

Eigentumswohnung durch Bauträger 3 Jahre nach Errichtung veräußert: Sachmängelhaftung richtet sich nach Kaufrecht

(Urteil des BGH vom 25.02.2016, Az.: VII ZR 156/13)

Der 7. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 25.02.2016 entschieden, dass bei einer Eigentumswohnung, die ein Bauträger etwa 3 Jahre nach der Errichtung veräußert und die zuvor vermietet war, sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht und nicht nach Werkvertragsrecht richtet.

Was war geschehen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beehrte von der Beklagten (Bauträger) die Beseitigung einiger Mängel im Gemeinschaftseigentum sowie die Zahlung von Aufwendungsersatz. Die Beklagte lies im Jahr 2003 auf einem ihr gehörenden Grundstück durch eine Generalunternehmerin eine Wohnanlage errichten, mit dem Ziel die Eigentumswohnungen später zu veräußern. Mit den Veräußerungen begann die Beklagte am 01. April 2004 und ging hierbei in einzelnen Schritten nach und nach vor.

Die Parteien stritten nunmehr insbesondere über die Berechtigung der Geltendmachung der Ansprüche durch die WEG sowie über die von Seiten der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung.

Das Landgericht Mainz hatte die Klage abgewiesen und die Abweisung wesentlich darauf gestützt, dass den von der Klägerin geltend gemachten Mängelrechten, die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung entgegenstehe. Die dagegen eingelegte Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht (OLG Koblenz) zurückgewiesen. Die Revision wurde allerdings zugelassen.

Die Entscheidung:

Der 7. Zivilsenat des BGH nutzte den Sachverhalt sich mit der streitigen Frage der Anwendung werkvertraglicher oder aber kaufvertraglicher Gewährleistungsansprüche auseinanderzusetzen.

Im Rahmen dieser Entscheidung machte der BGH deutlich, dass für vor Inkrafttreten des Schuldrechtmodernisierungsgesetzes geschlossene Verträge nach der ständigen Rechtsprechung des Senats, sich die Ansprüche der Erwerber wegen Mängel an neu errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen grundsätzlich nach Werkvertragsrecht richten, mag auch das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt sein. Die

Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht kann nach dieser Regelung folglich auch dann zu bejahen sein, wenn die Erwerbsverträge für die Eigentumswohnungen 2 Jahre nach der Errichtung geschlossen wurden. Dies wurde durch den BGH bereits im Jahre 2003 entsprechend entschieden.

Vorliegend führt der BGH für die Rechtslage nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz sodann aus, dass der Senat zunächst einmal nicht den Streitfall konkret entscheiden muss, ob an der Rechtsprechung grundsätzlich festgehalten werde, wofür allerdings einiges sprechen würde. Jedenfalls aber bei Eigentumswohnungen, die ein Bauträger ungefähr 3 Jahre nach Errichtung veräußert und die zuvor vermietet waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht. Derartige Eigentumswohnungen sind nach Auffassung des BGH nach der Verkehrsanschauung im Allgemeinen nicht mehr als „*neu errichtete Objekte*“ zu qualifizieren sondern als „*gebraucht*“. Bei diesen Verträgen kann nach dem BGH unter Berücksichtigung des Vertragszwecks, der wirtschaftlichen Bedeutung und der beiderseitigen Interessenlage im Regelfall daher keine Errichtungspflicht mehr angenommen werden. Es gilt folglich Kaufvertragsrecht.

Die im Vertrag enthaltene konkrete Haftungsbegrenzungsregelung des Bauträgers hat der BGH allerdings als intransparent und daher unwirksam eingestuft.

Fazit:

Der BGH hat den Sachverhalt zu – eigentlich sogar zwei (Prozessführungsbefugnis der WEG wurde ebenfalls bejaht und damit die „Vergemeinschaftung“ von Ansprüchen auch im Kaufrecht) – einer grundsätzlichen Entscheidung genutzt, welche die Streitfrage der Anwendung von Kauf- und Werkvertragsrecht betrifft.

Die Einstufung spielt etwa sowohl für die geltend zu machenden Ansprüche, die Verjährung sowie eine mögliche Haftungsbegrenzung für Sachmängel bei nicht neuen Sachen (§ 309 Nr. 8b ff BGB) eine erhebliche Rolle.

Für die sog. „*Nachzüglerfälle*“, also Sachverhalte in denen zeitlich später WEG-Eigentum erworben wird, hat der BGH mit dieser Entscheidung deutlich gemacht, dass jedenfalls wenn die Eigentumswohnung bereits fertiggestellt ist, danach über etwa drei Jahre vermietet wird und anschließend erst eine Veräußerung erfolgt, von einer „*gebrauchten*“ Sache auszugehen seien wird und zudem keine Errichtungsverpflichtung mehr besteht, weshalb Kaufrecht Anwendung findet.

Der BGH hat zudem in der Entscheidung eine Vergemeinschaftung von gemeinschaftsbezogenen Mängelrechten auch dann für möglich erachtet, wenn es um bloße Kaufverträge geht, also wenn ein „gebrauchtes“ Wohnungseigentum veräußert wird. Der Leitsatz des BGH lautet:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft kann kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gegen den Bauträger gemäß § 437 Nr. 1, § 439 BGB an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, wenn diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.“

Die Entscheidung des BGH schafft weitere Rechtsklarheit in den sog. „Nachzüglerfällen“. Zugleich hat der BGH am gleichen Tag auch noch eine weitere Entscheidung (Az: VII ZR 49/15) zu einem „Nachzüglerfall“ getroffen. Dort fand Werkvertragsrecht Anwendung, weil die Wohnung zwar etwa zwei Jahre fertiggestellt war, allerdings noch Arbeiten in der verkauften Wohnung („Sonderwünsche“) auszuführen waren. Die dortige Herstellungsverpflichtung führte zur Anwendung des Werkvertragsrechts.

Mit der möglichen „Vergemeinschaftung“ von kaufvertraglichen Ansprüchen wurde der Sachverhalt zudem zu einer weiteren Rechtsprechungsausprägung seitens des BGH genutzt.

Für Wohnungseigentümer schafft die Rechtsprechung des BGH weitere Klarheit. Der Nachzügler kann wenn er „gebrauchtes“ Eigentum vom Bauträger erwirbt folglich Käufer (Kaufvertragsrecht) und nicht Besteller (Werkvertragsrecht) sein, was mit einigen rechtlichen Konsequenzen und vertraglich sinnvollerweise zu regelnden, zwingend aber zu beachtenden Aspekten einhergeht.

