

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Verjährung von Ansprüchen aus Erwerbsverträgen über gebrauchte Eigentumswohnungen

„Ansprüche auf Minderung und „kleinen“ Schadenersatz fallen jedenfalls dann nicht in den Anwendungsbereich des §10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, wenn eine gebrauchte Eigentumswohnung unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffenheitsgarantie vereinbart worden ist.“

BGH, Urteil v. 24.07.2015, V ZR 145/14

Der Fall:

Die Klägerin und ihr Ehemann erwarben im Jahr 1999 von den Beklagten (GbR) eine Eigentumswohnung aus den sechziger Jahren. Im Kaufvertrag wurde die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Den Beklagten war vor der Veräußerung an die Klägerin bekannt, dass es sich um ein Asbesthaltiges Gebäude handelt. Im Jahre 2010 sind an der Betonkonstruktion der Wohnanlage Schäden aufgetreten. Mit der am 31.12.2011 im eigenen Namen eingereichten Klage behauptet die Klägerin, es liege eine erhebliche Asbestkontamination vor, die ihr und ihrem Ehemann ebenso wenig wie die Schäden an der Betonkonstruktion bei Vertragsabschluss arglistig verschwiegen worden seien und fordert von den Beklagten Schadenersatz. Zusätzlich wurde auf einer Eigentümerversammlung vom 20.06.2012 die Klägerin durch Beschluss nachträglich ermächtigt, alle Ansprüche wegen des Verschweigens von Mängeln am Gemeinschaftseigentum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Die Beklagten erhoben u. a. die Einrede der Verjährung.

Das Problem:

Durch die am 01.01.2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierung des BGB

und der damit verbundenen Änderung der Verjährungsfristen müssen die Gerichte häufig noch klären, welche Fristen überhaupt anzuwenden sind. Da die Schäden an der Betonkonstruktion sowie die Asbestbelastung des Objektes grundsätzlich Themen der Eigentümergemeinschaft sind, war ebenfalls fraglich, ob die Klägerin Schadenersatzansprüche im eigenen Namen oder nur mit Ermächtigungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft durchsetzen kann, wobei im vorliegenden Fall zusätzlich zu berücksichtigen war, dass die Ermächtigung der Eigentümergemeinschaft rückwirkend, also nach Einreichung der Klage am 31.12.2011, erfolgte. In einigen älteren Entscheidungen hatte der BGH festgelegt, dass Rechte auf Minderung und „kleinen“ Schadenersatz wegen behebbarer Mängel am Gemeinschaftseigentum im Werkvertragsrecht (also Erwerb einer neuen Eigentumswohnung vom Bauträger) als gemeinschaftsbezogen im Sinne von §10 Abs. 6 Satz 3 WEG qualifiziert werden und infolgedessen die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Geltendmachung seiner individualvertraglichen Rechte ausnahmsweise ausgeschlossen ist. Wie es sich bei dem Erwerb von gebrauchten Eigentumswohnungen verhält, wurde noch nicht entschieden.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH bestätigt, dass im vorliegenden Fall die kenntnisunabhängige Verjährungsfrist (nach §199 Abs. 3 Nr. 1 BGB = 10 Jahre) maßgeblich ist, da die Klägerin erst im Jahre 2010 Kenntnis von der Asbestbelastung und den Schäden an der Betonkonstruktion erhalten hatte. Die Verjährungsfrist begann im vorliegenden Fall am 01.01.2002 und endete am 31.12.2011. Grundsätzlich tritt eine

Hemmung der Verjährung nicht ein, wenn ein Nichtberechtigter die Ansprüche geltend macht, auch eine nachträgliche Ermächtigung wirkt nicht auf den Zeitpunkt der Klageerhebung zurück.

Die Klägerin war aber trotzdem befugt gewesen, den „kleinen“ Schadenersatz im eigenen Namen geltend zu machen, denn der BGH hatte am gleichen Tag, in einem anderen Rechtsverfahren (VZR 167/14) entschieden, dass allein nach Kaufrecht zu beurteilende Ansprüche auf Minderung und „kleinen“ Schadenersatz jedenfalls dann nicht in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümergemeinschaft (§10 Abs. 6 WEG) fallen, wenn eine gebrauchte Eigentumswohnung unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffenheitsgarantie nicht vereinbart wurde.

Praxistipp:

Da der Rechtsstreit zur Endentscheidung noch nicht reif war, wurde das Verfahren zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurück gewiesen. Aus der Entscheidung ist abzuleiten, dass ein Eigentümer die Ansprüche nur selbständig im eigenen Namen geltend machen kann, wenn im Kaufvertrag ein Haftungsausschluss für Sachmängel und keine Beschaffenheitsgarantie vereinbart wurde. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