausführenden Unternehmer einen Vorschuss zu verlangen bzw. die Kosten als Schadensersatz geltend zu machen. Seitens der WEG kann dieser Anspruch aber nur geltend gemacht werden, wenn ein entsprechender Beschluss gefasst wurde die Ansprüche zu Vergemeinschaften, d.h. auf die WEG zu übertragen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Beschlüsse auch alle betroffenen Rechte abdecken. Wichtig ist auch zu prüfen, ob in den Kaufverträgen der einzelnen Sondereigentümer möglicherweise wirksam das Recht auf Selbstvornahme ausgeschlossen wurde. Hierfür sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.