

Mängel direkt ansprechen

BAUABNAHME Protokoll unerlässlich / Mit Unterschrift beginnt Gewährleistungsphase

Wer den Traum vom Eigenheim verwirklichen will, braucht Zeit und starke Nerven. Vom Grundstückskauf über zahlreiche Planungsgespräche mit dem Architekten bis zum fertigen Ausbau ist es ein weiter Weg. Eine Alternative zu diesem zeit- und aufwändigen Prozess stellt die Zusammenarbeit mit einem Bauträger dar. Bauträger bieten Komplettpakete aus Grundstücken und schlüsselfertigen Häusern an. Viele künftige Eigenheimbesitzer schätzen es, sich bei ihrem Hausbau nicht selbst um jedes Detail kümmern zu müssen. Wenn das Haus fertiggestellt ist, soll es möglichst schnell mit dem Einzug losgehen. Doch bevor es dazu kommt, steht erst mal ein wichtiger Termin an: die Abnahme.

Haus selbst abnehmen

Die Abnahme ist ein ganz wesentlicher formaler Akt: Im Rahmen der Abnahme erklärt der Käufer, dass er das Werk akzeptiert. Außerdem ist nach erfolgter Abnahme die letzte Kaufpreistrage fällig. Zur Abnahme sind in Bauträgerverträgen und in deren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) die unterschiedlichsten Regelungen enthalten. Diese Regelungen sollen dem Käufer, der in der Regel Laie ist, das gesamte Bauvorhaben erleichtern. Manchmal geht die Entlastung des Erwerbers aber auch zu weit. Übernimmt der Bauträger zu viele Rechte und Pflichten, die eigentlich dem Käufer zustehen, können diese Regelungen unwirksam sein. Um

EXPERTENTIPP

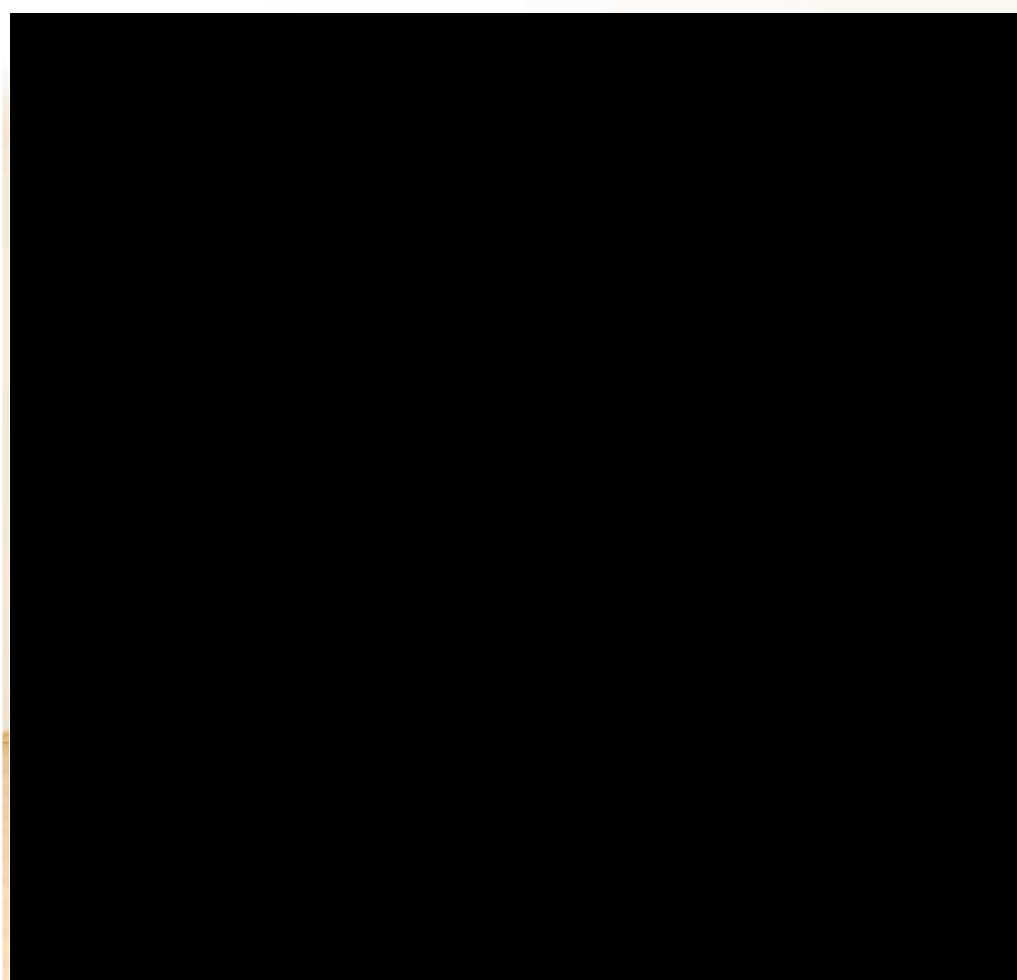


Unser Autor **Thomas Stritter** ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Ingelheim.

