

**Fallstricke bei der Verfolgung von
Mängelansprüchen gegen den
Bauträger**

**Beiratskongress der KUNZE-
Gruppe**

14.10.2017

Inhalt

- A Einführung
- B Einige Fallstricke

A. Einführung

I. Einordnung des Vertragstyps

- Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der werk- und kaufvertragliche Elemente und - je nach dem Umständen des Einzelfalles – auch Bestandteile aus dem Auftrags- und Geschäftsbesorgungsrecht enthält
 - Kaufvertragliche Elemente: Eigentumsverschaffung, Lastenfreiheit
 - Werkvertragliche Elemente: Planung und Bauerrichtung
- Bauträger schuldet als **komplexe einheitliche Leistung** die Errichtung des versprochenen Werkes und die lastenfreie Eigentumsverschaffung an dem Grundstück

A. Einführung

II. Verbrauchervertrag

- Erwerber ist typischerweise Verbraucher (§ 13 BGB)
- Bauträger ist typischerweise Unternehmer (§ 14 Abs. 1 BGB)
- Inhalts- und Missbrauchskontrolle anhand des nationalen AGB-Rechts (§§ 305 ff., 310 Abs. 3 BGB) i.V.m. mit der RiL 93/13/EWG
- tatsächliche Vermutung (sog. Anscheinsbeweis), dass im notariellen Bauträgervertrag gestellte Klauseln vom Bauträger als Allgemeine Geschäftsbedingung gestellt wurden (BGH, Urteil vom 13.09.2001 - VII ZR 487/99, NJW-RR 2002, 13; BGH, Urteil vom 14.05.1992 - VII ZR 204/90, NJW 1992, 2150)

A. Einführung

III. Anwendbares Regime der Mängelhaftung

- hinsichtlich der Bauerrichtungs- und Planungsverpflichtung des Bauträgers ist unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses das Erwerbsobjekt bereits fertiggestellt ist oder nicht, Werkvertragsrecht anwendbar (BGH, Urteil vom 12.05.2016 – VII ZR 171/15, BeckRS 2016, 10594 Rn. 23 ff.; angedeutet bereits in BGH, Urteil vom 26.04.2007 – VII ZR 210/05, NJW 2007, 3275 Rn. 22)
- Erwerbsobjekt ist nicht mehr „neue“, wenn es ungefähr drei Jahre nach Fertigstellung veräußert wird und zwischenvermietet war; die Mängelhaftung richtet sich dann nach Kaufrecht (BGH, Urteil vom 25.02.2016 – VII ZR 156/13, NJW 2016, 1575 Rn. 25)

B. Einige Fallstricke

- I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen
- II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung
- III. Details zum erforderlichen Vergemeinschaftungsbeschluss
- IV. „Sowieso-Kosten“ beim Bauträgervertrag
- V. Änderung der öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen zwischen Herstellung und Mangelbeseitigung
- VI. Mängelansprüche vor Abnahme
- VII. Ersatzfähigkeit der zusätzlichen Verwaltervergütung
- VIII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

1. Vertragspartner des Bauträgers

- Vertragspartner des Bauträgers ist der einzelne Erwerber/Wohnungseigentümer
- Vergemeinschaftung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG ändert hieran nichts (Kniffka/Kniffka, *ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht*, Stand: 28.07.2015, § 633 BGB Rn. 13 m.w.N.)

2. Befugnisse des Verwalters nach dem WEG

- Verwalter hat nach § 27 Abs. 4 WEG unentziehbare Aufgaben im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung wahrzunehmen

§ 27 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

...

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind [...]

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

- Instandsetzung umfasst auch die Behebung anfänglicher Mängel (BayObLG, Beschluss vom 24.02.2000 – 2Z BR 173/99, ZWE 2000, 214; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14.05.2004 – 3 Wx 95/04, NZM 2005, 184), so dass der Verwalter deren rechtzeitige Feststellung durch sachgerechte Vorbereitung von Beschlüssen organisieren muss
- für festgestellte und nicht beseitigte Mängel am Gemeinschaftseigentum hat der Verwalter die organisatorischen Maßnahmen zu ergreifen, damit rechtzeitig sachgerechte Beschlussvorschläge zur Mängelverfolgung gegen den Bauträger gefasst werden können

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

- Pflichten bestehen unabhängig davon, ob der Verwalter selbst der Bauträger gewesen ist (OLG München, Beschluss vom 25.09.2008 – 32 Wx 79/08, NJW-RR 2008, 1701: besondere Sachkunde zu Lasten des Verwalters zu berücksichtigen)
- Eilkompetenz des Verwalters für die Erwerber/Wohnungseigentümer ohne Beschluss nur dann, wenn nicht notfalls unter drastischer Verkürzung der Einladungsfrist eine außerordentliche Versammlung einberufen werden kann und dort entsprechende Vergemeinschaftungsbeschlüsse gefasst werden können (Riecke/Schmid-Riecke/Vogel, 4. Auflage 2015, Anhang zu § 8 WEG Rn. 54a)
- Merksatz: „Um eine Handlungsvollmacht des Verwalters begründen zu können, muss die Zeit nicht mehr ausreichen, vor Fristablauf eine Entscheidung über das Vorgehen der Eigentümer auf einer Eigentümerversammlung herbeiführen zu können.“

