

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 420, 640 Abs. 1 BGB; 10 Abs. 6 Satz 3, 21 Abs. 5 Nr. 2, 23 Abs. 1 WEG

- 1. Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG kann die Wohnungseigentümergeinschaft die gemeinschaftliche Durchsetzung eines auf die Beseitigung von Mängeln des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch beschließen. Dies schließt den einzelnen Erwerber von der Verfolgung seiner Rechte aus, soweit die ordnungsgemäße Verwaltung ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordert.**
- 2. Die Abnahme gem. § 640 BGB kann nicht unter § 10 Abs. 6 S. 3, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG subsumiert werden, da sie weder Instandhaltung noch Instandsetzung darstellt. Begrifflich gehören zur Instandhaltung alle Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, den bestehenden Zustand der im Gemeinschaftseigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen zu erhalten, zur Instandsetzung, die Maßnahmen zur Wiederherstellung des früheren Zustandes und zur erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes (Bärmann/Merle, 12. Auflage, § 21 WEG Rz. 111). Die Abnahme im Sinne des § 640 BGB ist hingegen die körperliche Hinnahme der vollendeten Leistung (Realakt) und deren Billigung als ein in der Hauptsache vertragsgemäße Leistung (Willenserklärung) durch den Auftraggeber.**
- 3. Besteller in diesem Sinne ist auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums der einzelne Erwerber des Wohnungseigentums, nicht etwa die - im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Regel noch gar nicht bestehende - Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 4. Durch den Erwerbsvertrag erhält der einzelne Wohnungseigentümer einen eigenen Anspruch auf mangelfreies Gemeinschaftseigentum. Es liegt mithin keine Teilgläubigerschaft im Sinne von § 420 BGB vor, vielmehr kann jeder Wohnungseigentümer die ganze Leistung verlangen.**

AG München, Urteil vom 04.09.2015; Az.: 481 C 8691/15

Das Amtsgericht München erlässt am 04.09.2015 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 02.09.2015 folgendes Endurteil:

1. Das Versäumnisurteil vom 15.06.2015 wird aufrechterhalten.
2. Die Beklagten haben die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft A, München, die von der Hausverwaltung K GmbH verwaltet wird.

Über die Frage, ob die Bauverpflichtung der Objektgesellschaft S Wohnbau GmbH aus den einzelnen Erwerbverträgen mangelfrei erfüllt worden ist, streitet sich die Wohnungseigentümergeinschaft, die die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber an sich gezogen hat, mit der Objektgesellschaft. Hierüber ist ein Rechtsstreit vor dem Landgericht München I unter dem Az. 8 O 25126/12 anhängig.

Die am 09.04.2015 eingegangene Anfechtungsklage richtet sich gegen folgenden Beschluss der außerordentlichen Eigentümersammlung am 12.03.2015 (siehe Anlage K2): "Tagesordnungspunkt 2: Die Verwaltung wird ermächtigt, zur Beendigung des beim Landgericht München I unter dem Aktenzeichen 8 O 25126/12 anhängigen Rechtsstreits gegen die Objektgesellschaft S Wohnbau GmbH den in der Anlage beigefügten Vergleich abzuschließen, vorbehaltlich einer genauen Definition im Vergleichstext hinsichtlich des Wasserschadens im 2. UG im Vorraum (siehe Anlage zu diesem Protokoll). Die Ermächtigung umfasst die Befugnis der Verwaltung, die darin enthaltenen wirtschaftlichen Konditionen zugunsten der WEG noch zu verbessern."

Der Einladung der Hausverwaltung vom 06.02.2015 (siehe Anlage K1 mit Anlagen 1 bis 4) war als Anlage 3 der Entwurf des Vergleichstextes beigefügt. Dieser Vergleichsentwurf verweist zudem auf weitere Anlagen 1 und 2. Die Anlage 4 zum Schreiben der Hausverwaltung stellt den zur Abstimmung gestellten Antrag dar. Dieser war ausweislich der E-Mail der Hausverwaltung vom 23.03.2015 (siehe Anlage K2) Gegenstand des Tagesordnungspunktes 2 unter Wiedergabe der Ergebnisse der Abstimmung vom 12.03.2015.

