

Abnahmemängel nicht beseitigt: Werklohnanspruch nicht fällig!

1. Der Werklohnanspruch des Bauträgers gegen einen Erwerber ist nicht fällig, wenn Abnahmemängel nicht beseitigt worden sind. Das gilt auch dann, wenn es sich um Mängel am Gemeinschaftseigentum handelt.
2. Haben die Parteien eines Bauträgervertrags den im heutigen Wohnungsbau üblichen Qualitäts- und Komfortstandard sowie die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik vereinbart, gehört ein über den Mindestanforderungen liegender Schallschutz zum Vertragsinhalt. Es muss eine gegenüber dem Mindeststandard spürbare, deutlich wahrnehmbare Erhöhung erreicht werden.

OLG München, Urteil vom 05.11.2019 - 9 U 3774/18 Bau (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen)

BGB § 305c Abs. 2, §§ 633, 634, 640

Problem/Sachverhalt

Der Bauträger verlangt vom Erwerber Zahlung der "Fertigstellungsrate" i.H.v. 18.300 Euro für die Errichtung einer Eigentumswohnung in einer neuen Wohnanlage. Der Erwerber verweigert die Zahlung wegen Mängeln am Parkett in seiner Wohnung und Schallmängeln am Gemeinschaftseigentum, die im Abnahmeprotokoll beanstandet werden. Der Bauträger meint, die letzte Rate sei fällig, da sowohl Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum vollständig fertig gestellt seien und die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Geltendmachung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich gezogen habe. Der Erwerber könne deshalb kein Leistungsverweigerungsrecht mehr geltend machen. Der Bauträger erhebt Klage.

Entscheidung

Ohne Erfolg, wie das OLG ausführt. Der Werklohnanspruch ist noch **nicht fällig**, weil der Bauträger die **Abnahmemängel noch nicht beseitigt** hat. Der Erwerber kann ein **Leistungsverweigerungsrecht** auch **auf Mängel des Gemeinschaftseigentums stützen**. Es kommt nicht darauf an, ob die WEG die Geltendmachung der hier gegenständlichen Mängel am Gemeinschaftseigentum an sich gezogen hat und separat verfolgt. Dies betrifft nämlich nur die Prozessführungsbefugnis in Aktivprozessen, nicht aber die Aktivlegitimation. Der einzelne Erwerber kann daher Zurückbehaltungsrechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum geltend machen oder einwenden, das Objekt sei noch nicht fertig gestellt, und mit dieser Begründung die Zahlung der Fertigstellungsrate verweigern. Die Wohnung des Erwerbers weist Mängel am Gemeinschaftseigentum hinsichtlich der Terrassentreppe sowie der Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke und der Hebeumpenanlage in der Nachbarwohnung auf. Aus der im zweiten Leitsatz genannten Erwägung liegt ein Schallmangel vor, obwohl die Parteien für das Wohngebäude ausdrücklich den Mindestschallschutz nach DIN 4109 Tabelle 3 vereinbart haben. Dieser ist ohnehin weder bezüglich des Schallschutzes für die Wohnungstreppe noch der Hebeumpenanlage in der Nachbarwohnung erfüllt. Die Sanierungskosten hat der Sachverständige auf bis zu 100.000 Euro geschätzt und die zur Beseitigung der Parkettabsenkung in der Wohnung auf 18.000 Euro. Die festgestellten Mängel sind daher **wesentlich**.

Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG ist richtig. Das Leistungsverweigerungsrecht steht dem Erwerber zu, bis der Mangel behoben ist bzw. die Gemeinschaft Kostenvorschuss erhalten hat oder Minderung oder Schadensersatz geltend macht (OLG Stuttgart, **IBR 2012, 648**). Berufen sich mehrere Erwerber wegen derselben, nicht wesentlichen Mängel am Gemeinschaftseigentum auf ein Leistungsverweigerungsrecht, bestimmt sich der angemessene Einbehalt jedes Erwerbers jedoch nach dessen Miteigentumsanteil (BGH, **NJW 1984, 725, 727**). Eine Unterschreitung des üblichen Schallschutzes ist zwar möglich, bedarf aber eines ausdrücklichen Hinweises durch den Bauträger und einer Aufklärung über die Folgen (BGH, **IBR 2009, 448**).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Thomas Karczewski, Hamburg 

© id Verlag

Wird zitiert in

 **IBR 2021, 62**

OLG Jena - Zahlung von Mindestlohn ist keine Fälligkeitsvoraussetzung!