

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

Konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Erwerber beim Bauträgervertrag

Wenn die Erwerber von Wohnungseigentum eine vertraglich vorgesehene förmliche Abnahme nach Fertigstellung nicht verlangen, gilt die Abnahme mit Ablauf einer Prüfungsfrist nach Fertigstellung der Anlage als konkludent erfolgt, es sei denn, die Abnahme wird innerhalb der Prüfungsfrist verweigert.

LG Schweinfurt, Urt. v. 23.01.2015, 22 O 135/13

Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat mit Beschluss vom 12.09.2012 die Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche der einzelnen Ersterwerber an sich gezogen. Die Ersterwerber-Kaufverträge, enthielten folgende Klausel: „Das gemeinschaftliche Eigentum wird durch den Verwalter gemeinsam mit zwei Personen aus dem Kreis der Erwerber der im Anwesen befindlichen Sondereigentumseinheiten abgenommen. Diese Personen werden aus dem genannten Personenkreis durch den Verwalter bestimmt. Der Erwerber erteilt hierzu entsprechende Vollmacht. Er erkennt die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den vorgenannten Personenkreis als für sich verbindlich an. Er verpflichtet sich, bei der Abnahme mitzuwirken, sofern ihn der Verwalter hierzu bestimmt.“

Eine an diesen vertraglichen Vorgaben ausgerichtete tatsächliche Abnahme hat nicht stattgefunden.

Das Problem:

Erst mit der Abnahme wechselt die Beweislast für das Vorhandensein ursprünglicher Werkmängel und es beginnt die Verjährung der Mängelansprüche zu laufen.

Bei fehlender oder unwirksamer Abnahme wäre der Bauträger auch noch Jahre später weiterhin zur Erfüllung verpflichtet.

Die Entscheidung:

Der WEG stehen gegen die Bauträgerin keine Ansprüche mehr zu. Diese sind verjährt und jedenfalls verwirkt. Die Parteien haben auf die – ggf. unwirksam vereinbarte – förmliche Abnahme einvernehmlich verzichtet. Es hat eine konkludente Abnahme stattgefunden. Die Erwerber haben die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten und das Gemeinschaftseigentum zur Nutzung übernommen. Sie haben die jeweils vereinbarten vertraglichen Gegenleistungen erbracht. Nach dem Ersterwerbervertrag setzt die Fälligkeit der letzten Rate die vollständige Fertigstellung der Außenanlagen und Behebung der Protokollmängel voraus. Diese konkludente Abnahme erfolgte spätestens im Jahre 1994. Zu diesem Zeitpunkt begann die Verjährungsfrist zu laufen.

Praxis-Tipp:

Anders wäre zu entscheiden, wenn es zu einer unwirksamen förmlichen Abnahme gekommen wäre. Dann hätte dem späteren Verhalten der Erwerber keine Abnahmewirkung zukommen können, weil sie ja von einer bereits erfolgten Abnahme ausgingen und nichts konkludent erklären wollten/konnten. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht