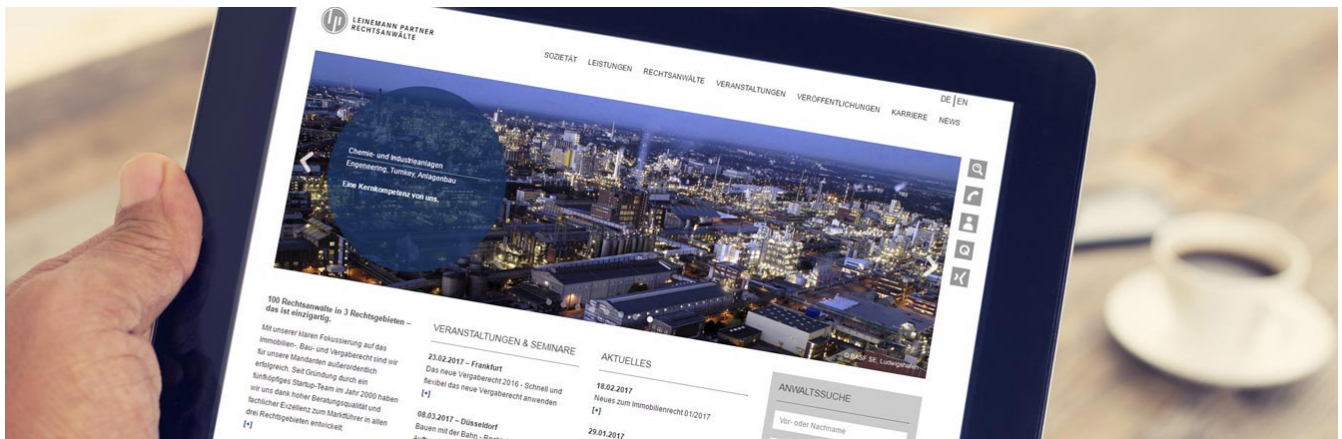




Neues zum Baurecht 02/2016



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die 2. Ausgabe 2016 unseres Informationsdienstes "Neues zum Baurecht". Wie gewohnt stellen wir Ihnen ausgewählte Urteile und ihre Auswirkungen in der Praxis vor. Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter [baurecht\(at\)leinemann-partner.de](mailto:baurecht(at)leinemann-partner.de) schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter www.leinemann-partner.de/veranstaltungen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Themen

Dr. Thomas Hildebrandt, Hamburg

Minderung des Subplanerhonorars wegen Mängel, auch wenn Generalplaner sein Honorar vom Auftraggeber voll erhalten hat

Eva Bouchon, M.A., Berlin

Eine Aufrechnung mit einem Schadenersatzanspruch scheidet aus, wenn keine Schadensersatzzahlung erfolgt ist.

Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin

Nachzügler wird nicht durch AGB an Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden

Leonie Klönne, Köln

Keine Überbürdung des „Baugrundrisikos“ auf den AG!

Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit der Leistung kommt es nur auf den Zeitpunkt der Abnahme an!

Gabriel Hubertus Schleicher, LL.M., Hamburg

Eigentümergeinschaft kann Grundstück erwerben!



Dr. Thomas Hildebrandt, Hamburg

Minderung des Subplanerhonorars wegen Mängel, auch wenn Generalplaner sein Honorar vom Auftraggeber voll erhalten hat

BGH, Urteil vom 28.01.2016 - VII ZR 266/14

Das Recht des Architekten, den Honoraranspruch des von ihm beauftragten Fachplaners wegen Mängeln der von diesem erbrachten Planungsleistung zu mindern, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass er sein Honorar von seinem Auftraggeber vollständig erhalten hat.*)

Ein Sub-Fachplaner (SP) nimmt seinen Generalplaner (GP) wegen nicht gezahltem Honorar in Höhe von EUR 15.470 für die Planungen des Gewerks Heizung in Anspruch. Der GP mindert das Honorar um 50 %, weil die Heizung aufgrund eines vom SP zu verantwortenden Planungsmangels zu gering dimensioniert ist. Das OLG Stuttgart als Vorinstanz (Urt. v. 14.10.2014 – 10 U 15/14) lässt die Minderung des GP nicht zu, weil der GP von seinem Auftraggeber (AG) vollständig bezahlt worden sei und selbst keinerlei Vermögenseinbußen aufgrund des Mangels erleide. Dies entspreche der sog. Leistungsketten-Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 01.08.2013 – VII ZR 75/11), nach der ein Generalunternehmer (GU) seinem Nachunternehmer (NU) keine Ansprüche mehr entgegenhalten kann, wenn er selbst von seinem AG nicht mehr in Anspruch genommen werden kann, wegen der mangelhaften Leistungen voll bezahlt wurde und deswegen keine Vermögenseinbuße hinnehmen musste.

