

„Nachzügler-Fälle“

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Im Jahre 2007 wurden ca. 80 % unserer Neubauwohnungsanlage vom Bauträger verkauft. Die Erwerber erhielten eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren. Als ich im Jahre 2010 kaufte, erhielt ich ebenfalls eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren. Die Gewährleistungsfrist der meisten Erwerber läuft 2012 ab. Meine Gewährleistungsfrist läuft allerdings noch bis 2015. Könnte ich deshalb Mängel am Gemeinschaftseigentum (wenn diese denn auftreten) ab 2012 bis 2015 gegen den Bauträger geltend machen, obwohl die Ansprüche der übrigen Erwerber bereits verjährt sind? (560 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Ein Nacherwerber („Nachzügler“) kann nach der Rechtsprechung die Beseitigung von Mängeln des Gemeinschaftseigentums insbesondere auch dann noch in vollem Umfang geltend machen, wenn Ansprüche früherer Erwerber bereits verjährt sind. Dem Bauträger droht damit für Sachmängel des Gemeinschaftseigentums wegen des „Nachzüglers“ wesentlich länger haften zu müssen, als es der gesetzlichen Verjährungsfrist von fünf Jahren entspricht. Da zu dieser Frage eine höchstrichterliche Entscheidung noch nicht vorliegt, werden zur Lösung dieser Problematik unterschiedliche Regelungen vorgeschlagen. Einige vertreten die Auffassung, dass nicht mehr Werkvertragsrecht, sondern Kaufvertragsrecht Anwendung finden soll, weil es bei bereits seit einiger Zeit fertiggestellten Objekten keine Herstellungsverpflichtung mehr für den Bauträger gäbe. Damit entfielen auch eine Abnahme. Andere halten die Anwendung von Werkvertragsrecht eher für sachdienlich. Danach muss noch die Abnahme des Bauwerks in zeitlichem Zusammenhang mit dem Besitzübergang erfolgen. Wieder andere meinen, dass der Nachzügler eine bereits früher erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gegen sich gelten lassen muss. Schließlich ziehen andere eine Verkürzung der Gewährleistungsfrist in Betracht. Diese soll unmittelbar erfolgen, etwa mit einer Frist von drei Jahren, oder im Wege der Fristenangleichung an die für frühere Erwerber geltenden Verjährungsfristen. (1.419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Nach meiner Auffassung erscheint eine Verkürzung der Gewährleistungsfrist in den „Nachzügler-Fällen“ sachgerecht. Im Bauträgenervertrag sollte festgelegt werden, dass der „Nachzügler“ so gestellt wird, als hätte er zur Zeit der ersten Käufer erworben. Es ist dann hervorzuheben, dass sich damit die Gewährleistungsfrist verkürzt. In Hinblick darauf, dass diese Fragen bislang nicht höchstrichterlich geklärt wurden, ist dieser Gestaltungsvorschlag allerdings rechtlich nicht abgesichert. Es wird deshalb empfohlen, für den Fall der Unwirksamkeit der oben dargestellten Verkürzung der Gewährleistungsfrist, eine Regelung aufzunehmen, wonach die Verjährungsfrist auf jeden Fall mit der Abnahme durch den Nachzügler beginnt. Damit stünde der Bauträger so, wie er ohne Verkürzung der Gewährleistungsfrist stehen würde. (810 Zeichen)