

Eigentumswohnung fertig, aber nicht übergeben

Muss die Bauträgerin der Käuferin die für Bauverzögerungen vereinbarte Schadenspauschale zahlen?

Mit einer Immobilienfirma hatte Frau G im Sommer 2015 einen Bauträgervertrag geschlossen, d.h. eine noch zu bauende Eigentumswohnung erworben. Bis zum 31.12.2016 sollte das Objekt bezugsfertig sein. Bei Verzögerungen sollte die Bauträgerin für jeden (angefangenen) Monat eine Schadenspauschale von 4.500 Euro zahlen. Die Wohnung wurde rechtzeitig fertig. Doch Frau G weigerte sich wegen erheblicher Baumängel, sie als "im Prinzip vertragsgemäß" abzunehmen.

Die Käuferin hinterlegte die Schlussrate ("Bezugsfertigkeitsrate") auf dem Treuhandkonto eines Notars ("Notaranderkonto"), um ihre prinzipielle Zahlungsbereitschaft zu dokumentieren. Dennoch weigerte sich die Immobilienfirma, ihr die Wohnung zu übergeben: Ohne Abnahme keine Wohnungsschlüssel und kein Besitz an der Wohnung, so die Devise der Bauträgerin.

Deshalb zog Frau G vor Gericht und forderte die Schadenspauschale für zwei Monate. Zu Recht, entschied das Oberlandesgericht München (28 U 3555/18 Bau). Es spiele keine Rolle, dass das Objekt an sich bezugsfertig sei. Ohne Übergabe sei die Tatsache, dass die Wohnung fertiggestellt wurde, für die Erwerberin wertlos: Denn sie könne nicht einziehen und die Wohnung nicht nutzen.

Eine Schadenspauschale werde vereinbart, um im Fall einer (von der Bauträgerin zu vertretenden) Verzögerung den verspäteten Einzug finanziell auszugleichen. Diese Pauschale werde auch dann fällig, wenn die Bauträgerin die Wohnung wegen eines Streits um Baumängel nicht übergebe. Denn die Immobilienfirma sei verpflichtet, das fertige Objekt mit der Zahlung der Schlussrate zu übergeben — unabhängig von der Bauabnahme.

Wenn das im Bauträgervertrag abweichend geregelt sei, also die Übergabe der Eigentumswohnung von der förmlichen Abnahme abhängig gemacht werde, sei diese Vertragsklausel nichtig. Denn sie beschneide unzulässig die Rechte der Käuferin, Mängel des Objekts geltend zu machen. Sie müsste, ohne die Wohnung zu besitzen, die Abnahme des Sondereigentums erklären und alle damit verbundenen Risiken tragen.

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

Quelle:

<http://www.onlineurteile.de/urteil/eigentumswohnung-fertig-aber-nicht-uebergeben>