

Abnahme und Gewährleistung von Gemeinschaftseigentum

Jens O. Leisse
Rechtsanwalt

Frank Rechtsanwälte
Fackenburger Allee 60 in 23554 Lübeck
Tel.: 0451 – 48 44 80 ◦ Fax: 0451 – 48 44 839

I. Grundlagen

1. Gemeinschaftseigentum

Legaldefinition § 1 Abs. 5 WEG:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

I. Grundlagen

zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören:

- Grundstück
- Fundament
- Fassade
- Fenster
- Treppenhaus / Aufzug
- Tiefgarage
- Aussenanlagen

I. Grundlagen

2. Bauträgervertrag

- mehrere Erwerber von Wohnungen in einem Neubau
- Erwerb von Sondereigentum (Wohnung) und Anteil am Gemeinschaftseigentum

I. Grundlagen

3. Abnahme

§ 640 BGB:

Der Besteller ist zur Abnahme verpflichtet, wenn das Werk im Wesentlichen vertragsgemäß und mangelfrei hergestellt worden ist.

I. Grundlagen

a) Wirkungen der Abnahme

- Erfüllungsstadium beendet
- Fälligkeit des Werklohns
- Beginn der Gewährleistungsfrist
- Beweislast für Mängel beim Besteller

I. Grundlagen

b) Abnahme des Gemeinschaftseigentums

- wenn das Gemeinschaftseigentum fertiggestellt
- dies erst dann, wenn Aussenanlagen fertiggestellt sind
- durch jeden Eigentümer

I. Grundlagen

4. Abnahmeklauseln in Bauverträgen

Problem:

Wirksamkeit von Klauseln zur Abnahme gegenüber
späteren Erwerbern nach der Fertigstellung

II. Entscheidungen des BGH

1. BGH, Urteil v. 25. 02.2016 – Az. VII ZR 49/15:

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die nach Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft und Abnahme des Gemeinschaftseigentums vertragschließenden Erwerber („Nachzügler“) an eine durch frühere Erwerber bereits erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums bindet, ist wegen mittelbarer Verkürzung der Verjährung gemäß § 309 Nr. 8 b) ff) BGB unwirksam.

II. Entscheidungen des BGH

2. BGH, Urteil vom 12.05.2016 – Az. VII ZR 171/15:

Die von einem Bauträger in einem Erwerbsvertrag gegenüber Nachzügler-Erwerbern gestellten Formularklauseln

„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist durch das Ingenieurbüro K. ... am 25. November 2002 erfolgt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum läuft für den Käufer zum selben Termin ab wie für diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme durchgeführt haben“

sind unwirksam.

II. Entscheidungen des BGH

3. BGH, Urteil vom 30.06.2016, Az. VII ZR 188/13:

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, ist unwirksam.

II. Entscheidungen des BGH

4. Begründungen des BGH

- Mängelbeseitigungsansprüche an Gemeinschaftseigentum
- Geltendmachung durch Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht oder
- durch einen Wohnungseigentümer direkt

II. Entscheidungen des BGH

a) BGH, Urteil vom 25. Februar 2016

Kaufvertrag am 06. November 2006 über eine Wohnung
unter § 3 Nr. 2 “Bauabnahme“:

„Das Bauwerk ist durch die Vertragsparteien oder mit schriftlicher Vollmacht ausgestattete Vertreter förmlich abzunehmen. Der Abnahmetermin wird vom Veräußerer bestimmt.

...

II. Entscheidungen des BGH

(Fortsetzung):

Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums ist bereits erfolgt. Der Verkauf gilt nach Maßgabe dieser Abnahme als vereinbart“

II. Entscheidungen des BGH

- Abnahme gilt als rückwirkend vereinbart
- Erwerber soll an bereits erfolgte Abnahme gebunden werden
- mittelbare Verkürzung der Verjährungsfrist
- damit Klausel als Verstoss gegen AGB (§ 309 Nr. 8 b) ff) BGB) insgesamt unwirksam

II. Entscheidungen des BGH

- keine konkludente Abnahme durch Ingebrauchnahme und Nutzung
- Klausel sieht förmliche Abnahme vor
- kein Verzicht auf förmliche Abnahme
- kein Erklärungsbewusstsein des Erwerbers in Bezug auf die Abnahme

