

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentumsgemeinschaft kann nicht durch die Gemeinschaft erfolgen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf (OLG Düsseldorf) vom 02.07.2019, 23 U 205/18

I.

Oftmals wird Wohnungseigentum in der Weise begründet, dass ein Bauträger das Gebäude der Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) errichtet, dieses in Sondereigentumseinheiten aufteilt und an einzelne Erwerber abverkauft. Für den Bauträger ist wichtig, dass die Gewährleistung so früh wie möglich zu laufen beginnt. Dies setzt eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums voraus. Die Entscheidung des OLG Düsseldorf verdeutlicht noch einmal, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums Sache der einzelnen Erwerber ist und nicht auf die Gemeinschaft übertragen werden kann.

II.

Die Klägerin ist der Verband einer WEG. Beklagte ist der Bauträger. Die Klägerin macht Vorschuss für die Beseitigung von Mängeln geltend. Das angerufene Landgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Die Klägerin habe nicht dargelegt, dass der Verband die Ansprüche auf Herstellung des Gemeinschaftseigentums von den Erwerbern auf sich gezogen habe. Auf die Berufung hin hat das OLG Düsseldorf der Klage zu einem geringen Teil stattgegeben. Anders als vom Landgericht angenommen habe der Verband die Ansprüche der Erwerber wirksam auf sich gezogen. Die Ansprüche seien auch nicht verjährt, da die Gemeinschaft keinen wirksamen Beschluss fassen konnte, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Verwaltungsbeirat erfolgen sollte und daher keine Abnahme vorliege. Allerdings sei der wesentlichste Teil der Klage ein Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die Mängelbeseitigungskosten. Dieser Anspruch setze aber Abnahme voraus, die gerade noch nicht erfolgt sei. Soweit in der Klage noch Kosten für ein Gutachten enthalten seien, sei dieser Anspruch zuzusprechen.

III.

1.

Oftmals werden WEGs durch Bauherrn errichtet. Diese haben ein Interesse daran, möglichst bald für Gewährleistungsansprüche nicht mehr haften zu müssen. Grundsätzlich beginnt die Verjährung für Gewährleistungsansprüche mit der Abnahme. Daher haben Bauherren zahlreiche Versuche unternommen, den Zeitpunkt der Abnahme für das Gemeinschaftseigentum möglichst früh anzusetzen. Einer dieser Versuche war es, die Abnahme durch den Verwalter oder wie hier den Verwaltungsbeirat erklären zu lassen. Die Abnahme ist aber durch die Erwerber selber zu erklären, die WEG kann daher keinen Beschluss fassen, welcher diese Abnahme auf die Gemeinschaft überträgt. Erst recht kann damit auch nicht der Verwaltungsbeirat beauftragt werden.

2.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf verdeutlicht auch, wie wichtig es ist genau zu erfassen, ob die Voraussetzungen für geltend gemachte Ansprüche tatsächlich vorliegen. Der wesentliche Teil der hier geltend gemachte Klage bestand aus einem Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses auf die Kosten zur Beseitigung von Mängeln. Das Werkvertragsrecht bietet die Möglichkeit, den Bauherren (oder einen sonstigen Bauunternehmer) auf Zahlung eines Vorschusses für die Beseitigung von Mängeln in Anspruch zu nehmen. Auf diese Weise muss der Auftraggeber keine eigenen Geldmittel aufwenden. Voraussetzung für die Geltendmachung dieses Anspruches ist aber grundsätzlich die erfolgte Abnahme. In der besprochenen Entscheidung scheiterte der Anspruch auf Zahlung des Vorschusses

genau hieran mit der Folge, dass der Verband der Eigentümergemeinschaft die Kosten des Verfahrens zu fast 90% tragen muss.

IV.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums kann nur durch die Erwerber selber erfolgen. In der Praxis finden sich immer noch viele Vertragsgestaltungen die zugunsten der Bauträger versuchen, den Zeitpunkt der Abnahme möglichst weit vor zu verlegen. Erwerber sollten im Zweifel ihre Kaufverträge anwaltlich prüfen lassen um zu klären, ob die in ihrem Vertrag verwendeten Regelungen zulässig sind. Bei der Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Bauträger wegen Baumängeln ist es wichtig, genau zu unterscheiden welche Ansprüche geltend gemacht werden und ob die dafür notwendigen Voraussetzungen vorliegen. Ansonsten droht wie im besprochenen Fall eine Niederlage. Auch hier ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. 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.