Das sieht der BGH jetzt differenzierter. Der Honorarminderung steht nicht der Rechtsgedanke des Vorteilsausgleichs aus der Leistungsketten-Rechtsprechung (BGH, Urt. v. 01.08.2013 – VII ZR 75/11) entgegen. Die Rechtsprechung zur Leistungskette beruht auf der normativen, von Treu und Glauben geprägten schadensrechtlichen Wertung, dass dem Hauptunternehmer jedenfalls dann, wenn er wegen des Mangels nicht mehr in Anspruch genommen werden kann, ungerechtfertigte, ihn bereichernde Vorteile zufließen, wenn er gleichwohl als Schadensersatz die Mängelbeseitigungskosten vom NU fordern oder dessen Vergütung in Höhe der Mängelbeseitigungskosten mindern kann. Im Fall der Minderung wegen des Minderwerts der Fachplanung kommt es darauf aber nicht an, weil dieser zum Folgeschaden am Bauwerk keinerlei Bezug hat. Dass der GP von seinem AG wegen seiner Planungsleistungen in voller Höhe bezahlt worden ist, führt nicht dazu, ihm sein Recht auf Minderung gegenüber dem SP zu versagen. Das Recht, den Honoraranspruch wegen Mängel der Planungsleistung zu mindern, wird durch das Verhalten des AG nicht berührt, weil insoweit zwei selbstständige Schuldverhältnisse in Rede stehen, die grundsätzlich unabhängig voneinander zu beurteilen sind. Auch die übrigen Voraussetzungen der Minderung liegen vor, insbesondere ist - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung entbehrlich. Eine solche ist nicht

Voraussetzung für die Minderung wegen eines Mangels der Architektenleistung, wenn der AG das Interesse an der Leistung deshalb verloren hat, weil die Leistung ihren vertraglich vorgesehenen Zweck nicht mehr erfüllen kann (BGH, Urt. v. 11.11.2004 - VII ZR 128/03). Nachdem die fehlerhafte Planung des SP sich bereits im Bauwerk konkretisiert hat, kann eine Nachbesserung nicht mehr zu dem geschuldeten Erfolg führen. Der GP musste sich daher nicht darauf verweisen lassen, dass er eine Neuplanung mit zutreffendem k-Wert gegebenenfalls zur Beseitigung der Mängel an der Heizungsanlage des AG verwenden kann.

Fazit

Mit diesem Urteil kann nicht von einer grundsätzlichen Abkehr des BGH von der Leistungsketten-Rechtsprechung ausgegangen werden. Der BGH differenziert aber diese Rechtsprechung jetzt zwischen einem Mangel- bzw. Mangelschaden einerseits und Mangelfolgeschäden - wie im Bauwerk verkörpert Planungs-mängeln - andererseits.



Eva Bouchon, M.A., Berlin

Eine Aufrechnung mit einem Schadenersatzanspruch scheidet aus, wenn keine Schadensersatzzahlung erfolgt ist.

BGH, Urteil v. 28.01.2016 – VII ZR 266/14

Der Schaden des Architekten wegen eines sich im Bauwerk seines Auftraggebers bereits verkörpert Planungs Mangels des vom Architekten beauftragten Fachplaners liegt darin, dass dem Auftraggeber gegen den Architekten aufgrund des Planungs Mangels Schadensersatzansprüche zustehen. Von diesen Ansprüchen hat ihn der Fachplaner im Wege des Schadensersatzes freizustellen.*)

Die eine Sekundärhaftung des Architekten gegenüber seinem Auftraggeber begründende Pflichtverletzung bildet einen selbständigen Haftungsgrund in diesem Vertragsverhältnis, den sich der vom Architekten beauftragte Fachplaner nicht zurechnen lassen muss. *)

