

Gemeinschaftseigentum: Mängelbeseitigungsrechte bei Baumängeln

Checkliste

Es ist wie folgt zu differenzieren:

[] **Mängelbeseitigungsanspruch**

- Der Mängelbeseitigungs- bzw. Nacherfüllungsanspruch (§ 635 BGB) kann von jedem Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.
- Folgerichtig hat auch jeder Eigentümer allein die Befugnis, ein **selbstständiges Beweisverfahren** wegen vorhandener Mängel einzuleiten.

→ Der Verband der Wohnungseigentümer kann aber durch Beschluss Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche an sich ziehen. Damit endet die Befugnis des einzelnen Eigentümers, diese Rechte allein geltend zu machen - dies gilt selbst dann, wenn nur noch einem Eigentümer Mängelansprüche gegenüber dem Verkäufer zustehen (BGH, Urteil v. 15.1.2010, V ZR 80/09, NJW 2010, 933).

[] **Selbstvornahme/Kostenvorschuss (§ 637 BGB)**

- Der BGH gesteht jedem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen für die Mängelbeseitigung sowie einen Vorschussanspruch auf die Mängelbeseitigungskosten gem. § 633 Abs. 3 BGB a. F. bzw. § 637 Abs. 3 BGB zu (vgl. BGH, Urteil v. 12.4.2007, VII ZR 236/05, NJW 2007 S. 1952).
- Allerdings kann bei Zahlungsansprüchen nur Leistung **an alle Miteigentümer (= an die WEG)** durch den einzelnen Eigentümer begehrt werden.
- Die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Geltendmachung eines Vorschussanspruchs bzw. von Mängelbeseitigungsansprüchen endet allerdings dann, wenn ein ordnungsgemäßer "überholender" Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft vorliegt.

[] **Rücktritt (§§ 634 Ziff. 3, 636, 323 und 326 Abs. 5 BGB)**

- Das bis zum 1.1.2002 geltende Recht auf Wandelung (§ 634 BGB a. F.) wurde durch ein neu geregeltes Rücktrittsrecht ersetzt. Sowohl Wandelung als auch Rücktritt stellen ein Individualrecht dar und können von jedem Wohnungseigentümer ohne besondere Ermächtigung der Gemeinschaft allein geltend gemacht werden. Die WEG hat hierüber keine Verwaltungs- und Beschlusskompetenz.

[] **Schadensersatz**

Hier ist zu differenzieren:

- Soweit der sog. "große Schadensersatzanspruch" (Rückgängigmachung des gesamten Vertrags und Schadensausgleich) geltend gemacht wird, gilt dasselbe wie beim Rücktrittsrecht, somit kann dieser Schadensersatzanspruch von jedem Wohnungseigentümer allein geltend gemacht werden.
- Soweit die Rückgängigmachung des gesamten Erwerbsvertrags des einzelnen Wohnungseigentümers nicht gewünscht wird, können Schadensersatzansprüche nur gemeinschaftlich geltend gemacht werden.

[] **Minderung**

- Die Wahl zwischen Minderung oder Schadensersatz steht allein der Gemeinschaft zu. Auch die Voraussetzungen für diese Rechte kann allein die WEG schaffen (BGH, Urteil v. 12.4.2007, VII ZR 236/05, NJW 2007 S. 1952).

Zur Geltendmachung des Rechts auf Minderung bedarf der einzelne Wohnungseigentümer deshalb stets einer Ermächtigung durch die Gemeinschaft.

- Nach der Rechtsprechung des BGH kann der einzelne Wohnungseigentümer dabei eine Minderung bzw. einen Schadensersatzanspruch nur entsprechend seinem **Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum** selbst durchsetzen.
- Ausnahmsweise kann nach der Rechtsprechung des BGH ein einzelner Eigentümer auch ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft selbstständig Minderung oder den kleinen Schadensersatz verlangen, nämlich dann, wenn sich der Mangel am Gemeinschaftseigentum nur am Sondereigentum dieses Eigentümers auswirkt und ein nicht behebbarer Mangel vorliegt oder eine Mängelbeseitigung von vorneherein nicht gewollt ist. In einem solchen Fall bemisst sich dann ausnahmsweise die Minderung bzw. der Schadensersatz nicht nach dem jeweiligen Miteigentumsanteil des Wohnungseigentümers, sondern nach dem Wertverlust, den die Wohnung durch den Baumangel erleidet (BGH, Urteil v. 6.6.1991, VII ZR 372/89, NJW 1991 S. 2482).

