

## **Abnahme des Gemeinschaftseigentums in neuer Wohnanlage**

### ***Immer wieder unwirksame Klauseln zur Abnahme im Bauträgervertrag***

Ein juristischer Dauerbrenner: die Abnahmeklauseln im Bauträgervertrag. Im konkreten Fall ging es um Eigentumswohnungen. In den Vertragsformularen des Bauträgers stand, die Abnahme aller Bauleistungen erfolge durch die Erwerber. Im nächsten Absatz hieß es jedoch, das Gemeinschaftseigentum werde durch einen vom Bauträger beauftragten Bausachverständigen abgenommen.

Das sei nicht nur widersprüchlich, urteilte das Oberlandesgericht Brandenburg: Die im zweiten Absatz vorgesehene Regelung benachteilige die Immobilienerwerber und sei daher unwirksam (12 U 197/16). Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung (VII ZR 113/18). Der Bauträger dürfe nicht einseitig darüber bestimmen, ob seine Bauleistungen vertragsgemäß seien.

Derlei Klauseln zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums seien nicht nur dann unwirksam, wenn es sich der Bauträger als Erstverwalter selbst vorbehalte, seine Leistungen abzunehmen. Sondern auch dann, wenn die Abnahme durch einen Sachverständigen vorgesehen sei, der vom Bauträger benannt und beauftragt werde. Denn das bedeute, dass der Sachverständige (zumindest potenziell) in erster Linie dessen Interessen wahrnehme.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bleibe die Sache der Immobilienkäufer, betonten die Bundesrichter. Auch dann, wenn ein vom Bauträger ausgewählter Sachverständiger die Bauabnahme stellvertretend für die Erwerber erklärt habe, könnten die künftigen Immobilieneigentümer die Vollmacht des Bauträgers für den Sachverständigen widerrufen und selbst über die Abnahme entscheiden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/abnahme-des-gemeinschaftseigentums-in-neuer-wohnanlage>