Der beklagte Architekt (Beklagter) wurde im Jahr 2007 von einer Immobiliengesellschaft (AG) mit der Erbringung der Leistungsphasen 1 – 8 für ein Betriebsgebäude beauftragt. Für die Gewerke Heizung/Lüftung/Sanitär sowie Elektrotechnik beauftragte der Beklagte seinerseits die Klägerin als Fachplanerin. Bei der Planung der Heizungsanlage legte die Klägerin einen unzutreffenden, nur für konventionelle Fassaden geeigneten, k-Wert zugrunde. Die Heizleistung der erstellten Heizungsanlage ist deshalb nicht ausreichend. Die Ertüchtigung würde ca. EUR 70.000,00 kosten. Die Auftraggeberin verkaufte das Objekt im Jahr 2008 und trat etwaige Mängelrechte an den Käufer ab. Die Heizungsanlage wurde nicht ertüchtigt und der Beklagte wurde hinsichtlich der Mängel nicht in Anspruch genommen. Die Klägerin stellte bereits 2007 ihre Honorarschlussrechnung. Eine Zahlung erfolgte nicht. Im Prozess beruft sich der Beklagte auf die Mangelhaftigkeit der Planungsleistung der Klägerin, mindert das geforderte Honorar um 50 Prozent und erklärt im Übrigen die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen auf Grund der Mangelhaftigkeit der Planungsleistung der Klägerin.

Das greift nicht! Der BGH stellt fest, dass der Honoraranspruch der Klägerin durch die Aufrechnung des Beklagten nicht erloschen ist. Das beruht darauf, dass der vom Beklagten zur Aufrechnung gestellte Schadensersatzanspruch mit dem geltend gemachten Honoraranspruch nicht gleichartig im Sinne des § 387 BGB ist. Der Beklagte wurde hinsichtlich der Mängel selbst nicht in Anspruch genommen. Ihm ist somit kein finanzieller Schaden entstanden. Folglich hat er keinen Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz, sondern lediglich einen Freistellungsanspruch hinsichtlich der Mängelansprüche des Käufers. Der BGH stellt fest, dass ein Schaden des Beklagten darin liegt, dass er infolge der mangelhaften Leistungen der Klägerin mit Verbindlichkeiten belastet wird, weil

seiner Auftraggeberin bzw. dem Käufer Schadenersatzansprüche zustehen. Der Beklagte hat einen Anspruch darauf, von diesen Ansprüchen freigestellt zu werden, mehr jedoch nicht. Die Rechtsprechung des BGH zur Leistungskette ist auf den Ersatz von, durch Mängeln der Planung bedingten Folgeschäden nicht anwendbar. Somit können die Mängelbeseitigungskosten der Planungsfolgeschäden nicht „durchgestellt“ werden. Darüber hinaus waren die Mängelbeseitigungsansprüche verjährt und der Beklagte war insofern nicht mehr „belastet“. Zwar erlischt eine Forderung nicht, wenn sie verjährt. Allerdings kann im Regelfall verlangt werden, dass der Schuldner sich seinem Gläubiger gegenüber auf die Einrede der Verjährung berufen wird. Somit war auch der Beklagte gehalten, gemäß der ihm obliegenden Schadensminderungspflicht, die Einrede der Verjährung zu erheben und weder auf die Einrede der Verjährung nach deren Eintritt zu verzichten noch die verjährte Forderung anzuerkennen. Aufgrund dessen kann die Klägerin vom Beklagten verlangen, dass dieser gegenüber seiner Auftraggeberin/dem Käufer die Einrede der Verjährung erhebt. Folglich kann der Beklagte nicht mehr auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch genommen werden.

Fazit

Der BGH stellt fest, dass man nur mit einem in Geld übergegangenen Anspruch aufrechnen kann. Wird von einer Partei Zahlung verlangt, kann diese folglich nur dann aufrechnen, soweit sie selbst bereits Schadensersatz zahlen musste. Ist (noch) keine Inanspruchnahme erfolgt und dementsprechend kein finanzieller Schaden eingetreten, kann auch kein Schadensersatzanspruch geltend gemacht, sondern nur Freistellung verlangt werden.



Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin

Nachzügler wird nicht durch AGB an Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden

BGH, Urt. v. 25.02.2016 - VII ZR 49/15

1. Eine vom Bauträger in den AGB verwendete Klausel, die den Nachzügler an eine durch frühere Erwerber bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums bindet, ist wegen mittelbarer Verkürzung der Verjährung gemäß § 309 Nr. 8 b) ff. BGB unwirksam.
2. Dem Verwender der unwirksamen Formulklausel ist es nach Treu und Glauben verwehrt, sich darauf zu berufen, dass keine Mängelrechte vor Abnahme bestehen.

Die Erwerber kauften vom Bauträger im Jahr 2006 ein bis dahin unbewohntes Penthouse. Im Vertrag war eine förmliche Abnahme vereinbart. Zudem war geregelt: „Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums ist bereits erfolgt. Der Verkauf gilt nach Maßgabe dieser Abnahme als vereinbart.“ Die WEG hatte bereits im Jahr 2004 die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärt. Im Jahr 2012 traten die Erwerber ihre Mängelansprüche aus dem Kaufvertrag an die WEG ab, die dann den Bauträger auf Zahlung eines Kostenvorschusses für Mängel am Gemeinschaftseigentum verklagte. Der BGH wies zunächst darauf hin, dass sich die Haftung des Bauträgers für Baumängel nach dem Werkvertragsrecht richtet, weil die Erwerber Sonderwünsche hatten, die dem Vertrag insgesamt das Gepräge des Werkvertrags verleihen. Es könne offenbleiben, ob auch nach der Schuldrechtsreform auf bereits fertig gestellte Eigentumswohnungen Werkvertragsrecht anwendbar sei, wozu der BGH neige. Die Abnahmeregung in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum ist gemäß § 309 Nr. 8 b) ff. BGB unwirksam, denn sie führt zu einer Vorverlagerung des Verjährungsbeginns auf einen Zeitpunkt, zu dem der Nachzügler die Wohnung weder erworben hatte noch sie ihm übergeben worden war. Eine Abnahme durch Ingebrauchnahme bzw. Nutzung ist zu verneinen, weil die Parteien eine förmliche Abnahme vereinbart hatten. Ein Verzicht auf die förmliche Abnahme sei nicht ersichtlich. Es konnte offenbleiben, ob vor Abnahme Mängelansprüche geltend gemacht werden können, denn die Inhaltskontrolle von Formulklauseln dient ausschließlich dem Schutz des Vertragspartners des Verwenders, hier der Erwerber. Der Bauträger kann sich nach Treu und Glauben nicht auf die Unwirksamkeit seiner Klausel berufen.

Fazit

Der Nachzügler konnte nicht mit der verwendeten AGB-Klausel an eine bereits erklärte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden werden, was für den Bauträger im Ergebnis sehr ungünstig war: Eine Abnahme ist nicht erfolgt, sodass die Verjährungsfrist für Mängelrechte nicht zu laufen begann. Gleichzeitig konnte sich der Bauträger jedoch nicht darauf berufen, dass mangels Abnahme

keine Mängelrechte geltend gemacht werden können. In der Praxis sollte also entweder eine Individualvereinbarung ausgehandelt werden, was natürlich schwierig ist, oder eine förmliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei der Übergabe der Wohnung erfolgen.



Leonie Klönne, Köln

Keine Überbürdung des „Baugrundrisikos“ auf den AG!

