

Mandantenmitteilung

Probleme bei der Abnahme

Jeder Kaufvertrag über eine neu herzustellende Immobilie enthält Regelungen und Bestimmungen über die Abnahme des Bauprojektes. Nicht alle Bestimmungen sind jedoch wirksam. So kommt es immer wieder vor, dass im Vertrag geregelt wird, dass die Abnahme durch einen Sachverständigen zu erfolgen hat. Das erscheint auf den ersten Blick eine faire und annehmbare Lösung zu sein, da auf diese Weise durch einen Dritten der Zustand der erbrachten Leistung scheinbar objektiv festgestellt wird.

Aber Vorsicht: Auch für Sachverständige gilt, dass sie in den Grenzen, in denen es Bewertungsspielräume gibt, tendenziell die Position des Auftraggebers vertreten. Beauftragt und bezahlt also der Bauträger den Sachverständigen, dann bestehen gegen eine wirksame Abnahme jedenfalls dann Bedenken, wenn der Erwerber selbst von der Abnahme ausgeschlossen ist und er keinen Einfluss auf die Auswahl des Sachverständigen nehmen kann. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist eine Vertragsklausel unwirksam, wenn der Erwerber sein Recht zur persönlichen Abnahme nicht wahrnehmen kann. Mit einer solchen Vereinbarung wird unzulässig in das Recht des Erwerbers eingegriffen. Das dürfte auch dann gelten, wenn die Möglichkeit eingeräumt wird, dass innerhalb einiger Zeit nach der Abnahme vom Erwerber festgestellte Mängel nachträglich in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen sind.

Nichts anderes gilt, wenn die Abnahme zulässigerweise in eine Abnahme des Sondereigentums und eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums aufgespalten wird. Oft erfolgt die Abnahme des Sondereigentums durch den Erwerber selbst, während die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Verkäufer gemeinsam mit dem Sachverständigen durchgeführt wird. Das Oberlandesgericht

Karlsruhe hält eine solche Abnahme des Gemeinschaftseigentums in Verträgen, die eine Mehrzahl von Erwerbern betreffen, für unwirksam.

Ähnlich dürfte es sich verhalten, wenn die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt, wenn dieser bereits während der Bauphase durch den Bauträger bestellt wurde. Auch hier ist es unverzichtbar, dass die Erwerber an der Abnahme mitwirken können, wobei es ausreichend sein dürfte, wenn die Eigentümergeinschaft einen Verwaltungsbeirat wählt und dieser an der Abnahme beteiligt wird.

Viele Verkäufer versuchen, die Abnahme des Sondereigentums mit der Zahlung des Restkaufpreises zu verbinden. Da heißt es dann sinngemäß: „Sie müssen erst den Restkaufpreis zahlen und dann erhalten Sie den Wohnungsschlüssel.“ Eine solche Regelung ist beim Kauf von neu zu errichtenden Eigentumswohnungen so gut wie immer unzulässig, denn solange das Gemeinschaftseigentum nicht abgenommen ist, ist die Bauleistung nicht vollständig fertig gestellt und die letzte Rate nicht fällig. In der Regel kann der Verkäufer mit der Wohnungsübergabe nur die vorletzte Kaufpreisrate verlangen. Der Käufer sollte bei einer entsprechenden Forderung des Verkäufers die Regelung in seinem Vertrag überprüfen und die Forderung ggf. zurückweisen. Die Schlüsselübergabe wird dann in der Regel trotzdem erfolgen.

Mit der Abnahme der Immobilie beginnt die fünfjährige Gewährleistungsfrist zu laufen. Tauchen in dieser Zeit Mängel der Bauleistung auf, so ist der Verkäufer verpflichtet, diese auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Käufer seinen Anspruch auf Nacherfüllung unter Fristsetzung gegenüber dem Verkäufer geltend machen und bei erfolglosem Fristablauf ggfs. Selbstvornahme, Minderung des Kaufpreises oder Schadensersatz verlangen. Handelt es sich um Mängel am Gemeinschaftseigentum, steht dem einzelnen Käufer nur das Recht auf Nacherfüllung zu. Will er Minderung oder Schadensersatz gegenüber dem Verkäufer geltend machen, dann benötigt er einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung.

Ein Beitrag von Rechtsanwalt Dr. Traugott Hahn/ Mai 2012