[] **Vergleichsvereinbarungen**

- Haben die Wohnungseigentümer die Verfolgung von Gewährleistungsrechten zur gemeinschaftlichen Angelegenheit gemacht, so können sie auch im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung wirksam mehrheitlich darüber beschließen, ob und inwieweit über solche Ansprüche mit dem Bauträger/Unternehmer/Verkäufer ein Vergleich abgeschlossen wird (BayObLG, Beschluss v. 4.11.1999, ZZ BR 89/99, NJW-RR 2000 S. 379; siehe Muster "Gemeinschaftseigentum: Beschluss über Abschluss eines Vergleichs").

Ein solcher Vergleich lässt allerdings die bereits entstandenen Ansprüche von Erwerbfern unberührt, vom Verkäufer großen Schadensersatz oder den Rücktritt zu verlangen. Dieses Ergebnis kann der Verkäufer nur dann vermeiden, indem er die gerügten Mängel fristgerecht beseitigt.

[] **Verfahrensrechtliche Stellung der Eigentümergemeinschaft im Bauprozess**

- Bei Mängeln im Gemeinschaftseigentum ist grundsätzlich ein gemeinschaftliches Vorgehen aller Eigentümer empfehlenswert.
- Während es früher allgemeine Meinung war, dass die Eigentümergemeinschaft keine Rechtspersönlichkeit hat und als solche weder rechts- noch parteifähig ist (BGH, Urteil v. 20.1.1983, VII ZR 210/81, NJW 1983 S. 1901), hat sich dies mit Beschluss des BGH vom 2.6.2005 (V ZB 32/05, NJW 2005 S. 2061) geändert. Danach gilt die Eigentümergemeinschaft nunmehr als **Rechtspersönlichkeit**, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Dies ist insbesondere bei Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen im Außenverhältnis der Fall oder bei der Verfolgung von gemeinschaftlichen Beitrags- oder Schadensersatzansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer.

Für den Bauprozess gilt Folgendes: Anspruchsinhaber sämtlicher das Gemeinschaftseigentum betreffender Mängelansprüche ist allein der einzelne Erwerber und auch nur er ist aktivlegitimiert.

Hiervon zu trennen ist die Frage, wer die vertraglichen Ansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum geltend machen darf (Prozessführungsbefugnis). Aus § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG folgt, dass die auf die Gemeinschaft bezogenen Rechte ausdrücklich auch der Gemeinschaft zugewiesen sind und dieser die Ausübungsbefugnis zusteht. Hat die Eigentümergemeinschaft durch entsprechende Beschlussfassung die Mängelbeseitigungsansprüche an sich gezogen, so werden die individuellen vertraglichen Rechte der Erwerber durch das Gemeinschaftsrecht überlagert. Im Bauprozess kann dann die WEG als eigene Rechtspersönlichkeit auftreten.

Dasselbe gilt, wenn von der Eigentümergemeinschaft Bauaufträge, z. B. im Zusammenhang mit einer notwendig gewordenen Sanierung, erteilt werden. Es liegt ein Handeln im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vor, bei dem künftig von der Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft auszugehen ist.

Die Eigentümergeinschaft kann künftig als solche klagen und verklagt werden, ohne dass es auf den aktuellen Mitgliederbestand ankommt. Hierbei besteht dann die Partei- und Beteiligungsfähigkeit der Eigentümergeinschaft.

- Gem. § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG ist der Verwalter berechtigt, **im Namen aller Wohnungseigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluss der Gemeinschaft ermächtigt ist. Der Verwalter handelt hierbei als gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft, die aber selbst klagende Partei bleibt (Verfahrensvertretung).
- Der Verwalter kann auch dazu ermächtigt werden, **in eigenem Namen** Ansprüche für die Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen. In diesem Fall wird der Verwalter als **Prozessstandschafter** für die Gemeinschaft tätig.