II. Entscheidungen des BGH

b) BGH, Urteil vom 12. Mai 2016

Verträge mit Erwerbern vor dem 25. November 2002:

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist noch nicht erfolgt. Gemäß § 19 der Teilungserklärung haben die Wohnungseigentümer in der ersten Eigentümerversammlung das Ingenieurbüro K mit der Abnahme beauftragt. Die Abnahme wird auf Kosten der Verkäuferin in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer für diese durchgeführt. Das Ingenieurbüro soll auch die Behebung der festgestellten Mängel bestätigen.

II. Entscheidungen des BGH

(Fortsetzung):

Verträge mit nachfolgenden Erwerbern:

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist durch das Ingenieurbüro K. ... am 25 November 2002 erfolgt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum läuft für den Käufer zum selben Termin ab wie für diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme durchgeführt haben.

II. Entscheidungen des BGH

- keine Abnahmewirkung zu Lasten der Nachzügler-Erwerber
- § 19 der Teilungserklärung nichtig, soweit damit die Wirkung der Abnahme auf Nachzügler-Erwerber erstreckt werden soll
- § 10 Abs. 2 WEG nur Regelungen Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, nicht Abnahme
- keine Beschlusskompetenz der WEG, also Beschluss nichtig (nicht nur anfechtbar)

II. Entscheidungen des BGH

c) BGH, Urteil vom 30. Juni 2016

(Fortführung von BGH, Beschluss vom 12. September 2013 – Az. VII ZR 308/12):

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

III. Rechtliche Bewertung

- Klauseln benachteiligen den Erwerber unangemessen
- Nachzügler-Erwerber soll bereits erfolgte Abnahme gegen sich gelten lassen
- damit Verkürzung der Gewährleistungsfrist
- Verstoss gegen AGB-Regeln
- Erwerber verliert höchstpersönliches Recht der Abnahme

III. Rechtliche Bewertung

- Risiko für Bauträger
- Verjährungsfrist für Mängelansprüche noch nicht begonnen
- Ende der Verjährung offen
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt kann durch Abtretung noch Mängelansprüche geltend machen

III. Rechtliche Bewertung

- keine Abnahme erfolgt
- Erfüllungsstadium nicht beendet
- keine konkludente Abnahme, da
Nachzügler-Erwerber kein
Erklärungsbewusstsein hat

III. Rechtliche Bewertung

aber:

- keine Berufung des Verwenders auf Unwirksamkeit der Klausel
- kein Einwand, Vertrag sei noch im Erfüllungsstadium

III. Rechtliche Bewertung

mögliche Lösungen:

- Verwirkung
- Verjährung des Erfüllungsanspruches
- Treu und Glauben in Bezug auf die Regeln der Technik zum Zeitpunkt der erstmaligen Abnahme

aber: keine Entscheidungen der Gerichte,
in der Regel Vergleich

IV. Aufforderung zur Abnahme

formelle Aufforderung des letzten Erwerbers resp. des Erwerbers der letzten Wohneigentumseinheit zur Abnahme auch des Gemeinschaftseigentums

IV. Aufforderung zur Abnahme

dabei zu beachten:

§ 640 Abs. 2 Satz BGB:

Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mengen verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

IV. Aufforderung zur Abnahme

Verbraucherbelehrung:

- muss Angabe enthalten, dass das Werk als abgenommen gilt, wenn der Verbraucher nicht fristgerecht eine ordnungsgemäße Erklärung abgibt, dass er die Abnahme ausdrücklich verweigert und dafür mindestens einen Mangel als Grund abgibt.
- muss schriftlich erfolgen.

IV. Aufforderung zur Abnahme

- bei einem Bauvertrag – um einen solchen dürfte es sich in der Regel handeln - ist zusätzlich auch eine Angabe darüber erforderlich, dass bei einer Verweigerung der Abnahme der Werkunternehmer gemäß § 650g BGB eine Zustandsfeststellung verlangen kann.
- Verbraucherbelehrung muss zusammen mit Abnahmeaufforderung vorgelegt werden

V. Schluss

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!