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

- **Nachgenehmigung** der von der Notgeschäftsführung nicht gedeckten gerichtlichen Maßnahmen wirkt verjährungsrechtlich nur *ex nunc*, also **nicht rückwirkend** (BGH, Versäumnisurteil vom 20.06.2013 – VII ZR 71/11, NZBau 2013, 629 Rn. 12)

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

3. Fehlender Vergemeinschaftungsbeschluss

- Geltendmachung von Erfüllungs-, Nacherfüllungs- und Gewährleistungsansprüchen gegen Bauträger wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum gehört nicht ohne weiteres (d.h., ohne Beschluss oder Vereinbarung) zu den Aufgaben des Verwalters gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (BayObLG, Beschluss vom 03.04.1996 – 2Z BR 5/96, NJW-RR 1996, 1298; Bärmann/Merle, 13. Auflage 2015, § 27 WEG Rn. 55)

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

- Verwalter bedarf gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG zur gerichtlichen und außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen einer ausdrücklichen Ermächtigung der Eigentümer (OLG München, Urteil vom 18.09.2002 – 27 U 1011/01, NZM 2002, 1032; Hügel/Elzer, § 27 WEG Rn. 83 ff.; a.A. Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Auflage 2015, 9. Teil Rn. 190)
- ohne Ermächtigung des Verwalters ist die Klage der Gemeinschaft unzulässig (OLG München, Urteil vom 11.12.2007 – 9 U 2893/07, ZWE 2008, 351 m. Anm. Vogel)
- nur im Falle der Eilkompetenz kann Verwalter für die Wohnungseigentümer als Erwerber eine verjährungshemmende Maßnahme (i.d.R. Beweisverfahren) einleiten (Pause, NZBau 2009, 425, 430 f.; zweifelnd mit guten Gründen, weil sich die Notfallkompetenz nur auf das Innen- und nicht das Außenverhältnis bezieht BeckOK WEG/Dötsch, Stand: 01.10.2015, § 10 WEG Rn. 565)

I. Berechtigung des Verwalters zur Verfolgung von Mängelansprüchen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zur Geltendmachung von Gewährleistungsrechten nur dann aktiv legitimiert, wenn sie die Geltendmachung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum durch Beschluss an sich gezogen hat.

OLG Dresden, Urteil vom 30.05.2014 – 1 U 1899/13, IBR 2015, 605

- mangels Beschluss keine Sachbefugnis der Gemeinschaft, für die Erwerber in Prozessstandschaft Mängelrechte geltend zu machen, und damit keine Verjährungshemmung durch gerichtliche Maßnahmen; Genehmigungsbeschluss wirkt nur „ex nunc“ (BGH, Versäumnisurteil vom 20.06.2013 – VII ZR 71/11, NJW-RR 2013, 1169 Rn. 12)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- unterschiedliche Ansätze der verschiedenen Fachsenate

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

1. Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs

1. Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss die Ausübung gemeinschaftsbezogener Gewährleistungsrechte wegen Mängeln an der Bausubstanz an sich gezogen, ist die fristgebundene Aufforderung zur Beseitigung der betreffenden Mängel mit Ablehnungsandrohung seitens eines einzelnen Wohnungseigentümers unwirksam, wenn diese mit den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft kollidiert.
2. Das kann der Fall sein, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft in dem Zeitpunkt, in dem der einzelne Wohnungseigentümer die Mängelbeseitigung verlangt, diese nicht zulässt, weil sie eine weitere Klärung der gebotenen Mängelbeseitigungsmaßnahmen für erforderlich hält.

BGH, Urteil vom 06.03.2014 – VII ZR 266/13, NJW 2014, 1377

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- keine Beschlusskompetenz für auf Rückabwicklung gerichtete Mängelrechte wie z.B. Rücktritt, Schadensersatz statt der Leistung oder Wandelung (Rn. 32)
- einzelner Erwerber ist nach Vergemeinschaftungsbeschluss grundsätzlich berechtigt, seine individuellen Ansprüche aus dem Bauträgervertrag selbständig zu verfolgen (Rn. 32)
- dies gilt indes nicht, wenn durch sein Vorgehen das gemeinschaftsbezogene Interesse der Gemeinschaft oder schützenswerte Interesse des Bauträgers beeinträchtigt werden
- will die Gemeinschaft zunächst eine weitere Begutachtung abwarten, kann der einzelne Eigentümer nicht einseitig sein Interesse an einer sofortigen Mängelbeseitigung verfolgen
 - **fristgebundene Mängelbeseitigungsaufforderung unwirksam!**
- Kompetenz der Gemeinschaft ist also im Konfliktfall vorrangig (zutreffende Analyse von Timme, LMK 2014, 357856)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

2. Rechtsprechung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

BGH, Urteil vom 05.12.2014 – V ZR 5/14, NJW 2015, 1020

- ausnahmslos keine konkurrierende Rechtsverfolgung (Rn. 9/13 ff.)
- Einwand der doppelten Rechtshängigkeit
- „gebündelte Rechtsdurchsetzung“ durch den Verband
- Klage des einzelnen Eigentümers erledigt sich immer mangels Sachbefugnis (zutreffende Analyse von Regenfus, LMK 2015, 367525)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

1. Wird ein Mehrheitsbeschluss gefasst, wonach bestimmte gemeinschaftsbezogene Individualansprüche der Wohnungseigentümer (für die eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands nicht besteht) im Wege der Klage durchgesetzt werden sollen, wird im Zweifel eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbands begründet.
2. Klagen die Wohnungseigentümer, obwohl für deren geltend gemachten Rechte gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG eine alleinige Ausübungsbefugnis des Verbands besteht, kann die Klage dadurch zulässig werden, dass der Verband im Wege des gewillkürten Parteiwechsels in den Prozess eintritt; der Parteiwechsel ist als sachdienlich anzusehen und kann noch in der Revisionsinstanz erfolgen.

