

# Nikolausseminar 2016

Tankturm  
Heidelberg

# **Bau- und Immobilienrecht 2016 - Teil 1**

## **Privates Baurecht**

# Haftung des Prüfstatikers

BGH, Urteil vom 31.03.2016, Az.: VII ZR 70/15

# Ausgangssituation

- keine persönliche Haftung des Prüfstatikers
- Ausübung eines öffentlichen Amtes im Sinne von § 839 I BGB iVm Art. 34 GG → Verantwortlichkeit bei Träger der Baugenehmigungsbehörde (z.B. Stadt oder Kreis)
- Der Träger haftet nicht für Mängel am Bauwerk, da die statische Prüfung nur den Schutz der Allgemeinheit vor den mit einer Standunsicherheit verbundenen Gefahren bezweckt → Schadensersatz allenfalls für Schäden infolge Einsturz aufgrund mangelnder Standsicherheit

## **BGH, Urteil vom 31.03.2016, Az.: VII ZR 70/15**

- Entscheidend kommt es darauf an, wer Auftraggeber ist; das kann auch der Bauherr sein
- Dann haftet der Prüfstatiker für eine sich aus der geprüften Statik ergebende unzureichende Standsicherheit neben dem Tragwerksplaner nach Werkvertrag
- Abhängigkeit von Landesrecht: Hessen
  - keine präventive hoheitliche Prüfung, sondern Bauherr muss, private Sachverständige beauftragen, die an Stelle der Bauaufsichtsbehörde prüfen, überwachen und hierüber Bescheinigungen ausstellen

- § 59 I HBO: „Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, den vorbeugenden Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz sowie Nachweise für Energieerzeugungsanlagen nach Abs. 6 sind nach Abs. 2 bis 6 von hierzu berechtigten Personen (Nachweisberechtigte) aufzustellen oder nach Prüfung auf Einhaltung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes durch Sachverständige zu bescheinigen. **2Eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt**; § 47 gilt entsprechend.“
- § 47 HBO: „Bei Errichtung, Aufstellung, Anbringung oder Änderung, Nutzungsänderung, Abbruch oder Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie von anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 **sind die Bauherrschaft sowie im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich**, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden eingehalten werden.“

- Baden-Württemberg: § 17 LBO VVO
- Kenntnisgabeverfahren und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
  - Der **Bauherr** beauftragt die prüfende Stelle nach § 4 Abs. 1 BauPrüfVO mit der bautechnischen Prüfung → **keine** hoheitliche Tätigkeit
- Sonstige Baugenehmigungsverfahren
  - Die bautechnischen Nachweise werden durch den Bauherrn der Baurechtsbehörde zur bautechnischen Prüfung vorgelegt.
  - **Die Baurechtsbehörde** kann die bautechnische Prüfung ganz oder teilweise einem Prüfamts für Baustatik (Prüfamts) oder einem Prüfingenieur übertragen → **hoheitliche Tätigkeit**: Es bleibt bei der bisherigen Rechtslage zur Haftung

## Nachzügler im Bauträgervertrag

BGH, Urteil vom 12.05.2016, Az.: VII ZR 171/15

BGH, Urteil vom 25.02.2016, Az.: VII ZR 49/15

BGH, Urteil vom 25.02.2016, Az.: VII ZR 156/13



## – Ausgangssituation

- Der Bauträger errichtet eine Wohnanlage und verkauft einen Großteil der Einheiten, aber der Verkauf der weniger attraktiven Einheiten verzögert sich → Erwerb durch Nachzügler

## – Problemstellung

- Wann beginnt grundsätzlich die 5jährige Haftung für Sachmängel am Gemeinschaftseigentum bei einer Vielzahl von Erwerbern in der Wohnanlage?
- Wie wirkt sich der zeitlich verzögerte Erwerb durch Nachzügler aus?

