

Die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen im Gemeinschaftseigentum beim Wohnungseigentum

Baubeteiligte

Gerade in der Bau- und Immobilienbranche werden zur Bezeichnung von Beteiligten eine Vielzahl von Begriffsbestimmungen verwendet. Häufig bleibt unklar, was sich hinter dem jeweiligen Begriff verbirgt. Daher ein kurzer Exkurs in die Rubrik der Baubeteiligten.

Baubeteiligte sind:

1. **der Architekt**, welcher plant und das Bauvorhaben für den Bauherrn ausführt.
Der Architekt wird auch als Sachwalter des Bauherrn bezeichnet.

2. **der Baubetreuer**, der gewerbsmäßig Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereitet, durchführt.

3. **der Baucontroller**
Die Aufgabe besteht im Wesentlichen in der Kostenkontrolle, aber auch in der Kostenermittlung und Kostenplanung. Als Sonderfachmann ist er auch für die Ermittlung des Baubedarfs, der Baukostenplanung, der Finanzplanung, der Terminplanung, der Bauleitung etc. verantwortlich.

4. **der Bauherr** ist derjenige, der selbst oder durch Dritte auf eigene oder fremde Rechnung ein Bauvorhaben erstellt.

5. **der Bauingenieur**, welcher Planungs-, Projektierungs- und Überwachungsleistungen erbringt.

6. **der Bauträger** ist der derjenige, der gewerbsmäßig Bauvorhaben im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vorbereitet und durchführt. In der Regel bietet der Bauträger seine Leistungen schlüsselfertig zu einem Festpreis an.
7. **der Bauunternehmer** ist derjenige, der aufgrund vorgegebener Planungen Bauleistungen erbringt und die Herstellung des vereinbarten Werkes schuldet.
8. **Alleinunternehmer** ist derjenige Unternehmer, der in seinem Unternehmen alle Arbeiten, mit denen er beauftragt ist, selbst durchführt.
9. **ARGE**, ist eine Arbeitsgemeinschaft in Kooperationsform verschiedener Bauunternehmen zur gemeinschaftlichen Auftragsausführung. Dies ist die Form einer BGB-Gesellschaft. In dieser Form sind alle Bauunternehmen Auftragnehmer.
10. **Generalunternehmer** ist derjenige, der die Erbringung sämtlicher zu einem Bau gehörenden Leistungen übernimmt, teils selbst ausführt oder/und teils an Sub- oder Nachunternehmer weitergibt.
11. **Generalübernehmer** ist der, der überhaupt keine Werkleistungen erbringt, die Leistungen jedoch ausnahmslos durch Dritte erbringen lässt.
12. **Hauptunternehmer** ist derjenige, der die wesentlichen Teile der Leistung eines Bauvorhabens erbringt.
13. **Nach- oder Subunternehmer** ist der, der lediglich bestimmte Einzelwerkleistungen im Auftrag eines Hauptunternehmers erbringt. Nach- oder Subunternehmer haben kein direktes Vertragsverhältnis mit dem Bauherrn.
14. **Totalunternehmer** ist der, der sämtliche Werkleistungen zur Herstellung eines Bauwerkes erbringt und daneben auch sämtliche Planungsleistungen.
15. **Projektsteuerer** ist der, der betriebswirtschaftliche Prozess- und Ablaufsteuerungen von Bauprojekten, insbesondere Großvorhaben, realisiert.

16. **Statiker** ist der, der konstruktive und rechnerische Leistungen erbringt.

17. **Prüfingenieur für Statik** sind diejenigen, die die Berechnungen des Statikers auf Richtigkeit überprüfen. Dabei üben sie hoheitliche Gewalt aus.

Baumängel und Gewährleistung

Das Gesetz, § 633 I BGB, verpflichtet den Unternehmer, das Werk dem Besteller frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. Nach § 13 Nr. 1 VOB/B hat der Auftragnehmer die Gewähr dafür zu übernehmen, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben. Auch muss es den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, nicht mit Fehlern behaftet sein, die den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern.

