

Abnahme des Gemeinschaftseigentums | S. 1

Vor allem bei größeren, von **Bauträgern** errichteten Objekten im Geschosswohnungsbau steht die **Abnahme** des Gemeinschaftseigentums im Brennpunkt widerstreitender Interessen. Während **Bauträger** an einer einzigen – ggf. mit allen Erwerbern oder gar mit Dritten (z.B. Sachverständige), auf die (im Bauträgervertrag) die **Abnahme** delegiert worden ist – Abnahme interessiert sind, haben Erwerber in der Regel ein – und vom Gesetzgeber (BGB) geschütztes – Interesse daran, das **Gemeinschaftseigentum** – wie auch das **Sondereigentum** – persönlich, d.h. autonom abzunehmen und keine – mit einer zuvor bereits erfolgten Abnahme verbundene – Beschränkung von Mängelrechten (durch zeitliche Verkürzung) hinnehmen zu müssen.

Probleme ergeben sich vor allem dann, wenn das Gemeinschaft zeitlich nach dem Sondereigentum abnahmereif hergestellt wird. Für diese Konstellation gibt es zahlreiche Versuche, mit Klauseln im Bauträgervertrag die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu “vergemeinschaften”, d.h. die Zuständigkeit hierfür auf einen Dritten – z.B. auf den Hausverwalter, den Verwaltungsbeirat oder auf einen (von wem auch zu bestellenden oder bereits benannten) Sachverständigen – im Wege der Bevollmächtigung zu verlagern. Unabhängig davon stellt sich die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft im Wege des WEG-Beschlusses “an sich ziehen” kann, was gerade im Hinblick auf die sog. Nachzügler (d.h. diejenigen, die die **Wohnung** erst nach der Beschlussfassung “gekauft” haben) bedenklich ist.

Eine “Vergemeinschaftung” der Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist nur in engen Grenzen möglich. Denn jeder Erwerber hat aufgrund des mit dem Bauträger geschlossenen Vertrages einen eigenen Anspruch auf (ordnungsgemäße bzw. mangelfreie) Erfüllung des Vertrages. Dem korrespondiert die Pflicht des Erwerbers, das gemeinschaftliche Eigentums (§ 640 Abs. 1 BGB) abzunehmen, sofern es abnahmereif erstellt worden ist. Dementsprechend löst die Abnahme eines einzelnen Erwerber ausschließlich in dessen Vertragsverhältnis zum Bauträger Rechtswirkungen aus.

Ein Bauträger ist dem Anspruch auf mangelfreie Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums solange ausgesetzt, solange nur ein einziger Erwerber noch “seinen” Erfüllungsanspruch hat. Jedenfalls bei größeren Wohnanlagen werden Wohnungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten verkauft und übergeben. Dementsprechend kommt es, wenn es keine davon abweichenden (wirksame) Vereinbarung gibt, zu unterschiedlichen Abnahmezeitpunkten. Dies hat zur Folge, dass die Gewährleistungsfristen für jeden Erwerber gesondert laufen, mit der weiteren Folge für den Bauträger, dass dieser der Durchsetzung von Mängelrechten solange ausgesetzt ist, bis für den (zeitlich) letzten Erwerber diese Rechte verjährt sind. Nicht selten sind dann bereits die Mängelrechte gegenüber den ausführenden Nachunternehmern verjährt, so dass der Bauträger dort nicht mehr mit Erfolg Regress nehmen kann.

Entsprechende Regelungen, die dieses Problem zugunsten des Bauträgers zu lösen versuchen, müssen einer AGB-Kontrolle standhalten, da aufgrund der Verbrauchereigenschaft (als Regelfall) davon auszugehen ist, dass es sich bei dem Bauträger um den Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen handelt (vgl. § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Dies ist bei den mit Abstand meisten

Abnahme des Gemeinschaftseigentums | S. 2

Klauseln nicht der Fall.