

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **WEG vs. Eigentümerinteressen in Bauträgerfällen**

Bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum stehen jedem einzelnen Wohnungseigentümer Mängelbeseitigungsansprüche gegenüber dem Bauträger zu. Das ist unpraktisch ? jeder einzelne Eigentümer könnte einen separaten Prozess führen. In der Regel zieht die WEG daher die Ansprüche durch Mehrheitsbeschluss an sich und leitet sie so auf sich zur gemeinsamen Geltendmachung über.

So auch im vom BGH entschiedenen Fall:

Dort gab es insbesondere Dichtigkeitsprobleme an der Tiefgarage über welche bereits jahrelang in einem selbständigen Beweisverfahren prozessiert worden war. Insbesondere war aus Sicht der WEG nicht sicher, mit welchen Maßnahmen die bestehenden Mängel beseitigt werden konnten. Es wurde daher mit Mehrheit beschlossen, das Gutachten im selbständigen Beweisverfahren insoweit erweitern zu lassen.

Einer der Eigentümer war hiermit wohl nicht zufrieden und setzte dem Bauträger eine Frist zur Mängelbeseitigung, nach deren Ablauf er im Rahmen des großen Schadensersatzanspruches Rückzahlung des Kaufpreises nebst weiterer Schäden gegen Rückübertragung der Wohnung verlangte. Der VII. Zivilsenat des BGH sprach ihm anders als das Ausgangsgericht den Anspruch nicht zu. Es fehle an einer wirksamen Fristsetzung. Zwar könne ein Wohnungseigentümer selbst wenn die WEG Mängelbeseitigungsansprüche an sich gezogen habe, eigenen Schadensersatzansprüche weiterhin durchsetzen, eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung sei jedoch nicht gegen den Willen der WEG möglich. Die WEG jedoch wollte zu diesem Zeitpunkt eine Mängelbeseitigung gerade nicht. Denn zuerst sollten die hierfür erforderlichen Maßnahmen gutachterlich geklärt werden.

Es handelt sich um einen Sachverhalt, der nicht dem Regelfall entspricht. Normalerweise wird bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum das Interesse der WEG und der einzelnen Wohnungseigentümer gleich laufen. Wie der Fall zeigt, kann es jedoch auch anders sein. Die Entscheidung ist jedoch auch aus praktischen Gründen richtig: Der Bauträger darf nicht zwischen den Stühlen sitzen. Hätte der Mängelbeseitigungsmaßnahme durchgeführt, hätte er damit gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer gehandelt.

BGH vom 06.03.2014, VII ZR 266/13

[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=4025>

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

- Related Posts**
- [Erstattung von Informationskosten](#)
  - [Vermietung an Touristen jetzt erlaubt](#)
  - [Pfändung von Sondernutzungsrechten](#)
  - [Wahlrecht eingeschränkt](#)
  - [Rücktritt vom Kaufvertrag bei KfZ-Sachmangel](#)