BGH, Urteil vom 10.07.2015 – V ZR 169/144, NZM 2015, 787

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- Beschließt die Gemeinschaft die klageweise Geltendmachung von gemeinschaftsbezogenen Individualansprüchen, so liegt hierin im Zweifelsfall eine Vergemeinschaftung der Ansprüche aller Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG (Rn. 5)
- Arg.: im Zweifelsfall wollen die Wohnungseigentümer einen wirksamen und sinnvollen Beschluss fassen
- einzelne Wohnungseigentümer sind nicht mehr prozessführungsbefugt; die Klage wird unzulässig (Rn. 6 f.; m.E. unbegründet)
- aber nach richterlichem Hinweis auch ein Parteiwechsel in der Revisionsinstanz möglich von allen übrigen Eigentümern auf die Gemeinschaft gegen einen Eigentümer; Klageänderung ist sachdienlich (Rn. 8 ff.)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

3. Praktische Hinweise

- höchstrichterliche Rechtsprechung dürfte so zu verstehen sein, dass einzelner Erwerber nach wie vor außergerichtlich Mängel am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich rügen darf, auch wenn ein Vergemeinschaftungsbeschluss gefasst wurde
- soweit die Vorgehensweise des einzelnen Erwerbers konkret mit den Interessen der Gemeinschaft kollidiert, sind die Interessen der Gemeinschaft vorrangig; die individuelle Vorgehensweise ist unwirksam
- durch Vergemeinschaftungsbeschluss entfällt aber die Möglichkeit, den Bauträger gerichtlich auf Mangelbeseitigung in Anspruch zu nehmen (Bärmann/Suilmann, 13. Auflage 2015, Anhang zu § 10 WEG Rn. 37)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- bereits entstandene Rückabwicklungsrechte (Rücktritt, Schadensersatz statt der Leistung) kann der einzelne Erwerber auch gerichtlich gegen den Bauträger durchsetzen, wenn er noch wirksam eine Frist zur Nacherfüllung setzen konnte
- mit Vergemeinschaftungsbeschluss entfällt die Sachbefugnis einzelner Erwerber in ihren Verfahren wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, so dass umfassende Beratung des Verwalters mit Hilfe eines Rechtsanwalts im Vorfeld geboten
 - vorherige Abfrage individueller Anspruchsverfolgungen im Einladungsschreiben
 - u.U. Ausnahme von bestimmten Mängeln im Beschluss, um dem Einzelnen noch die Rechtsverfolgung zu ermöglichen (zum Interesse der Gemeinschaft, zuwiderlaufende Individualprozesse durch Vergemeinschaftung „stillzulegen“ vgl. Dötsch, ZfIR 2015, 328, 334)
 - u.U. Übernahme eines Verfahrens des einzelnen Erwerbers durch die Gemeinschaft, um günstige Prozesssituation auszunutzen

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- Vergemeinschaftung der Mängelrechte betreffend dem Gemeinschaftseigentum und Durchsetzung durch die Gemeinschaft betrifft den Regelfall (Ermessensreduzierung); ein Absehen hiervon ist besonders begründungsbedürftig (BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 80/09, NJW 2010, 933 Rn. 11: „besondere Gründe“)
 - „geballte Mehrheitsmacht“ mit ausreichenden finanziellen Mitteln
 - mittelbare Verfolgung des Anspruchs nach § 21 Abs. 4 WEG, das Gemeinschaftseigentums erstmals ordnungsgemäß herzustellen (BGH, Urteil vom 14.11.2014 – V ZR 118/13, NJW 2015, 2027 Rn. 20)
- Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG verjährt und verwirkt nicht (BGH, Urteil vom 27.04.2012 – V ZR 177/11, NZM 2012, 508 Rn. 10)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