www.kanzlei-stritter.de

juristische Streitigkeiten zu vermeiden, sollten solche Klauseln gar nicht erst im Vertrag stehen. Hier ein Überblick über die häufigsten unwirksamen Klauseln zum Thema Abnahme:

Klauseln in Bauträgerverträgen und AGB dürfen den Käufer nie unangemessen benachteiligen. So gehört es zu den grundlegenden Rechten des Erwerbers, dass er die gebaute Immobilie selbst abnehmen kann. In manchen Verträgen oder AGB ist jedoch geregelt, dass die Abnahme durch eine andere Person als den Käufer durchgeführt wird. Dennoch gilt: Es muss dem Erwerber stets vorbehalten bleiben, die Abnahme doch noch selbst durchzuführen. Außerdem hat er jederzeit das Recht, eine andere Person seiner Wahl mit der Abnahme zu betrauen. Ist dagegen



Ein seriöser Bauträger verwendet ausgewogene Abnahmeklauseln, die sowohl seine Interessen schützen, als auch die seiner Kunden. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte der Bauherr die Abnahme persönlich durchführen.

im Vertrag eine andere Person außer dem Erwerber unwiderruflich zur Abnahme bestellt worden, ist diese Klausel unwirksam.

Unabhängiger Verwalter

Im Interesse von Käufer und Bauträger sollte die Person, die die Abnahme für den Erwerber durchführt, neutral sein. Hier kommt es bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum (Wohnanlagen) immer wieder zu Schwierigkeiten. So gibt es Klauseln, die vorsehen, dass die Abnahme durch den Verwalter erfolgen soll.

Was aber, wenn der Verwalter vom Bauträger bestellt wurde oder gar bei ihm angestellt ist? Dies ist gar nicht so selten der Fall, da die sogenannte „Erstverwaltung“ in der Regel über den Bauträger organisiert wird. Hier gilt: Eine Abnahme durch den Verwalter ist nur dann wirksam, wenn der Verwalter unabhängig vom Bauträger ist (OLG Düsseldorf, 23.10.2012 – 23 U 112/11). Auch bei einem Sachverständigen, der häufig für den gleichen Bauträger tätig ist, muss an der Objektivität gezweifelt werden. (OLG Karlsruhe, 27.09.2011 – 8 U 106/10).

Ein weiteres Bei-

spiel für eine unwirksame Klausel betrifft die Abnahme von Gemeinschaftseigentum: So gibt es Klauseln, in denen festgelegt ist, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums per Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft erfolgt. Auch solche Regelungen sind unwirksam. Eine Abnahme ist eine individuelle Rechtshandlung des Erwerbers. Dieses Recht darf dem Erwerber in keinem Fall genommen oder eingeengt werden.

Entscheidend ist auch die Form der Abnahme. In der Regel erfolgt sie durch eine gemeinsame Begehung der Immobilie. Es tauchen aber immer wieder

Klauseln auf, die den Einzug in die Immobilie mit einer Abnahme gleichsetzen. Solche Klauseln sind unwirksam (LG Duisburg, 18.10.2012 – 8 O 227/10). Eine Abnahme sollte stets förmlich mit Abnahmeprotokoll erfolgen, um jegliche Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Korrekte Klauseln

Ebenso unwirksam sind Klauseln, die für die Zahlung der letzten Rate keine Abnahme mehr voraussetzen, sondern die direkt an die „Bezugsfertigkeit“ anknüpfen. (OLG Schleswig, 07.05.2012 – 4 U 126/08). „Be-

zugsfertigkeit“ bedeutet lediglich, dass dem Nutzer zugemutet werden kann, die Wohnung zu beziehen. Das muss nicht heißen, dass das Objekt mängelfrei ist. Die Zahlung der letzten Rate ist das letzte Druckmittel, das der Käufer gegenüber dem Bauträger hat. Darum ist die Zahlung der letzten Rate nicht an die Bezugsfertigkeit gekoppelt, sondern an die Mängelfreiheit.

Der Abnahme kommt also eine erhebliche Bedeutung zu. Nur mit einer rechtswirksamen Abnahme sind sowohl Käufer als auch Bauträger auf der sicheren Seite. Hierfür sind rechtskonforme, korrekte Klauseln im Bauträgervertrag und in den AGB unerlässlich.