BGH, Urteil vom 28.01.2016 – I ZR 60/14

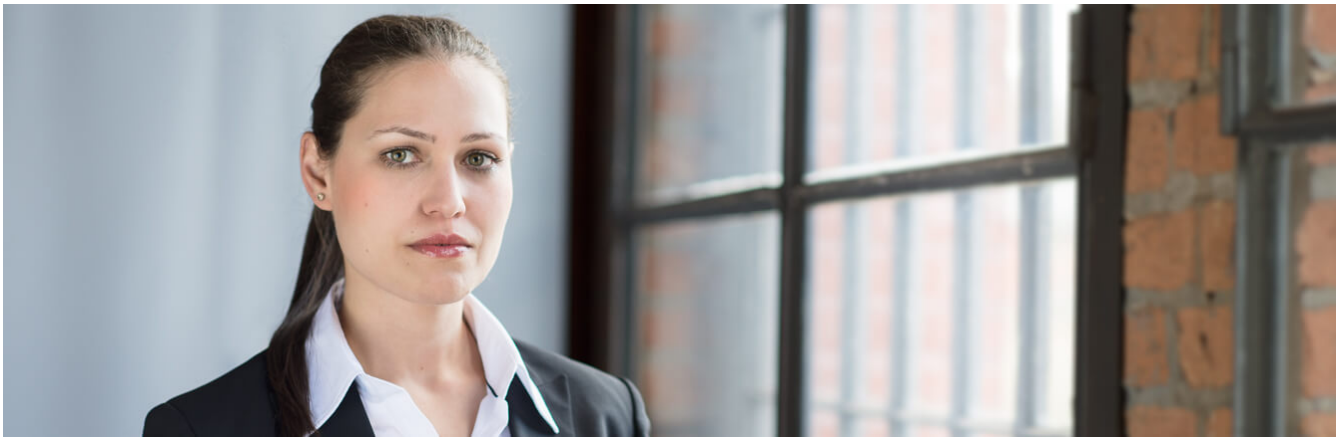
Die Risikozuweisung der Bodenverhältnisse auf den Besteller kann in den AGB nicht beliebig ausgeweitet werden.

Der Auftraggeber (AG) beauftragte den Auftragnehmer (AN) einen Ofen und zwei Stahlkonstruktionen mit einem Kran auszuheben, zum Mainufer zu transportieren und dort auf ein Binnenschiff zu heben. Die vom AN verwendeten AGB sehen u. a. eine Verantwortlichkeit des AG für die Eignung der Bodenverhältnisse für den vereinbarten Kraneinsatz vor. Zudem wird der AG verpflichtet, auf die Lage und das Vorhandensein von unterirdischen Hohlräumen am Einsatzort unaufgefordert hinzuweisen. Versäumt der AG diesen Hinweis schuldhaft, haftet er für alle daraus entstehenden Schäden. Bei Ausführung brach der Kran mit dem Fuß in einen Kabelschacht ein, der nur mit einer dünnen Betonfläche überdeckt war. Der Kabelschacht war zuvor während der Abbrucharbeiten unmittelbar neben der Einbruchsstelle bereits eingestürzt und mit Recyclingmaterial befüllt worden, um ein Befahren mit Fahrzeugen zu ermöglichen. Der Kran wurde schwer beschädigt, der Kranführer leicht verletzt. Der AN nimmt den AG auf Schadensersatz in Anspruch. Das LG wies die Klage ab, das Berufungsgericht sprach die Klageforderung zur Hälfte zu. Dagegen legte der AG Revision ein.

Mit Erfolg! Der BGH stuft das fragliche Rechtsgeschäft als Werkvertrag nach §§ 631 ff. BGB ein, weil die Verpflichtung des AN sich nicht nur in der Überlassung eines Krans erschöpft, sondern in dem Arbeitserfolg zu sehen ist. Die Schadensersatzpflicht des AG aus den zugrundeliegenden AGB scheitert an deren rechtlichen Unwirksamkeit gemäß § 307 Abs. 1 BGB. Die AGB verlagern das Risiko des Kranunternehmers infolge typischerweise durch den Kraneinsatz verursachter Mehrbelastungen des Bodens auf den AG. Sie weichen daher von der in §§ 645, 644 BGB grundsätzlich geregelten Risikoverteilung ab, wonach der AN die (Vergütungs-) Gefahr bis zur Abnahme trägt. Kommen bei Ausführung durch den AN eingesetzte Geräte zu Schaden, betrifft dies seine Sphäre. Die Prüfung der Tragfähigkeit von Grund und Boden des Standplatzes liegt in seiner Verantwortung (OLG München, TranspR 1996, 312). Zwar kann dem AG die Verantwortlichkeit für die Bodenbeschaffenheit im Verhältnis zu einem von ihm beauftragten, auf einer Baustelle tätigen Unternehmer auferlegt werden. Doch handelt es sich bei dieser Risikozuweisung um eine Ausnahme. Auch die in den AGB statuierte Hinweispflicht benachteiligt den AG unangemessen, weil sie unabhängig von seiner Kenntnis und Einflussmöglichkeit auf die Einsatzstelle gelten soll.