4. Konfliktfälle

a) Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung

- Rückabwicklungsrechte des Erwerbers, also Rücktritt oder Schadensersatz statt der Leistung, sind nicht gemeinschaftsbezogen; der Gemeinschaft fehlt also die Beschlusskompetenz, entsprechende Rechte nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG „an sich“ zu ziehen (BGH, Urteil vom 12.04.2007 – VII ZR 236/05, NJW 2007, 1952 Rn. 18; BGH, Urteil vom 19.08.2010 – VII ZR 113/09, NJW 2010, 3089 Rn. 22; angedeutet bereits in BGH, Urteil vom 23.02.2006 – VII ZR 84/05, NJW 2006, 2254, 2255)
- Voraussetzungen der Rückabwicklung können vom einzelnen Erwerber grundsätzlich ohne Rücksicht auf die von der Gemeinschaft beabsichtigten Maßnahmen durchgesetzt werden, sofern dies nicht ausnahmsweise mit den Interessen der Gemeinschaft kollidiert (BGH, Urteil vom 19.08.2010 – VII ZR 113/09, NJW 2010, 3089 Rn. 28 f.)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- Interessenkollision bejaht für den Fall, in dem der Erwerber noch Frist zur Nacherfüllung als Voraussetzung für die Rückabwicklung setzen will, die Gemeinschaft aber vorerst keine Nacherfüllungsleistungen bis zur abschließenden Beweisaufnahme mehr annehmen will (BGH, Urteil vom 06.03.2014 – VII ZR 266/13, NJW 2014, 1377 Rn. 33 ff./39; kritisch Ott, ZWE 2014, 253, der einen konkreten Interessenwiderspruch verneint, was mir vertretbar erscheint)
- Zahlung des Vorschusses an die Gemeinschaft führt nicht dazu, dass der einzelne Erwerber nicht mehr zurücktreten kann, weil der vertragswidrige Zustand bis zur tatsächlichen Mangelbeseitigung fortbesteht und der Bauträger anteilig vom Vorschuss im Falle der Rückabwicklung profitiert (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 3. Auflage 2014, Rn. 662; Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Auflage 2014, 11. Teil Rn. 421; Wenzel, NJW 2007, 1905, 1906; Wenzel, IBR 2007, 209; a.A. OLG Hamm, Urteil vom 13.02.2007 – 21 U 69/06, NJW-RR 2007, 897; Schulze-Hagen, ZWE 2007, 113, 117 f.)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- die Befugnis, sich im Wege des Schadensersatzes statt der Leistung oder des Rücktritts vom Vertrag zu lösen, kann dem Erwerber durch einen von der Gemeinschaft geschlossenen Vergleich nicht wieder genommen werden, sofern die Voraussetzungen (Erklärung des Rücktritts, Forderung des Schadensersatzes statt der Leistung) vor Vergleichsabschluss gegeben waren (BGH, Urteil vom 27.07.2006 – VII ZR 276/05, NJW 2006, 3275 Rn. 29; Pause, NZBau 2009, 425, 429)
- der Erwerber kann aber dem Vergleich ausdrücklich zustimmen und damit auf seine Rückabwicklungsbefugnis schlüssig verzichten (Wenzel, ZWE 2006, 109, 115)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- hat die Gemeinschaft nach entsprechenden Beschlüssen mit dem Bauträger einen rechtswirksamen Vergleich geschlossen, der etwa gegen Abgeltungszahlung alle Mängelrechte betreffend dem Gemeinschaftseigentum erledigt, kann der einzelne Erwerber auf Grund der Bindungswirkung den Vertrag nicht mehr rückabwickeln (KG, Urteil vom 27.04.2012 – 21 U 91/11, IBR 2014, 214; OLG Köln, Urteil vom 23.10.2013 – 11 U 109/13, ZWE 2014, 26; Bärmann/Suilmann, 13. Auflage 2015, Anhang zu § 10 WEG Rn. 24; Wenzel, NJW 2007, 1905, 1906; a.A. OLG Jena, Beschluss vom 08.09.2006 – 9 W 225/06, NJOZ 2007, 3579, 3582; OLG Brandenburg, Urteil vom 04.12.2003 – 8 U 55/03, NZM 2005, 431)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

b) Kaufvertragliche Ansprüche

- typische Fallgestaltung ist der Abverkauf vom Aufteiler, wenn dieser überhaupt keine Herstellungsverpflichtungen übernommen hat
- unklar, ob die Mängelhaftung im Verbrauchervertrag oder in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausgeschlossen werden kann (in *obiter dictum* die Rechtslage vor der Schuldrechtsreform auf die nach der Schuldrechtsreform übertragen durch BGH, Urteil vom 24.07.2015 – V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 16)
- BGH, Urteil vom 24.07.2015 – V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 22: „Dabei kann offen bleiben, ob der Verkäufer einer gebrauchten Eigentumswohnung mit Blick auf das Gemeinschaftseigentum über die Übertragung des Miteigentumsanteils hinaus gehalten ist, dem Käufer insgesamt mangelfreies Gemeinschaftseigentum mit der Folge einer entsprechenden Nachbesserungspflicht zu verschaffen.“

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- Rechtslage seit dem 01.01.2002:

§ 433 BGB Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) ¹Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. ²Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

- aus § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB kann man ein gesetzliches Leitbild entnehmen, so dass ein vollständiger Haftungsausschluss für Mängel auch bei einer gebrauchten Immobilie nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam wäre (Arnold, ZGS 2004, 16, 20; Graf v. Westphalen, NJW 2002, 12, 22; Heinemann, ZfIR 2002, 167, 169; Koch, WM 2002, 2173, 2179; Staudinger/Coester, Bearb. 2013, § 307 BGB Rn. 456; Münchner Kommentar BGB/H.P.Westermann, 6. Auflage 2012, § 433 BGB Rn. 55; sehr Streitig).

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- in Verbraucherverträgen kollidiert der Haftungsausschluss möglicherweise mit der Wertung in Nr. 1 b) des Anhangs zu Art. 3 Abs. 3 der RiL 93/13/EWG, rudimentär in nationales Recht in § 310 Abs. 3 BGB umgesetzt (vgl. Grabitz/Hilf-Pfeiffer, Das Recht der Europäischen Union, 40. Auflage 2009, Anhang Klauseln gemäß Art. 3 Absatz 3 Rn. 12)
- Achtung: das besondere Klauselverbot in § 309 Nr. 7 a) und b) BGB (Schadensersatzansprüche bei grober Fahrlässigkeit und bei Körper-, Lebens- und Gesundheitsschäden) und Nr. 8 BGB (Ansprüche wegen eines Mangels) ist stets zu beachten, und zwar selbst im unternehmerischen Rechtsverkehr (BGH, Urteil vom 19.09.2007 – VIII ZR 141/06, NJW 2007, 3774 Rn. 10 ff.)