Wenn der Gegenstand des Werkvertrages nicht diesen Vorschriften entspricht, können Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden.

Ein Baumangel liegt daher vor, wenn die Werkleistung von der objektiv anerkannten Beschaffenheit einer Sache abweicht. Entscheidend kommt es auf die Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst oder Bautechnik an. Dies sind vor allen die DIN-Normen. Werden diese nicht eingehalten, so spricht die Vermutung dafür, dass Schäden darauf zurückzuführen sind. Das OLG Düsseldorf hat 1996 festgestellt, dass allein die Nichteinhaltung der DIN-Normen zur Mangelhaftigkeit der Werkleistung führt.

Maßgebender Zeitpunkt ist und bleibt die Abnahme. Ein Baumangel kann aber auch bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik vorliegen, wenn der Auftragnehmer den versprochenen Erfolg nicht herbeiführt.

Weiter liegt ein Baumangel auch dann vor, soweit keine allgemein anerkannten Regeln der Technik vorhanden sind, wenn sich das Gebrauchsrisiko im Ungewissen hält. Ein Baumangel kann also vorliegen, wenn die Gebrauchstauglichkeit vom Auftragnehmer nicht nachgewiesen werden kann.

Zu unterscheiden sind weiterhin Ansprüche des Auftraggebers vor bzw. nach Abnahme und dies wiederum nach BGB-Vertrag oder VOB-Vertrag.

Während im BGB zu keiner Zeit die Aussage gemacht wird, zu welchem Zeitpunkt das Werk mangelfrei sein muss, ist in der VOB/B geregelt, dass schon vor Abnahme dem Auftraggeber bei mangelhafter oder nicht vertragsgemäßer Bauausführung bestimmte Ansprüche zustehen, vergl. § 4 Nr. 6 und 7 VOB/B.

Ansprüche des Auftraggebers nach Abnahme sind sowohl nach BGB-Vertrag als auch nach VOB-Vertrag wesentlich umfangreicher geregelt, so in den §§ 635 ff. BGB und § 13 VOB/B.

Bei Baumängeln im Gemeinschaftseigentum ist bezüglich Verfolgung und Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen folgendes auszuführen:

Außer Frage steht, dass jeder Wohnungseigentümer im Sondereigentum allein die Sachbefugnis hat, sämtliche Ansprüche bezüglich Mängelbeseitigung und Gewährleistung sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich geltend zu machen. Probleme wirft die Frage dagegen auf, inwieweit die Sachbefugnis jedes einzelnen Wohnungseigentümers geht, diese Ansprüche bezüglich des Gemeinschaftseigentums allein geltend zu machen.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 10. 05 1979 u.a. folgendes ausgeführt:

„Nach der Rechtsprechung des BGH ist der einzelne Wohnungseigentümer zur selbständigen (auch gerichtlichen) Verfolgung der aus dem Vertragsverhältnis mit dem Veräußerer herrührenden, auf Beseitigung der Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum gerichteten Ansprüche befugt. Er kann vom Veräußerer Nachbesserung und unter den Voraussetzungen des § 633 BGB Ersatz seiner Aufwendungen für die Mängelbeseitigung sowie einen Vorschuss auf voraussichtliche Mängelbeseitigungskosten verlangen. Seine Sachbefugnis wird grundsätzlich nicht davon berührt, dass sich der Nachbesserungsanspruch auf die Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums bezieht, die nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG zu der der Gesamtheit der Wohnungseigentümer obliegenden Verwaltung gehört. Der BGH hat ferner dem Erwerber einer Eigentumswohnung die Wandelung wegen erheblicher Fehler an gemeinschaftlichen Einrichtungen gestattet.“

Der einzelne Erwerber/Wohnungseigentümer bedarf also zur Geltendmachung der Nachbesserung (Nacherfüllungs- bzw. Mängelbeseitigungsverlangen) nicht der Ermächtigung durch die Gemeinschaft.