Fazit

Die Entscheidung ist zutreffend, weil der AN durch den Kraneinsatz neue, vom AG nicht beherrschbare Gefahren schafft (vgl. BGH, Urteil vom 26.09.1978 – VI ZR 150/77). Anders zu beurteilen wäre dies, wenn die AGB lediglich eine Mitwirkungspflicht des AG bei der Auswahl des Krans und der Klärung der Bodenbelastungen sowie der hieraus resultierenden Anforderungen an die Bodenbeschaffenheit vorsähen. Selbiges gilt auch für den Fall, dass die Risikoverlagerung für die Baugrundstabilität durch die AGB des AN von einer vorherigen Abstimmung mit dem AG abhängig gemacht würde. In dieser Konstellation wäre das Risiko für den AG nicht mehr unbeherrschbar und - beeinflussbar. Diese Gefahrminimierung käme zudem bei einem vorhergehenden Einbezug des AG in die Auswahl des Einsatzortes des Kranes in Betracht. In diesen Situationen muss sich der AN jedoch ein schadensersatzverkürzendes Mitverschulden nach § 254 BGB dann entgegenrechnen lassen, wenn er Zweifel an der Tragfähigkeit des Bodens an der Einsatzstelle hätte hegen können und keine Nachfrage stellt.



Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit der Leistung kommt es nur auf den Zeitpunkt der Abnahme an!

BGH, Urt. v. 25.02.2016 - VII ZR 210/13

1. Für die Beurteilung, ob ein Werk mangelhaft ist, kommt es auf den Zeitpunkt der Abnahme an. Der Umstand, dass nach einer durchgeführten Abnahme Schäden (hier: herausbrechende und teilweise zerstörte Fugen) auftreten, begründet für sich genommen noch keinen Werkmangel.
2. Die Verletzung der Prüfungs- und Hinweispflicht ist kein Tatbestand, der eine Mängelhaftung begründet.

Der Auftraggeber (AG) beauftragte den Auftragnehmer (AN) mit Fliesenarbeiten in den Bädern zweier Studentenwohnheime. Nach Fertigstellung und Abnahme der Leistungen brachen zum Teil Fugen heraus und es kam zu Feuchtigkeitsschäden. Der AG verlangt Vorschuss für die anfallenden Kosten der Ersatzvornahme in Höhe von EUR 79.673,00. Der AN hält dem entgegen, dass die Schäden auf einer unsachgemäßen Reinigung der Fliesen mit einem säurehaltigen Mittel beruhen. LG und OLG geben der Klage statt, weil es nicht darauf ankomme, ob der aktuelle Zustand der Fugen auf die Herstellung bzw. auf das verwendete Fugenmaterial zurückzuführen sei oder eine unsachgemäße Reinigung zu dem Schadensbild geführt habe. Auch bei letzterem liege die Ursache des Mangels im Verantwortungsbereich des AN. Er hätte den AG aufgrund seines größeren Fachwissens auf die geeigneten Reinigungsmittel hinweisen müssen.

Das sieht der BGH anders und verweist den Rechtsstreit zurück an das OLG. Das OLG habe zu Unrecht offen gelassen, was ursächlich für die Schäden ist. Der Vorschussanspruch bestehe nicht, wenn die Fugen fachgerecht hergestellt wurden. Bei auftretenden Schäden nach der Abnahme könne nicht auf die Mangelhaftigkeit der Werkleistung geschlossen werden. Für die Beurteilung, ob ein Werk mangelhaft sei, müsse grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Abnahme abgestellt werden. Ein Zustand der erst nach der Abnahme eintritt, könne die Mangelhaftigkeit des Werkes aber nicht begründen.

Der BGH beanstandet zudem die Auffassung des OLG, dass sich die Mangelhaftigkeit des Werkes aus der Verletzung der Hinweispflicht ergebe. Der BGH weist darauf hin, dass die Verletzung einer Prüfungs- und Hinweispflicht durch den AN kein Tatbestand sei, der die Mängelhaftung des AN begründe. Diese knüpfe insbesondere für verschuldensunabhängige Ansprüche auf Nachbesserung, Vorschuss und Ersatzvornahmekosten ausschließlich an die objektive Mängelhaftigkeit des Werkes an. Ist die Ursache des Mangels nicht dem Verantwortungsbereich des AN zuzuordnen, könne er sich durch Erfüllung seiner Prüf- und Hinweispflicht von der Mängelhaftung befreien. Die

Hinweispflicht enthalte die Pflicht, darauf hinzuweisen, dass der AN so wie beabsichtigt oder wegen der vorgefundenen Situation kein mangelfreies Werk erstellen könne. Sie gehe aber nicht dahin, darauf hinzuweisen, wie ein späterer Schaden abgewendet werden könne.

