

Zum Thema: Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen

Frage: Frau Erika P. aus Freising möchte wissen: Ich habe mir eine neue errichtete Eigentumswohnung von einem Bauträger gekauft. Zum Zeitpunkt des Kaufes war das Gemeinschaftseigentum schon abgenommen. In meinem Kaufvertrag ist geregelt, dass die Verjährungsfrist der Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum bereits mit erfolgter Abnahme durch andere Käufer zu laufen begann. Ist das rechtlich zulässig?

Antwort:

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 12.05.2016 (VII ZR 171/15) kann man Ihre Frage mit einem klaren „Nein“ beantworten. Beim Kauf einer Eigentumswohnung richten sich die Mängelansprüche hinsichtlich des Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums gleichermaßen nach Werkvertragsrecht. Gemäß § 634a Abs.2 BGB beginnt die Verjährung mit der Abnahme. Aufgrund der erheblichen Bedeutung der Abnahme im Werkvertragsrecht ist diese nach Auffassung des BGH neben der Vergütungspflicht eine Hauptpflicht des Erwerbers. Damit geht aber auch das Recht einher, als Erwerber auch bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf eine selbständige Abnahme bestehen zu können. Eine kaufvertragliche Formulklausel, wonach ein Nachzügler-Erwerber eine bereits vor Vertragsschluss erfolgte Abnahme durch andere Erwerber gegen sich gelten lassen muss, stellt nach Ansicht des BGH bei der kundenfeindlichsten Auslegung eine unangemessene Benachteiligung der Nachzügler-Erwerber im Sinne von § 307 Abs.1 BGB dar. Dies hat zur Folge, dass auch Nachzügler-Erwerber auf eine eigenständige Abnahme des Gemeinschaftseigentums bestehen können. Ob eine solche Abnahme stattgefunden hat, kann im Einzelfall umstritten sein. Denn eine Abnahme kann auch konkludent, also durch schlüssiges Verhalten erklärt werden. Im Sinne der Rechtssicherheit ist es daher zu empfehlen, dass die Vertragsparteien bereits im Kaufvertrag eine förmliche Abnahme des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums vereinbaren. Bei der förmlichen Abnahme wird unter den Beteiligten ein Abnahmeprotokoll erstellt und der Käufer erklärt im Anschluss an die Begehung gegenüber dem Verkäufer die Abnahme der Vertragsleistung.



**RA Dr. Benjamin
Merkel**

*Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

