

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 15.03.2018)

Abnahme des Gemeinschaftseigentums: Jeder einzelne Eigentümer muss die Abnahme erklären!

- 1. Die Verjährungsfrist bezüglich Ansprüchen aus Mängeln am Gemeinschaftseigentum beginnt abschließend erst zu laufen, wenn auch der letzte Erwerber die Abnahme erklärt hat.**
- 2. Fehlt eine vertraglich vereinbarte förmliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit einzelnen Erwerbern, kann sich der Bauträger grundsätzlich immer noch auf eine konkludente Abnahme berufen.**
- 3. An eine konkludente Abnahme sind hohe Anforderungen zu stellen.**

LG Heidelberg, Urteil vom 28.02.2018 - 4 O 118/17 (nicht rechtskräftig)

BGB §§ 633, 634, 640

Problem/Sachverhalt

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beantragt die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens. Der Bauträger kommt der WEG zuvor und erhebt Klage auf Feststellung, dass Gewährleistungsansprüche der WEG, die die Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum an sich gezogen hat, verjährt sind. Zwar habe eine förmliche Abnahme nur mit drei von acht Wohnungseigentümern stattgefunden, alle Eigentümer hätten aber ohne nennenswerte Mängelrügen die Immobilie bezogen und den vertraglich vereinbarten Kaufpreis bezahlt. Dies reiche für eine konkludente Abnahme aus.

Entscheidung

Das Landgericht teilt diese Auffassung nicht. An das Erfordernis einer konkludenten Abnahme sind hohe Anforderungen zu stellen. Der Bauträger, der Feststellung begehrt, habe für jeden einzelnen Eigentümer darzulegen, worin eine konkludente Abnahme zu sehen sei. Zwar sei eine solche stillschweigende Abnahme auch denkbar, wenn eine förmliche Abnahme im Vertrag zunächst vereinbart war (Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rz. 507). Eine solche konkludente Abnahme komme insbesondere dann in Betracht, wenn eine vorbehaltlose Zahlung des restlichen Werklohns, eine bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme durch Bezug der Immobilie sowie die rügelose Nutzung der Bauleistung über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren seit Ingebrauchnahme erfolgt sei. Diese drei Voraussetzungen habe der Bauträger nicht lückenlos nachgewiesen, weshalb die Klage auf Feststellung der Verjährung der Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum abzuweisen sei.

Praxishinweis

Die WEG besitzt keine Beschlusskompetenz zur Vergemeinschaftung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums (BGH, **IBR 2016, 399**). Folge hieraus ist, dass jeder einzelne Eigentümer das Gemeinschaftseigentum gesondert abnehmen muss. Fällt auch nur ein einziger Eigentümer mit der Abnahme aus, kann die WEG dessen Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen und gegenüber dem Bauträger geltend machen. Für den Bauträger stellt dies eine erhebliche Haftungsfalle dar, der peinlich genau darauf zu achten hat,

dass jeder einzelne Eigentümer unter ein Abnahmeprotokoll seine Unterschrift setzt.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Samuel Schwake, Heidelberg

© id Verlag