

Oberlandesgericht München

BESCHLUSS

§§ 633, 634, 640 BGB; 10 Abs. 6 WEG

- 1. Bei Wohnungseigentum ist jeder Erwerber einer Wohnung Besteller bzgl. des Eigentums am Sondereigentum und bzgl. des Anteils am Gemeinschaftseigentum (BGH NJW 1985, 1551). Das heißt, sofern die Eigentümer nicht ausdrücklich jemanden zur Abnahme ermächtigt haben, bleibt es bei dieser Berechtigung des einzelnen Eigentümers.**
- 2. Aus § 10 Abs. 6 WEG lässt sich nicht isoliert die Befugnis der WEG entnehmen, die Abnahme eines einzelnen Werkes zu genehmigen, ohne hierfür zuvor einen Beschluss gefasst zu haben.**

OLG München, Beschluss vom 26.01.2015; Az.: 9 U 1995/14

Das Oberlandesgericht München - 9. Zivilsenat – erlässt am 26.01.2015 folgenden Beschluss:

Tenor:

1. Die Berufung der beklagten Partei gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 14.05.2014, Aktenzeichen 18 O 969/12, wird zurückgewiesen.
2. Die beklagte Partei hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I und dieser Beschluss sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 114.448,25 Euro festgesetzt.

Gründe:

Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts München I vom 14.05.2014 Bezug genommen.

Im Berufungsverfahren wird beantragt:

Das Urteil des Landgerichts München I vom 14.05.2014, Aktenzeichen 18 O

969/12 wird auf die Berufung der Beklagtenpartei aufgehoben. Sämtliche Klageanträge werden abgewiesen.

Die Klägerin beantragt

die Zurückweisung der Berufung.

Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 14.05.2014, Aktenzeichen 18 O 969/12, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert. Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten.

Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats Bezug genommen. Ergänzend, insbesondere auf in Bezug auf den Schriftsatz der Beklagtenpartei vom 19.01.2015 ist auszuführen.

Die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO liegen vor. Die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung, vielmehr handelt es sich um die Entscheidung eines Einzelfalls.

Die Berufung wirft die Frage auf, wer im Falle einer Wohnungseigentümergeinschaft die Abnahme hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums zu erklären habe. Dies sei eine offene Rechtsfrage und bisher nicht entschieden. Hierzu ist festzuhalten, dass es sich im Fall des Verkaufs von Wohnungseigentum um verschiedene Verträge zwischen dem Bauträger und den einzelnen Erwerbern handelt. Grundsätzlich ist daher die Abnahme in jedem einzelnen Verhältnis zu erklären. Bei Wohnungseigentum ist jeder Erwerber einer Wohnung Besteller bzgl. des Eigentums am Sondereigentum und bzgl. des Anteils am Gemeinschaftseigentum (BGH NJW 1985, 1551). Das heißt, sofern die Eigentümer nicht ausdrücklich jemanden zur Abnahme ermächtigt haben, bleibt es bei dieser Berechtigung des einzelnen Eigentümers. Daran hat sich auch durch die Anerkennung der partiellen Rechtsfähigkeit der WEG nichts geändert. Rechtsinhaber aus den jeweiligen Verträgen ist der Vertragspartner. Eine Abnahme durch alle Eigentümer wurde von der Beklagten nicht vorgetragen. Etwas anderes betrifft die Frage, ob die WEG befugt ist, die Mängelbeseitigungsansprüche an sich zu ziehen. Dies hat die WEG wirksam mit Beschluss vom 13.11.2011 getan, dieser Beschluss wurde mit der Anlage K 8 vorgelegt. Diese Befugnis zu Geltendmachung der Mängelrechte durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ergibt sich aus § 10 Abs. 6 WEG. Voraussetzung hierfür ist aber auch, dass die WEG diese mittels Beschluss an sich zieht, was hier im für die Frage der Abnahme sicher nicht erfolgt ist.

Aus § 10 Abs. 6 WEG lässt sich jedoch nicht isoliert die Befugnis der WEG entnehmen, die Abnahme eines einzelnen Werkes zu genehmigen, ohne hierfür zuvor einen Beschluss gefasst zu haben. Ein solcher Beschluss liegt auch nicht vor.

Aus der Gesetzesänderung allein ergibt sich kein Anlass von der bestehenden, oben zitierten Rechtsprechung abzuweichen. Die zitierte Entscheidung des BGH vom 12.04.2007, NJW 2007, 1952 betrifft ebenfalls die Frage der Geltendmachung von Mängeln und nicht die Frage einer Abnahmeerklärung durch die WEG. Aus Sicht des Senats besteht kein Anlass die Auffassung des Landgerichts in Frage zu stellen. Eine Abnahme ist hier nicht anzunehmen. Es wird insoweit auch auf die Gründe des Hinweisbeschlusses zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Eine Verwirkung der Gewährleistungsansprüche ist nicht festzustellen. Die Fristsetzung war jedenfalls bis zum Zeitpunkt einer Reaktion der Beklagten ausreichend bemessen. Dass die WEG nach Ablauf einer Frist von 10 Wochen die Nachbesserung verweigert, ist nicht zu beanstanden. Insofern ist der Hinweis auf BGH NJW 2013, 1074 nicht behelflich, weil zum Zeitpunkt des Angebots einer Nachbesserung bereits 10 Wochen verstrichen waren. Die Bereitschaft der Klägerin wurde erst nach dem Ablauf der Frist eingefordert. Die Klägerin hätte sich zu diesem Zeitpunkt nicht mehr auf eine Nachbesserung einlassen müssen. Verbindliche Erklärungen der Beklagten zur Nachbesserung waren nicht erfolgt.

Für eine Verwirkung bestehen keine Anhaltspunkte.

Für den Senat ergaben sich keine Anhaltspunkte, an den Feststellungen des Sachverständigen zu den festgestellten Mängeln zu zweifeln. Hinzutritt, dass die Beklagten selbst eine weitere Begutachtung durch fehlende weitere Vorschusseinzahlung vereitelten, so dass die nun später angezweifelte Feststellungen nicht mehr überprüft werden konnten.

Auch an der Höhe des festgestellten Vorschusses ergaben sich keine Bedenken.

Es sind auch die Mängel an der Altsubstanz, wie vom Sachverständigen festgestellt zu ersetzen. Hat sich der Veräußerer, wie hier, in den Verträgen mit den Erwerbern zu umfassenden Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Aufstockung des Gebäudes verpflichtet, so sind derartige Arbeiten nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar und rechtfertigen die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht auf die ganze Bausubstanz (BGH NJW 2007, 3275). Dies gilt insbesondere dann, wenn sich der Unternehmer zu Kellerarbeiten verpflichtet, wie hier geschehen. Es kann nicht ein Anstrich auf eine feuchte Kellerwand erfolgen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 ZPO.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung des § 3 ZPO bestimmt.