## **BGH, Urteil vom 12.05.2016, Az.: VII ZR 171/15:**

- Verträge bis zur Fertigstellung
  - Verweis auf die Teilungserklärung, wonach die Wohnungseigentümerversammlung in ihrer ersten Versammlung ein Ingenieurbüro mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums beauftragt, das die Abnahme auf Kosten des Bauträgers für die Erwerber durchführt
- Beauftragung erfolgt und Abnahme wird am 25.11.2002 erklärt
- Verträge nach Fertigstellung
  - Verweis auf den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zur Beauftragung des Ingenieurbüros und auf die am 25.11.2002 erklärte Abnahme
  - Gewährleistungsfrist läuft einheitlich ab diesem Zeitpunkt

## **Ist eine Abnahme erforderlich?**

- Werkvertrag: Gewährleistungsbeginn mit Abnahme
- Kaufvertrag: Gewährleistungsbeginn mit Übergabe
- Der Nachzügler erwirbt nach Fertigstellung
- BGH: Entscheidend ist die Wahrnehmung aus Sicht des Erwerbers
- Hier: Erwerb 6 Monate nach Errichtung = Werkvertragsrecht → Abnahme erforderlich

## **BGH, Urteil vom 25.02.2016, VII ZR 49/15**

- Nachzügler erwirbt zwei Jahre nach Errichtung:  
Werkvertrag und damit Abnahme erforderlich
- Dieser Zeitpunkt der Errichtung ist nicht relevant,  
wenn der Bauträger sich bei „Verkauf“ der Wohnung  
zur Ausführung von Sonderwünschen des Erwerbers  
verpflichtet → Diese Herstellungsverpflichtung führt  
dazu, dass der gesamte Vertrag als Werkvertrag  
anzusehen ist und eine Abnahme erforderlich ist

## **BGH, Urteil vom 25.02.2016, Az.: VII ZR 156/13**

- Nachzügler erwirbt ca. drei Jahre nach Errichtung und der Bauträger hatte die Wohnung zuvor vermietet: Kaufrecht und damit keine Abnahme erforderlich
- Verjährung grundsätzlich: 5 Jahre ab Übergabe; aber vertragliche Verkürzung der Verjährung möglich
- Hier jedoch nicht wirksam erfolgt, da im Kaufvertrag von einem Verjährungsbeginn ab „Übergabe bzw. Abnahme“ die Rede war → intransparent und unwirksam

## Darf die WEG die Abnahme erklären?

- Abnahme = Verpflichtung jedes einzelnen Erwerbers aus dem jeweiligen Bauträgervertrag, die keinen Bezug zur gemeinschaftlichen Verwaltung habe
- Der WEG fehlt Beschlusskompetenz
- ausdrücklich nur entschieden für Nachzügler-Fälle, aber die Begründung ist ohne weitere übertragbar
- **Die WEG kann nicht wirksam über Abnahme des Gemeinschaftseigentums entscheiden**
- Zur Erinnerung: Abnahmevollmachten an Hausverwaltung oder an vom Bauträger ausgewählte und bezahlte Sachverständige ebenfalls unwirksam

## BGH

„Demgegenüber ist es dem Bauträger zumutbar, eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch jeden Erwerber (Nachzügler) herbeizuführen.“

→ sicherster Weg: Abnahme auch des Gemeinschaftseigentums durch jeden Erwerber, ggf. besonders sorgfältige Abnahmevollmachten

**Kann der Nachzügler an eine zuvor (wirksam)  
erklärte Abnahme gebunden werden?**



**Kann der Nachzügler an eine zuvor (wirksam)  
erklärte Abnahme gebunden werden?**

**Nein.**

- unangemessene Benachteiligung, da
  - Entziehung Recht des einzelnen Erwerbers, über die Abnahme selbst zu entscheiden oder durch von ihm zu beauftragende Vertrauensperson entscheiden zu lassen
  - kein schutzwürdiges Interesse des Bauträgers an frühzeitiger und einheitlicher Abnahme
- unzulässige Verkürzung der 5jährigen Gewährleistungsfrist
- keine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme, da es an dem erforderlichen Abnahmewillen fehlt
  - Der Erwerber ging aufgrund der unwirksamen vertraglichen Regelung davon aus, dass er bereits abgenommen habe

## Zusammenfassung

- keine Abnahmekompetenz der WEG
- für Nachzügler gilt Werkvertragsrecht, wenn
  - Die Errichtung des Bauwerks jedenfalls nicht mehr als 2 Jahre zurückliegt; unklar zwischen 2 und 3 Jahren *oder*
  - Zwar die Errichtung längere Zeit zurückliegt, aber der Bauträger die Ausführung von Sonderwünschen im Erwerbsvertrag übernimmt
- keine Bindung des Nachzüglers an eine vorherige Abnahme
- Ergebnis: Die Ansprüche des Nachzüglers sind nicht verjährt. Die WEG kann diese Ansprüche trotz Verjährung der Ansprüche aller übrigen Erwerber an sich ziehen und gegen den Bauträger geltend machen kann

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