II. Konkurrenz zwischen gemeinschaftlicher und individueller Anspruchsverfolgung

- für Minderung im Falle des arglistigen Verschweigens keine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, so dass jeder Getäuschte die Minderung individuell bezogen auf seinen Kaufpreis verfolgen kann (BGH, Urteil vom 24.07.2015 – V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 14 ff.)
- unklar, ob die Gemeinschaft kaufvertragliche Mängelansprüche an sich ziehen kann (BGH, Urteil vom 24.07.2015 – V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 13/25: „zweifelhaft für Minderung und kleinen Schadensersatz“), m.E. aber für den Nacherfüllungsanspruch zu bejahen, da gekorene Ausübungsbefugnis i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 3 2. Halbs. WEG nur voraussetzt, dass eine gemeinschaftliche Rechtsverfolgung sinnvoll oder für die Gemeinschaft „förderlich“ ist (BGH, Urteil vom 24.07.2015 – V ZR 167/14, NJW 2015, 2874 Rn. 13), was eine Frage des Einzelfalles ist
- ergo: für eine gekorene Gemeinschaftsbezogenheit besteht Beschlusskompetenz

III. Details zum erforderlichen Vergemeinschaftungsbeschluss

- unzweideutig regeln, dass die Gemeinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG die Ansprüche zur Verfolgung durch Gemeinschaft „an sich zieht“ und damit zur gemeinsamen Sache macht (vielleicht nach BGH, Urteil vom 12.04.2013 – V ZR 103/12, ZMR 2013, 730 Rn. 6 nicht notwendig, aber der „sicherste Weg“)
- unzweideutig bestimmen, welche Ansprüche „vergemeinschaftet“ werden (vorsichtshalber auf Grund nachfolgender, aber unzutreffender Entscheidung; ebenso Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 3. Auflage 2014, Rn. 631)

III. Details zum erforderlichen Vergemeinschaftungsbeschluss

1. Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen oder mehrere Erwerber hat grundsätzlich nur für die jeweils daran Beteiligten Folgen und wirkt nicht für andere - insbesondere zeitlich nachfolgende - Erwerber (sog. "Nachzügler"); deren Ansprüche daher auch deutlich später verjähren können.
2. Will die Eigentümergeinschaft (Verband) Gewährleistungsansprüche der Mitglieder geltend machen, muss sie diese durch "Vergemeinschaftungs"-Beschluss an sich ziehen und sodann - soweit sie den Verwalter mit deren gerichtlicher Durchsetzung betrauen will - den Verwalter mit einem weiteren Mehrheitsbeschluss ermächtigen.
3. Der Verband muss nachweisen, dass (auch) Ansprüche von „Nachzüglern“ von der „Vergemeinschaftung“ erfasst werden.

OLG München, Urteil vom 03.07.2012 – 13 U 2506/11 Bau, IMR 2012, 383

III. Details zum erforderlichen Vergemeinschaftungsbeschluss

- ausdrücklich regeln, dass der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt wird, außergerichtlich und gerichtlich Ansprüche durchzusetzen und
 - einem Rechtsanwalt Prozessvollmacht zu erteilen
 - sowie mit diesem eine Vergütungsvereinbarung (Stundensatz und Höchstgrenze festlegen!) abzuschließen
- ausdrücklich regeln, welche Mängelrechte geltend gemacht werden (können)
- Mitentscheidungsbefugnisse des Verwaltungsbeirats nur für das Innenverhältnis bestimmen, damit sich Bauträger nicht darauf berufen kann

„Im Außenverhältnis ist die Befugnis des Verwalters unbeschränkt. Im Innenverhältnis hat er vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens die Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsbeirats einzuholen.“

IV. „Sowieso-Kosten“ beim Bauträgervertrag

1. Begriff der „Sowieso-Kosten“

- erlangt der Besteller allein durch die Mängelhaftung außerhalb ohnehin bestehender vertraglicher Verpflichtungen des Unternehmers Vorteile, so hat er sie jedoch auszugleichen
- solche Vorteile kann er dadurch erlangen, dass er durch die Mängelbeseitigung ein mangelfreies Werk zu einem Preis erhält, der bei vertragsgrechtem Verhalten der Parteien höher gewesen wäre (sog. Sowieso-Kosten)
- Kosten, um die das Werk von vornherein teurer geworden wäre, sind auf den Preisstand einer seinerzeit ordnungsgemäßen Errichtung zu beziehen
- hat der Unternehmen einen bestimmten Erfolg zu einem bestimmten Preis versprochen, so bleibt er an seine Zusage selbst dann gebunden, wenn sich die beabsichtigte Ausführungsart nachträglich als unzureichend erweist und aufwändigere Maßnahmen erforderlich werden
- hat der Auftragnehmer den Erfolg also z.B. funktional und pauschal ohne eine detaillierte Leistungsbeschreibung oder ein Leistungsverzeichnis versprochen, so können Sowieso-Kosten nur in dem Umfang entstehen, in denen die Pauschalierung überschritten wird

IV. „Sowieso-Kosten“ beim Bauträgervertrag

2. Grundsätzlich keine Anwendung beim Bauträgervertrag

1. Der Erwerber muss sich nicht an den Kosten der Nacherfüllung in Höhe von Sowieso-Kosten beteiligen, wenn der Bauträger von vorneherein zu einem bestimmten Preis einen bestimmten Erfolg versprochen hat, ohne dass daraus die Verpflichtung zu nur ganz bestimmten Leistungen resultiert.