Der Mängelbeseitigungsanspruch des einzelnen Erwerbers/Wohnungseigentümers ist also unabhängig von dem Anspruch der anderen zu bewerten. Dies bedeutet, dass der einzelne Miteigentümer die Leistung an alle Miteigentümer verlangen kann. Dies bedeutet wiederum, dass bei Geltendmachung von Kostenerstattungsansprüchen bzw. eines Vorschusses der einzelne Miteigentümer nur die Zahlung an alle Eigentümer verlangen kann. Wichtig ist zu beachten, dass zum Beispiel die Aufforderung zur Mängelbeseitigung sowie Mahnungen oder Fristsetzungen nur für den handelnden Wohnungseigentümer rechtliche Wirkungen entfalten.

Prozessual hat dies die Auswirkung, dass die Klagebefugnis bezüglich eines Mängelbeseitigungsanspruches jedem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht. Dieser kann auch ohne Mehrheitsbeschluss ein selbständiges Beweisverfahren einleiten. Hat sich allerdings die Gemeinschaft für die gerichtliche Geltendmachung bestimmter Ansprüche entschieden, entfällt die Klagebefugnis des einzelnen. Dieser ist an den Beschluss der Gemeinschaft gebunden. Ist der Bauträger selbst Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft und wird er wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum auf Gewährleistung in Anspruch genommen, so kann er ausnahmsweise sowohl Kläger als auch Beklagter sein.

Empfehlenswert ist bei der Problematik Mängel am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich ein gemeinschaftliches Vorgehen. Das Kostenrisiko wird minimiert und gleichmäßig auf alle Eigentümer verteilt.

Ausgangspunkt ist daher ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss. Nach § 25 Abs. 5 WEG ist zu verneinen, dass der Bauträger als Mitglied in der Eigentümergeinschaft bei Gewährleistungsansprüchen gegen ihn stimmberechtigt ist.

Da die Eigentümergeinschaft weder rechts- noch parteifähig ist, müssen alle Eigentümer als Kläger auftreten.

Nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer Ansprüche geltend zu machen, sofern er durch Beschluss ermächtigt ist. Er handelt als gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft, die selbst klagende Partei bleibt. Der Verwalter kann auch ermächtigt werden, im eigenen Namen Klage zu erheben. Dies ist die sogenannte gewillkürte Prozessstandschaft.

Eine der gefahrenträchtigsten Aufgaben des Verwalters besteht in der Behebung von Baumängeln, da dort immense Haftungsrisiken liegen. Natürlich ist abzugrenzen, welche Pflichten den Verwalter treffen und inwieweit die Gemeinschaft sich auf sein Tätigkeit verlassen darf. Eindeutig ist hervorzuheben, dass der Verwalter ein weisungsgebundener Beauftragter bzw. Geschäftsbesorger der Gemeinschaft ist. Er haftet für die Verletzung gesetzlicher oder vertraglicher Pflichten. Dies ist eine Haftung aus Vertrag.

Das Feststellen von Baumängeln wird auch als Kernpflicht des Verwalters bezeichnet. Um Mängel frühzeitig entdecken zu können, sind regelmäßige Begehungen und Kontrollen der Wohnanlage notwendig.

Bei Bekanntwerden von Baumängeln hat der Verwalter die Pflicht, die Eigentümer zeitnah zu unterrichten. Auch hat er die Pflicht, Gewährleistungsfristen zu überwachen und bei drohendem Ablauf die Gemeinschaft darauf hinzuweisen.

Ferner treffen den Verwalter im Zusammenhang mit der Behebung von Baumängeln allgemeine Hinweis-, Organisations- und Koordinationspflichten als vertragliche Nebenpflicht. Der Verwalter soll Empfehlungen geben und Alternativmöglichkeiten aufzeigen. Er hat den Eigentümern Hilfestellung zu leisten. Keinesfalls kann er anstelle der Gemeinschaft selbständig entscheiden.

Letztlich kann die Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche in einem Gerichtsverfahren enden, Streitprozess oder selbständiges Beweisverfahren. Dafür gelten dann die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.