
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 50/11 vom 15.12.2011
www.immobilien-zeitung.de

WEG-VERBAND IM BAUTRÄGERRECHT

Bauträgerkauf: WEG darf oft reinreden

Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu sein, gestaltet sich für den einzelnen Eigentümer – gerade wenn er seine Immobilie direkt vom Bauträger erwirbt – nicht immer einfach. Will der Erwerber z.B. Ansprüche wegen Baumängeln gegen den Bauträger geltend machen, ist dazu häufig ein Mehrheitsbeschluss der WEG notwendig. Gastautor Rechtsanwalt Arne Carstens erklärt, wann und in welchem Umfang die WEG-Entscheidung das Maß der Dinge ist.

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger kann es wie bei allen Bauvorhaben zum Vorliegen von Baumängeln kommen. Bei den meisten Bauprojekten gibt es üblicherweise nur zwei Parteien: den Bauherrn sowie einen Bauunternehmer. Im Bauträgerrecht stellt sich die gesamte Angelegenheit dagegen komplexer dar. Der Erwerber einer Eigentumswohnung erwirbt nicht nur Sondereigentum, sondern auch einen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Sofern es zu Mängeln am Sondereigentum kommt, ist die Rechtslage relativ eindeutig. Der Sondereigentümer kann dann die Mängel ohne vorherige Absprache mit den



Wer als WEG-Mitglied eine Immobilie direkt vom Bauträger kauft, hat Besonderheiten bei der Geltendmachung von Ansprüchen zu beachten.
Bild: law

übrigen Wohnungseigentümern gegenüber dem Bauträger geltend machen und der Bauträger hat nur einen Ansprechpartner. Unübersichtlicher wird die Angelegenheit aber, wenn Mängel am Gemeinschaftseigentum auftreten und sich diese womöglich noch auf das Sondereigentum auswirken.

Bei Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums kann sich herausstellen, dass erhebliche Mängel vorliegen. Beliebte Beispiele sind eine Tiefgaragenrampe mit einer falschen Neigung, ein nicht DIN-gemäßer Schallschutz, Balkonbrüstungen, die im Luftraum über das Nachbargrundstück hinausreichen, oder schlecht schließende Wohnungstüren.

Rücktritt obliegt dem einzelnen Eigentümer

Wenn einer der Eigentümer keine Lust auf Streitigkeiten hat und sich vom Vertrag lösen will, kann er ohne weiteres vom Kaufvertrag zurücktreten. Beim Rücktrittsrecht handelt es sich um ein Individualrecht. Eine Absprache mit den übrigen Wohnungseigentümern ist dazu nicht erforderlich. Der Rücktritt ist auf Rückgängigmachung des Kaufvertrags gerichtet. Der Bauträger wird wieder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, oder bleibt gleich als Eigentümer eingetragen.

Verlangt ein Eigentümer hingegen eine Minderung des Kaufpreises, stellt sich die Rechtslage anders dar. Durch die WEG-Novelle aus dem Jahre 2007 wurde die Regelung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG neu eingefügt. Nach dieser Regelung übt die WEG die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Gleiches gilt für sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. In letzterem Fall können die Wohnungseigentümer durch Beschluss den Verband mit der Ausübung der Rechte beauftragen. Es wird dabei von einem so genannten Ansichziehen der Ansprüche gesprochen. Die vom Wohnungseigentümer gewünschte Minderung stellt dagegen ein gemeinschaftsbezogenes Recht dar. Der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft hat von Gesetzes wegen die Befugnis zur Ausübung dieses Anspruchs. Ein Beschluss zum Ansichziehen der Ansprüche ist nicht erforderlich. Es muss dazu nur beschlossen werden, dass dieses Recht ausgeübt werden soll.

Wenn ein Eigentümer dagegen Mängelbeseitigung fordert, müssen die Wohnungseigentümer nicht nur einen Beschluss darüber fassen, dass die Rechte geltend gemacht werden sollen, sondern darüber hinaus beschließen, dass der Verband diese Rechte geltend machen soll. Es wird somit deutlich, dass nicht immer alle Wünsche der Wohnungseigentümer berücksichtigt werden können. Es kommt auf den Willen der Mehrheit an.

Treten die Mängel nicht erst nach der Abnahme, sondern bereits davor auf, ist die Rechtslage umstritten. Wenn die Eigentümer den Beschluss fassen, dass die WEG die Abnahme des Gemeinschaftseigentums an sich zieht, stellt sich die Frage, ob dies überhaupt möglich ist.

Nach der Ansicht des Amtsgerichts München (Urteil vom 7. Juli 2010, Az. 482 C 287/10) besteht diese Möglichkeit. Aufgrund des engen Zusammenhangs zu den Mängelansprüchen, welche durch Mehrheitsbeschluss zur Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung gemacht werden können, sollen die Wohnungseigentümer auch die Beschlusskompetenz für das Ansichziehen der Abnahmeverpflichtung haben.

Ob die WEG auch die Abnahme beschließen kann, ist umstritten

Gegen diese Ansicht spricht jedoch, dass die Abnahme für den einzelnen Erwerber eine nachteilige Erklärung ist, da beispielsweise die Vergütungs- und Leistungsgefahr auf den Erwerber übergeht. Die Geltendmachung der Gewährleistungsrechte liegt demgegenüber im Interesse der Erwerber. Außerdem ist zu bedenken, dass der WEG-Verwalter als Organ des Verbandes für die Abnahme zuständig wäre. Es gibt daher gute Gründe, die gegen die Entscheidung des Amtsgerichts München sprechen. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs gibt es zu dieser praxisrelevanten Problematik noch nicht.

(law)

Der Autor: Rechtsanwalt Arne Carstens ist für die Kanzlei Hufer Rechtsanwälte, Hamburg, tätig, unter anderem im WEG-Recht sowie im Bau- und Architektenrecht.



Arne Carstens.

Bild: Carstens