2. Der Unternehmer hat diesen Erfolg herbeizuführen, auch wenn sich die beabsichtigte Ausführungsart nachträglich als unzureichend erweist und aufwändigere als die kalkulierten Maßnahmen erforderlich werden (BGH, NJW 1984, 2457, 2458 m.w.N.).

OLG Hamburg, Urteil vom 19.02.2015 - 4 U 111/13, IBR 2015, 311

IV. „Sowieso-Kosten“ beim Bauträgervertrag

- Bauträgervertrag enthält typischerweise einen Pauschalvertrag („schlüsselfertige, gebrauchstaugliche Herstellung“) zu einem Festpreis, wobei ausschließlich dem Bauträger die Planung obliegt
- Sowieso-Kosten können dann grundsätzlich nicht verlangt werden (BGH, Urteil vom 20.11.1986 – VII ZR 360/88, BauR 1987, 207, 208; BGH, Urteil vom 30.06.1994 – VII ZR 116/92, NJW 1994, 2825; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 5. Auflage 2011, Rn. 712)

V. Änderung der öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen zwischen Herstellung und Mangelbeseitigung

1. Öffentlich-rechtliche Mindestanforderungen als übliche Beschaffenheit

- übliche Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 Nr. 2 BGB) impliziert, dass Bauträger eine Leistung entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorschriften erbringt (OLG Hamburg, Beschlüsse vom 09.01.2008 und vom 25.03.2008 – 6 U 197/07, IBR 2008, 331; BeckOK BGB/Voit, Stand: 01.02.2015, § 633 BGB Rn.13; Kapellmann/Messerschmidt-Weyer, 5. Auflage 2015, § 13 VOB/B Rn. 31; Palandt/Sprau, 74. Auflage 2015, § 633 BGB Rn. 7; Reichert/Wedemeyer, BauR 2013, 1, 4 f.; Vogel, BauR 2009, 1196, 1200 f.)
- Erwerber darf nämlich berechtigterweise erwarten, dass er keinen öffentlich-rechtlichen Risiken oder Nutzungsbeschränkungen ausgesetzt wird (OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2015 – 22 U 57/15; OLG Stuttgart, Urteil vom 03.07.2012 – 10 U 33/12, NJW 2013, 699 m. Anm. Vogel, NJW 2013, 656)

V. Änderung der öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen zwischen Herstellung und Mangelbeseitigung

2. **Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung?**

- bewusster Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften führt nach § 134 BGB zur Unwirksamkeit der Vereinbarung (BeckOGK BGB/Schmidt, Stand: 01.09.2015, § 633 BGB Rn. 76; Reichert/Wedemeyer, BauR 2013, 1, 5 f. unter Anlehnung an BGH, Urteil vom 21.03.1974 – VII ZR 139/71, NJW 1974, 1080; streitig)

V. Änderung der öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen zwischen Herstellung und Mangelbeseitigung

3. **Zuzahlungsanspruch des Bauträgers, Vorteilsausgleichsanspruch**

- keine Sowieso-Kosten zu Lasten der Erwerber, wenn der Bauträger auf Grund verzögerter Mangelbeseitigung nunmehr einen erhöhten Standard auf Grund der Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben der EnEV bauen muss (OLG Stuttgart, Urteil vom 03.07.2012 – 10 U 33/12, NJW 2013, 699 m. zustimmender Anm. Vogel, NJW 2013, 656; a.A. Karczewski, IBR 2012, 709)
- gleiches gilt, wenn sich die anerkannten Regeln der Technik nach Abnahme geändert haben und der Bauträger im Zuge der Nacherfüllung nunmehr Mehraufwand hat, um die aktuellen anerkannten Regeln der Technik zu erfüllen (OLG Stuttgart, Beschluss vom 14.09.2011 – 10 W 9/11, NZBau 2012, 42; Kapellmann/Messerschmidt-Weyer, 5. Auflage 2015, § 13 VOB/B Rn. 272; a.A. Miernik, BauR 2012, 151 ff.)
- u.U. Vorteilsanrechnung, wenn durch die höhere Dämmung konkrete Heizkostensparnisse zu erwarten sind, was regelmäßig kaum dargelegt werden kann (Vogel, NJW 2013, 656, 658)

VI. Mängelansprüche vor Abnahme

1. Gesetzliche Ausgangslage

- Keine gesetzliche Regelung, ob Mängelrechte vor Abnahme geltend gemacht werden können
 - war vor 2002 in § 634 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. anders geregelt, wonach Gewährleistungsansprüche vor Abnahme geltend gemacht werden konnten
- wichtig für den Anspruch auf Aufwendungsersatz und den Vorschussanspruch
- § 634a Abs. 2 BGB impliziert, dass die Mängelrechte (§ 634 BGB) noch nicht vor der Abnahme ohne weiteres geltend gemacht werden können

VI. Mängelansprüche vor Abnahme

2. Grundsatzentscheidung

- nunmehr höchstrichterlich geklärt, dass es vor Abnahme im Grundsatz noch keine Mängelrechte gibt
- relevant für Aufwendungsersatz und Kostenvorschuss
Obergerichtliche Entscheidungen gehen von zahlreichen Ausnahmefallgestaltungen aus, in denen ohne Abnahme Mängelrechte bereits geltend gemacht werden können

VI. Mängelansprüche vor Abnahme

1. Der Besteller kann Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werks mit Erfolg geltend machen.
2. Der Besteller kann berechtigt sein, Mängelrechte nach § 634 Nr. 2 bis 4 BGB ohne Abnahme geltend zu machen, wenn er nicht mehr die (Nach-)Erfüllung des Vertrags verlangen kann und das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist. Allein das Verlangen eines Vorschusses für die Beseitigung eines Mangels im Wege der Selbstvornahme genügt dafür nicht. In diesem Fall entsteht ein Abrechnungsverhältnis dagegen, wenn der Besteller ausdrücklich oder konkludent zum Ausdruck bringt, unter keinen Umständen mehr mit dem Unternehmer, der ihm das Werk als fertiggestellt zur Abnahme angeboten hat, zusammenarbeiten zu wollen.