Fazit

Die Entscheidung des BGH überzeugt sowohl im Hinblick auf die Ausführungen zur Mängelhaftung als auch zur Hinweispflicht des AN.

Sie orientiert sich an § 13 Abs. 1 VOB/B und § 633 Abs. 1 BGB, die darauf abstellen, dass der AN dem AG die Leistung frei von Mängeln zum Zeitpunkt der Abnahme zu verschaffen hat. In Prozessen und selbständigen Beweisverfahren wird es daher die Aufgabe der Gerichte und Sachverständigen sein, festzustellen, ob die Ursache für einen auftretenden Schaden an der Leistung des AN bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorlag. Allein durch die Feststellung eines Schadensbildes nach Abnahme lässt sich nicht auf das Vorhandensein der Ursache bei Abnahme schließen.

Mit den Ausführungen zur Hinweispflicht führt der BGH die Rechtsprechung aus seinem Urteil vom 08.11.2007 (Az.: VIII ZR 183/05) konsequent fort. Die Auffassung entspricht der Regelung in § 13 Abs. 3 VOB/B, der bei Vorliegen eines Mangels durch die Prüfungs- und Hinweispflicht des AN zu einer Risikoverlagerung auf den AN führt.



Gabriel Hubertus Schleicher, LL.M., Hamburg

Eigentümergeinschaft kann Grundstück erwerben!

BGH, Urt. v. 18.03.2016 – V ZR 75/15

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Auf dem Grundstück der aus 31 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich nur sechs Pkw-Stellplätze; diese hatte die teilende Grundstückseigentümerin in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1982 den Wohnungen Nr. 26 bis 31 zugeordnet. Den Wohnungen Nr. 1 bis 25 hatte sie jeweils einen Pkw-Stellplatz auf dem - damals in ihrem Eigentum stehenden - Nachbargrundstück zugeordnet und sich durch eine Baulast öffentlich-rechtlich verpflichtet, die Stellplätze der WEG zur Verfügung zu stellen. Seitdem werden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt. In der Folgezeit wechselte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks. Die neue Eigentümerin widersetzte sich einer weiteren unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks und bot den Abschluss eines Mietvertrages oder den Kauf des Grundstücks an. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die WEG. Der Kaufpreis sollte maximal EUR 75.000 betragen und in Höhe von 15% von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85% von den Eigentümern der Wohnungen 1 bis 25 als Nutzer der Stellplätze getragen werden. Die von einer Wohnungseigentümerin erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat ihre Berufung zurückgewiesen.

Der BGH hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen, weil die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über den Grundstückserwerb und die Kostenverteilung nicht zu beanstanden sind.

Den Wohnungseigentümern fehlte nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die WEG als (teils) rechtsfähigen Verband beschließen. Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch die WEG entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung, weil das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll. Die benachbarte Fläche diene seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und - über die Baulast - zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Allerdings gewährt die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie die Grundstückseigentümerin, die Nutzung zu dulden. Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die WEG entscheiden, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung.

Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist nicht zu beanstanden; so der BGH.

Fazit

Dass die WEG als Verband auch Immobilien erwerben kann, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 10 Abs. 6 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Danach kann die WEG im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten selbst Rechte erwerben. Sie ist als Verband auch grundbuchfähig. Entscheidend für wirtschaftliche Aktivitäten der WEG ist, ob diese noch zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören. Nur im letztgenannten Fall müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen. Dies betrifft insbesondere die Veräußerung von Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums an einen Nachbarn oder die Gemeinde, etwa im Rahmen einer Straßengrundabtretung. Widerspricht insoweit ein Eigentümer, kann die diesbezügliche Veräußerung nicht mit Mehrheit beschlossen werden. Beim Hinzuerwerb von Flächen gilt das Einstimmigkeitserfordernis nach der Entscheidung des BGH jedoch nur, wenn der Erwerb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Sodann bleibt es beim Mehrheitserfordernis. Der Ankauf eines Grundstücks hingegen kann sich nach dem Urteil des BGH im jeweiligen Einzelfall als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung darstellen, die mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden kann.