Gegenstand des Vergleichsentwurfs war insbesondere gemäß Ziffer 2., dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Abnahme der nach dem Inhalt der Einzelerwerbverträge geschuldeten Bauleistungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums erklärt. Zudem soll mit dem Vergleich auf alle Mängelrechte der Erwerber, gleich, ob bekannt oder unbekannt und gleich, ob bestehend oder künftig noch entstehend, verzichtet beziehungsweise diese mit dem Vergleich mit abgegolten werden. Gleiches soll sich auch gemäß den Anlagen 1 und

2 für die Inhaber von Miteigentumsanteilen in Verbindung mit Sondereigentum oder Tiefgaragenplätzen ergeben.

In der am 12.05.2015 eingegangenen Anfechtungsbegründung rügt die Klägerin, dass es der Wohnungseigentümergeinschaft beziehungsweise den Beklagten für eine Erklärung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums an einer Zuständigkeit fehlt. Entgegenstehende Beschlüsse der Eigentümerversammlung seien nicht nur anfechtbar, sondern sogar nichtig. Die Abnahme der Werkleistung gehöre neben der Zahlungspflicht zu den ureigenen individualvertraglichen Pflichten eines jeden Erwerbers im Bauträgervertrag.

Durch Versäumnisurteil gemäß § 331 Abs. 3 ZPO vom 15.06.2015 ist die in der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 12.03.2015 um 18:15 Uhr zu Tagesordnungspunkt 2 beschlossene Ermächtigung der Verwaltung, zur Beendigung des beim Landgericht München I unter dem Aktenzeichen 8 O 25126/12 anhängigen Rechtsstreits der Wohnungseigentümergeinschaft A gegen die Objektgesellschaft S Wohnbau GmbH in Form der zu diesem Beschluss beigefügten Anlage für ungültig erklärt worden (Bl. 11/12). Gegen dieses am 18.06.2015 zugestellte Versäumnisurteil haben die Beklagten am 18.06.2015 Einspruch eingelegt.

Die Klägerin beantragt,

das Versäumnisurteil vom 15.06.2015 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagten beantragen,

unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 15.06.2015 die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Wohnungseigentümer mit Mehrheit eine einheitliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums beschließen könnten. Hierfür spreche zum einen, dass ein Interesse des Verbandes an einer einheitlichen Entscheidung über die Gestaltung des Gemeinschaftseigentums bestehe. Zum anderen würde sonst ein Wertungswiderspruch zur Vergemeinschaftung der Mängelrechte bestehen. Der Bauträger solle einen einheitlichen Ansprechpartner für Mängelrechte haben, dann dürfe er wegen der Abnahme nicht wieder an die einzelnen Erwerber verwiesen werden. Zwischen Abnahme und Mängelrechten bestehe ein enger Zusammenhang, weshalb auch die Beschlusskompetenz zur Vergemeinschaftung bestehe.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 02.09.2015 (Bl. 31/32) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Einspruch ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt.

In der Sache hat er jedoch keinen Erfolg.

Der angegriffene Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 12.03.2015 zu Tagesordnungspunkt 2 (siehe Anlage K2) ist auf Antrag des Klägers für ungültig zu erklären. Zwar kann die Abnahme durch Vereinbarung zu einer Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung gemacht werden (BayObLG 30.04.1999, 2 Z BR 153/98). Entgegen der Auffassung der Beklagten kann die Abnahme jedoch nicht - wie vorliegend - durch Beschluss zu einer Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung gemacht werden.

§ 23 Abs. 1 WEG begründet keine eigenständige Beschlusskompetenz, sondern setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer über eine Angelegenheit durch Beschluss entscheiden können (Spielbauer/Then, 2. Auflage, § 23 WEG Rz. 2).

Zwar fallen unter § 10 Abs. 6 S. 3 WEG Erfüllungs-, Nacherfüllungs- und primäre Mängelrechte der Wohnungseigentümer gegen den Bauträger bezogen auf das Gemeinschaftseigentum nach Ansichziehen durch Beschluss. Dies gilt selbst dann, wenn nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht (Spielbauer/Then, 2. Auflage, § 10 WEG Rz. 44).

Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG kann die Wohnungseigentümergeinschaft die gemeinschaftliche Durchsetzung eines auf die Beseitigung von Mängeln des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch beschließen. Dies schließt den einzelnen Erwerber von der Verfolgung seiner Rechte aus, soweit die ordnungsgemäße Verwaltung ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordert. Dies ist regelmäßig der Fall im Hinblick auf den Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch und die Ansprüche auf Vorschuss oder Aufwendungsersatz, die davon abhängen, wie die Selbstvornahme bewirkt wird (BGH 12.04.2007, VII ZR 236/05).

Entgegen der Auffassung der Beklagten kann jedoch die Abnahme nicht unter § 10 Abs. 6 S. 3, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG subsumiert werden, da sie weder Instandhaltung noch Instandsetzung darstellt. Begrifflich gehören zur Instandhaltung alle Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, den bestehenden Zustand der im Gemeinschaftseigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen zu erhalten, zur Instandsetzung, die Maßnahmen zur Wiederherstellung des früheren Zustandes und zur erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes (Bärmann/Merle, 12. Auflage, § 21 WEG Rz. 111). Die Abnahme im Sinne des § 640 BGB ist hingegen die körperliche Hinnahme der vollendeten Leistung (Realakt) und deren Billigung als ein in der Hauptsache vertragsgemäße Leistung (Willenserklärung) durch den Auftraggeber (Niedenführ/Kümmel/Vandenouten, 11. Auflage, Anhang zu § 21 WEG Rz. 68).

Nach § 640 Abs. 1 BGB hat der Besteller das Werk abzunehmen. Besteller in diesem Sinne ist auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums der einzelne Erwerber des Wohnungseigentums, nicht etwa die - im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der Regel noch gar nicht bestehende - Wohnungseigentümergeinschaft. Durch den Erwerbsvertrag erhält der einzelne Wohnungseigentümer einen eigenen Anspruch auf mangelfreies

Gemeinschaftseigentum. Es liegt mithin keine Teilgläubigerschaft im Sinne von § 420 BGB vor, vielmehr kann jeder Wohnungseigentümer die ganze Leistung verlangen. Dieser Anspruch wird in seinem Umfang auch nicht davon berührt, inwieweit andere Wohnungseigentümer ihre entsprechenden Ansprüche noch durchsetzen können. Dementsprechend liegt es grundsätzlich bei ihm zu entscheiden, ob er das Werk als eine in der Hauptsache dem Vertrag entsprechende Erfüllung gelten lassen will (BGH 21.02.1985, VII ZR 72/84).

Etwas anderes käme nur dann in Betracht, wenn aufgrund der besonderen Interessenlage die Abnahme nicht durch jeden einzelnen Wohnungseigentümer allein, sondern nur gemeinschaftlich erfolgen könnte. Dies ist jedoch nicht der Fall, Die Belange der einzelnen Wohnungseigentümer erfordern keine gemeinschaftliche Abnahme. Vielmehr ist die Abnahme zu verschiedenen Zeiten der Gemeinschaft eher günstig, weil dadurch die Gewährleistungsfrist zu Lasten des Veräußerers verlängert werden kann, insbesondere, wenn es diesem nicht bereits während der Bauzeit gelingt, alle Wohnungen zu veräußern. Der Bauträger bleibt dann dem Anspruch auf mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums ausgesetzt, solange dies auch nur ein Erwerber verlangen kann (BGH 21.02.1985, VII ZR 72/84). Ferner ist die Bausubstanz einer Eigentumsanlage überwiegend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Die Mangelfreiheit des Gemeinschaftseigentums ist damit für den Wert der von dem Bauträger zu erbringenden Gegenleistung von erheblicher Bedeutung. Eine Verkürzung der Gewährleistungsrechte, insbesondere eine Abkürzung der Verjährungsfrist für Mängel am Gemeinschaftseigentum, würde die Ausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung empfindlich stören. Dem Erwerber Ansprüche mit Rücksicht auf etwa gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern eingetretene Verjährung zu versagen, wäre nicht gerechtfertigt. Es muss vielmehr bei der gesetzlichen Regelung verbleiben, wonach die Abnahme nur jeweils von den einzelnen Erwerber erklärt werden kann (BGH 21.02.1985, VII ZR 72/84).

Mangels Beschlusskompetenz war somit der angegriffene Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 12.03.2015 zu Tagesordnungspunkt 2 (siehe Anlage K2) auf Antrag des Klägers für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 Abs. 1 ZPO, Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1, 2 ZPO. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49 a Abs. 1 GKG.