BGH, Urteil vom 19.1.2017 – VII ZR 301/13

VI. Mängelansprüche vor Abnahme

3. Fehlende oder unwirksame Abnahme des Gemeinschaftseigentums

- typische Fallkonstellation, dass nach Übergabe und vermeintlicher Abnahme die fehlende Rechtswirksamkeit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums festgestellt wird
- abgelaufener Fertigstellungstermin reicht alleine nicht aus (Voit, BauR 2011, 1063, 1071 f; Jousen, BauR 2009, 319, 330)
- weitere Voraussetzung, dass Bauträger das aus seiner Sicht fertiggestellte und mangelfreie Werk ablieferte
- Mängelrechte dann uneingeschränkt anwendbar (OLG Stuttgart, Urteil vom 31.03.2015 – 10 U 46/14, NJW-RR 2015, 1226; Pause/Vogel, BauR 2014, 764, 769 m.w.N.)
 - Argument: Erwerbem stehen bereits die [Mängelrechte](#) zu, da sie nicht schlechter als bei einer [Abnahme](#) unter Vorbehalt stehen dürfen (Pause, ZfIR 2014, 127, 132)

VI. Mängelansprüche vor Abnahme

1. Dem Bauträger ist es als Verwender dieser von ihm gestellten, unwirksamen Formularklauseln nach Treu und Glauben verwehrt, sich darauf zu berufen, dass sich der Vertrag noch im Erfüllungsstadium befinde und deshalb ein Anspruch aus § 637 Abs. 3 BGB nicht bestehe (Anschluss an BGH, Urteil vom 25.02. 2016 – VII ZR 49/15, BGHZ 209, 128).

2. Geht ein Nachzügler-Erwerber aufgrund einer Klausel im Erwerbsvertrag davon aus, das Gemeinschaftseigentum sei bereits abgenommen worden, kann sein in der Ingebrauchnahme und anschließenden Nutzung des Gemeinschaftseigentums liegendes Verhalten aus Sicht des Bauträgers redlicherweise nicht als konkludente Abnahme verstanden werden.

BGH, Urteil vom 12.05.2016 – VII ZR 171/15, BGHZ 210, 208

VII. Ersatzfähigkeit der zusätzlichen Verwaltervergütung

1. Wirksamkeit der Vergütungsvereinbarung im Verwaltervertrag

- Sondervergütung vereinbarungsfähig für umfangreiche Arbeiten im Zuge der Verfolgung von Mängelansprüchen (so h.M., vgl. nur Bärmann/Merle/Becker, 13. Auflage 2015, § 26 WEG Rn. 164; Jennißen/Jennißen, 4. Auflage 2015, § 26 WEG Rn. 111; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Auflage 2015, 9. Teil Rn. 89)
- klare Abgrenzung m.E. erforderlich zu den gesetzlich normierten Managementaufgaben des Verwalters, sachgerechte Beschlussfassung zur Mängelverfolgung betreffend Mängeln am Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen

VII. Ersatzfähigkeit der zusätzlichen Verwaltervergütung

BGH, Beschluss vom 17.11.2011 – V ZB 134/11, NJW 2012, 1152 Rn. 6:

„Sie [die Beschlussfassung; Anm. Vogel] entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung indessen nur, wenn die vergütete Tätigkeit nicht schon mit der allgemeinen Verwaltervergütung abgegolten ist.“

- Regelungen scheitern in der Praxis oft am Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 BGB), weil es an einer hinreichend klaren und verständlichen Formulierung fehlt (zutreffend Hügel/Elzer, § 26 WEG Rn. 145)
 - Positiv- und Negativliste, was zusätzlich vergütet wird
 - klare Berechenbarkeit der Vergütungshöhe

VII. Ersatzfähigkeit der zusätzlichen Verwaltervergütung

2. Begründung einer Vergütungspflicht durch Beschluss

- nachträgliche Begründung einer Sondervergütung widerspricht eigentlich ordnungsmäßiger Verwaltung
- wird der Verwalter indes außerhalb seines gesetzlichen und vertraglichen Pflichtenkreises tätig, was bei einer „gekorenen“ Ausübungsermächtigung und der Verfolgung von komplexen Mängelfragen der Fall ist, kann der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (so OLG Köln, Beschluss vom 19.03.2001 – 16 Wx 35/01; NZM 2001, 470; BeckOK WEG/Dötsch, Stand: 01.10.2015, § 10 WEG Rn. 845)

3. Ersatzfähigkeit gegenüber dem Bauträger

- Kosten des Verwalters für das ihm obliegende Mängelmanagement können als „Mangelbeseitigungskosten“ ersatzfähig sein (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 5. Auflage 2011, Rn. 711)

