
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 19/12 vom 10.5.2012

www.immobilien-zeitung.de

BAUTRÄGERRECHT

Mit Abnahmeklauseln droht der Weg in die Endloshaftung

Bauträger verwenden in ihren Verträgen gerne Klauseln, nach denen ein Sachverständiger für sämtliche Erwerber die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erklärt. Doch derartige Regelungen können unwirksam sein und laut Gastautor Rechtsanwalt Arne Carstens zu einer praktisch unendlichen Gewährleistungshaftung führen.

Bauträger haben nach der Fertigstellung eines Mehrfamilienhauses den nachvollziehbaren Wunsch, die einzelnen Eigentumswohnungen, aber auch das gemeinschaftliche Eigentum zügig von den Wohnungserwerbern abnehmen zu lassen, da erst mit der Abnahme der Lauf der Gewährleistungsfrist beginnt. Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums finden sich deshalb in zahlreichen Bauträgerverträgen Klauseln, nach denen der Bauträger einen Sachverständigen beauftragt, der für sämtliche Erwerber die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums erklärt. Es gibt jedoch auch andere Varianten wie beispielsweise die Erklärung der Abnahme durch den WEG-Verwalter oder durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirats.

In der Vergangenheit gab es bereits einige Entscheidungen der Gerichte zu derartigen Klauseln. Bereits im Jahr 2002 hatte das OLG Koblenz entschieden (Urteil vom 17. Oktober 2002, Az. 5 U 263/02), dass die von Bauträgern geschuldete Leistung entgegenezunehmen und über ihre Ordnungsgemäßheit zu befinden allein Sache der Wohnungserwerber sei. Diesen müsse es überlassen bleiben, den zur Abnahme Berechtigten selbst zu bestimmen. Sofern dieses Benennungsrecht formularmäßig einem Dritten übertragen wurde, werde hierdurch wesentlich in den Kernbereich der Rechtsstellung des Wohnungserwerbers eingegriffen, ohne dass dies durch gewichtige Interessen des Bauträgers gerechtfertigt sei.

Das Landgericht Hamburg ist in einem Urteil aus dem Jahr 2010 zu der Ansicht gelangt, dass die Wohnungserwerber bei Ingebrauchnahme kein Erklärungsbewusstsein mehr haben (Urteil vom 11. März 2010, Az. 328 O 179/09). Die Hamburger Richter haben die – für den Bauträger fatalen – Folgen ihrer Entscheidung wie folgt beschrieben: „Die Konsequenz, dass bis heute (rund zehn Jahre nach Fertigstellung der Gebäude) immer noch keine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch alle Erwerber vorliegt, mag für die Beklagte zwar misslich sein. Letztlich hat sie sich dies jedoch selbst zuzuschreiben, da sie unwirksame Vertragsklauseln verwendet hat.“

Das aktuellste Urteil zu diesem Themengebiet stammt vom OLG Karlsruhe (Urteil vom 27. September 2011, Az. 8 U 106/10). Das OLG hat ausgeführt, dass derartige Klauseln insbesondere unter zwei Gesichtspunkten eine unangemessene Benachteiligung des Erwerbers darstellen: Zum einen greifen sie in das originäre Abnahmerecht des Erwerbers ein, weil dieser faktisch keine Möglichkeit habe, eine Abnahme durch den Bevollmächtigten zu verhindern. Zum anderen sei die Neutralität der mit der Abnahme bevollmächtigten Person nicht gewährleistet. Zur Verjährungsfrist führt das OLG Karlsruhe aus, dass die Verjährungsfrist für die Gewährleistungsansprüche des Wohnungserwerbers nicht zu laufen beginne, solange das Werk nicht abgenommen sei.

Im Ergebnis bedeutet dies für den Bauträger quasi eine unendliche Gewährleistungshaftung. Das Landgericht Hamburg und das OLG Karlsruhe haben in ihren Entscheidungen ausdrücklich erklärt, dass der Nichtbeginn der Gewährleistungsfrist aufgrund unwirksamer Abnahmeerklärung mit dem Gesetz im Einklang stehe. Die sich daraus ergebenden enormen Haftungsrisiken gehen zulasten des Bauträgers.

Nunmehr stellt sich die Frage, wie der Bauträger vor solchen Folgen bewahrt werden kann. In Betracht kommt die so genannte Vergemeinschaftung. Seit der WEG-Novelle aus dem Jahr 2007 kann der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 10 Abs. 6 WEG gemeinschaftsbezogene Rechte, aber auch Pflichten wahrnehmen. Die Wohnungserwerber könnten beschließen, dass der Verband der WEG die Pflicht zur Erklärung der Abnahme an sich zieht.

Derzeit ist jedoch noch nicht höchstrichterlich geklärt, ob es sich bei der Abnahmeerklärung um eine solche gemeinschaftsbezogene Pflicht handelt. Bislang haben das Amtsgericht München (Urteil vom 7. Juli 2010, Az. 482 C 287/10) sowie das Amtsgericht Tettang (Urteil vom 21. April 2011, Az. 4 C 1132/10) entschieden, dass die WEG die Beschlusskompetenz zum Ansziehen der Abnahmepflicht habe. Sofern sich der BGH dieser Ansicht anschließen sollte, bestünde bei dieser Vorgehensweise für den Bauträger kein Risiko.

Falls der BGH jedoch entscheiden sollte, dass der Verband der WEG keine Beschlusskompetenz hat, wären derartig gefasste Beschlüsse aufgrund mangelnder Beschlusskompetenz nichtig. Die Folge wäre fatal, da die für wirksam gehaltene Abnahmeerklärung quasi nachträglich rückwirkend unwirksam werden würde. Der sich in Sicherheit wiegende Bauträger wäre erneut der Gewährleistungshaftung ausgesetzt. (law)

Der Autor: Arne Carstens ist Rechtsanwalt der Kanzlei Hufer Rechtsanwältinnen in Hamburg.