

Mängelrechte grundsätzlich nur nach Erklärung der Abnahme

Die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen aus einem Bauträgervertrag setzt den Übergang des Schuldverhältnisses vom Erfüllungs- in das Nacherfüllungsstadium voraus. Dafür ist grundsätzlich die Abnahme der Werkleistung erforderlich.

Die Entscheidung

Eine WEG macht Ansprüche auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung, hilfsweise Schadensersatz aus Kaufverträgen über gebrauchte Wohnungen mit einer zusätzlichen werkvertraglichen Vereinbarung gegen die Verkäuferin geltend. In erster Instanz wurde der Klage auf Kostenvorschuss stattgegeben. Das Berufungsgericht ist hingegen der Auffassung, dass die Voraussetzungen dieses Anspruchs nicht gegeben sind. In erster Linie fehle es an einer Abnahme. Ohne Abnahme könne zwar dieser Anspruch bei Annahme eines Abrechnungsverhältnisses geltend gemacht werden. Ein Abrechnungsverhältnis käme in Betracht, wenn der Unternehmer das Werk als fertig gestellt zur Abnahme anbietet, der Besteller nur noch Schadensersatz statt der Leistung geltend macht und Nacherfüllung nicht mehr verlangen kann. Allein die Geltendmachung eines Kostenvorschusses sei hierfür jedoch nicht ausreichend. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft keine Beschlusskompetenz zur Herbeiführung der Abnahmewirkungen hat, sei die Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht befugt, ein Abrechnungsverhältnis durch das Verlangen eines Kostenvorschusses zu begründen. Bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung sei auch keine Abnahme durch einzelne Erwerber erklärt. In diesem Fall sei die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt gewesen, die Gewährleistungsansprüche für alle Erwerber gemeinschaftlich geltend zu machen. Unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH lehnt das Gericht auch einen etwaigen Schadensersatzanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten ab. Ein Mangel begründe noch keinen Schaden.

Fazit

Werden durch die Wohnungseigentümergeinschaft Gewährleistungsansprüche geltend gemacht, ist sorgfältig zu prüfen, ob sich das Vertragsverhältnis bereits im Nacherfüllungsstadium befindet. Wurde die Abnahme nicht erklärt und liegt auch sonst kein Abrechnungsverhältnis vor, kann eine wirksame Abnahmeerklärung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachgereicht werden. Danach ist grundsätzlich auch eine Nachfristsetzung erforderlich, denn eine Nacherfüllung kann nur nach einer wirksamen Abnahme verlangt werden.

OLG München, Urteil vom 22.03.2022 – 28 U 3194/21 Bau