VIII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

1. Ausgangslage

- Gemeinschaft kann durch Beschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG über Mängelrechte der in ihr verbundenen Erwerber grundsätzlich verfügen
- ob dies das Recht zum Abgeltungsvergleich beinhaltet, hat der Bundesgerichtshof offen gelassen (BGH, Urteil vom 27.07.2006 – VII ZR 276/05, NJW 2006, 3275 Rn. 31)
- den von *Dötsch* (NZM 2013, 625, 636) mit beachtlichen Argumenten vorgetragene Bedenken kann – auf Basis seiner dogmatischen Linie – dadurch begegnet werden, dass der konkrete Vergleichstext zur Beschlussfassung in einer Versammlung gestellt wird, sei es vorab oder sei es als Genehmigung eines widerruflichen bzw. aufschiebend bedingten Vergleichs, was aus Sicht des Rechtsanwalts und des Verwalters zur Vermeidung eigener Haftung „der sicherste Weg“ ist

VIII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

- obergerichtliche Rechtsprechung (OLG Köln, Beschluss vom 23.10.2013 – 11 U 109/13, IMR 2014, 257, rechtskräftig durch BGH, Beschluss vom 21.01.2013 – VII ZR 309/13; OLG Karlsruhe, Urteil vom 21.02.2013 – 9 U 172/11, rechtskräftig durch BGH, Beschluss vom 19.02.2015 – VII ZR 64/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen), IBR 2015, 490; OLG München, Beschluss vom 23.05.2007 – 32 Wx 30/07, NZM 2007, 487; OLG Jena, Urteil vom 08.09.2006 – 9 W 225/06, ZMR 2007, 65; BayObLG, Beschluss vom 04.11.1999 – 2Z BR 89/99, NJW-RR 2000, 379, 380) und die herrschende Literatur (Bärmann/Suilmann, 13. Auflage 2015, Anhang zu § 10 WEG Rn. 37; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 3. Auflage 2014, Rn. 663; Jennißen/Jennißen, 4. Auflage 2015, § 10 WEG Rn. 73; Kniffka/Koebler-Koebler, Kompendium des Baurechts, 4. Auflage 2014, 11. Teil Rn. 412; Kniffka/Kniffka, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand: 28.07.2015, § 633 BGB Rn. 205) bejahen konsequent diese Möglichkeit

VIII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

2. Mögliche „Rohrkrepierer“

- Erledigung von Ansprüchen und Rechten, für die keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft besteht
 - Mängel am Sondereigentum (Hügel/Elzer, § 10 WEG Rn. 258)
 - Abnahme des Gemeinschaftseigentums (OLG München, Beschluss vom 26.01.2015 - 9 U 1995/14, n.v.; OLG München, Urteil vom 06.12.2016 - 28 U 2388/16 Bau, BauR 2017, 1041; sehr Streitig)
 - Instandhaltungs- und Instandsetzungslast für das mangelhafte Gemeinschaftseigentum wurde auf den einzelnen Sondereigentümer übertragen (OLG München, Beschluss vom 23.05.2007 - 32 Wx 30/07, ZWE 2007, 490 m. Anm. Becker = NZM 2007, 487, 488; Bärman/Suilmann, 13. Auflage 2015, Anhang zu § 10 WEG Rn. 33; BeckOK WEG/Dötsch, Stand: 01.10.2015, § 10 WEG Rn. 774; a.A. Vogel, ZMR 2010, 653, 654 f.)
 - Übertragung auf Sondereigentümer grundsätzlich zulässig (BGH, Urteil vom 02.03.2012 - V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 7)

VIII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

- ob „Instandsetzung“ auch die Herstellung eines erstmals ordnungsgemäßen Zustands und damit die Beseitigung anfänglicher Baumängel umfasst, ist unklar (dafür LG Koblenz, Beschluss vom 03.07.2014 – 2 S 36/14, ZWE 2015, 269; LG München I, Urteil vom 27.06.2011 – 1 S 1062/11, ZMR 2012, 44; LG Koblenz, Beschluss vom 7.07.2014 – 2 S 36/14, ZMR 2015, 57; a.A. OLG München, Beschluss vom 30.01.2007 – 34 Wx 116/06, NZM 2007, 369; von BGH, Urteil vom 02.03.2012 – V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 9 offen gelassen!)

BGH, Urteil vom 02.03.2012 – V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 7 wörtlich:

- „Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer hiervon abweichen, sofern sie **eine klare und eindeutige Regelung** treffen. Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit [...].“
- Beschluss ist dann nach § 139 BGB im Zweifel insgesamt nichtig

VIII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

Die Abnahme eines Bauwerks kann - anders als die Verfolgung von Mängelgewährleistungsansprüchen - durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung gerade nicht zu einer Angelegenheit gemeinschaftlicher Verwaltung gemacht werden.

**AG München, Urteil vom 04.09.2015 – 481 C 8691/15
WEG (nicht rechtskräftig), IMR 2015, 3438**

VII. Beschlusskompetenz für Vergleiche mit dem Bauträger

1. Die Verpflichtung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums aus den Erwerbsverträgen kann nicht durch Beschluss zu einer Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung gemacht werden.
2. Dies gilt auch dann, wenn mit dem Beschluss ein Vergleich zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Bauträger angenommen werden soll, der die Abgeltung von vergemeinschafteten Mängelansprüchen und die Abnahme beinhaltet.
3. Aufgrund der fehlenden Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft ist dieser Beschluss nicht nur ungültig, sondern nichtig.

LG München I, Urteil vom 07.04.2016 – 36 S 17586/15 WEG, ZMR 2016, 991 (rechtskräftig trotz Zulassung der Revision)