

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Bauträgervertrag und Herstellungsanspruch

Die Entscheidung des BGH vom 14.11.2014 enthält wichtige Praxisempfehlungen für den Bauträgervertrag.

Der Bauträger verpflichtet sich neben der Eigentumsverschaffung gegenüber dem Erwerber zur Herstellung des Bauwerkes entsprechend der Baubeschreibung und der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen. Insbesondere letzteres wird häufig von Bauträgern übersehen, da die Teilungserklärung oftmals in einem frühen Stadium erfolgt und bei späteren Änderungen in der Bauplanung (z.B. um Gerichts- und Notargebühren zu sparen) eine Änderung der Teilungserklärung unterbleibt.

Im vom BGH entschiedenen Fall hatte der Bauträger auf Wunsch eines Erwerbers abweichend von den Aufteilungsplänen gebaut. Später verlangten die übrigen Wohnungseigentümer vom begünstigten Erwerber die Herstellung des planmäßigen Zustandes. Eine Inanspruchnahme des Bauträgers war wegen dessen Insolvenz nicht mehr möglich.

Zunächst stellt der BGH inzident fest, dass der Bauträger zur Herstellung entsprechend der der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungspläne jedem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet gewesen wäre.

Der Erwerber scheidet jedoch gegenüber den übrigen Eigentümern sowohl als Handlungs- als auch als Zustandsstörer aus. Folglich könnten sich gegen ihn keine Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB richten. Der BGH arbeitet hier seine dezidierte Rechtsprechung zur Unterscheidung von Handlungs- und Zustandsstörern auf und erweitert diese um weitere Aspekte. Der Erwerber könne davon ausgehen, dass der Bauträger ggf. im Zuge einer Anpassung der Teilungserklärung durchführen werde. Ansprüche gegen den Erwerber als Eigentümer scheidet daher in einem solchen Fall aus.

Jeder Eigentümer könne jedoch nach Ansicht des BGH gemäß § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Eigentümern verlangen, dass das Wohnungseigentum plangemäß erstmalig hergestellt werde. Diesem Anspruch steht lediglich § 242 BGB entgegen. D.h. es müssen die Interessen der Eigentümer untereinander abgewogen werden. Bei hohen Kosten müssen die Interessen des jeweiligen Eigentümers auch entsprechend hoch sein. Bei gravierenden Abweichungen kann dem beeinträchtigten Sondereigentümern jedoch auch eine Ausgleichzahlung zukommen.

Für die Praxis bedeutet dies:

1. Zunächst sollte der Bauträger auf planmäßige Erstherstellung in Anspruch genommen werden. Hierbei müssen alle Vertragsunterlagen (Bauträgerkaufvertrag, Baubeschreibung, Teilungserklärung und Teilungspläne) Berücksichtigung finden.
2. Eine Inanspruchnahme des einzelnen Eigentümers scheidet aus. Insbesondere ist dieser nicht zur planmäßigen Herstellung auf seine Kosten verpflichtet, auch wenn die Abweichung auf seinen Wünschen beruht.

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

4. Erst wenn der betroffenen Eigentümer die Durchführung der Maßnahmen verweigert, können sich gerichtliche Maßnahmen (Duldungsanspruch) gegen ihn richten. Kosten muss er jedoch für die Beseitigung (mit Ausnahme seines Anteils) nicht tragen.

Erwerbers sollten daher bereits frühzeitig prüfen, ob der Bauträger die Bauleistung plangemäß ausgeführt hat. Insbesondere die letzte Kaufpreisrate sollte nur nach sachkundiger Prüfung gezahlt werden. Anderenfalls kann es noch Jahre später mit völlig anderen Eigentümern zu Konflikten und Kosten kommen.

BGH vom 14.11.2014, V ZR 118/13

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4110>

Related Posts [Wohnungs-/Teileigentum in der Teilungserklärung](#)

- [Die Bedeutung der notariellen Belehrung](#)
- [Bauträgerrecht: Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung](#)
- [Abnahme durch Sachverständigen im MaBV-Vertrag](#)
- [falsch formulierte Teilungserklärung \(Fenster\)](#)