
Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der Wohnungseigentümergeinschaft



Gliederung:

- Definition Gemeinschaftseigentum
- Bestandteile
- Notwendige Unterlagen
- Bewertungskriterien
- Besonderheiten
- Rechtliche Grundlagen
- Sonderfall Gemeinschaftseigentum
- Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen
- Beispiele

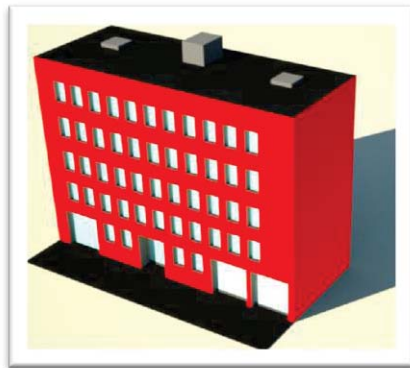


Gemeinschaftseigentum:

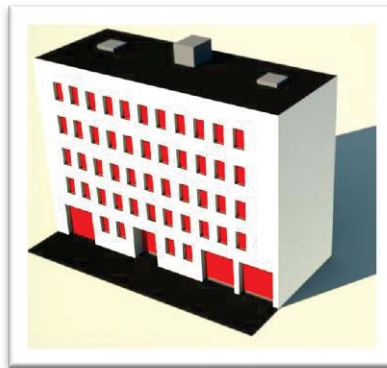
Definition aus dem WoEigG §1 Absatz 5:

„Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

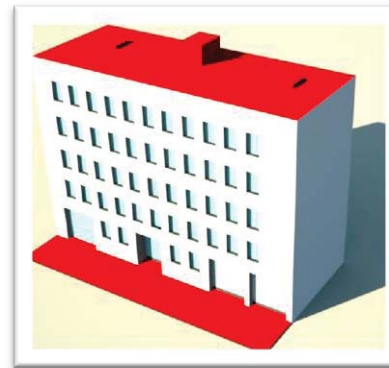
Hierzu zählen:



Fassade



Fenster

Dach +
Außenanlagen

Untergeschoss

Des Weiteren:

- Treppenhäuser
- Aufzüge
- Terrassen und Balkone
- Tiefgaragen
- untergeordnete Nebengebäude
- Grundstücksteilflächen



Notwendige Unterlagen:

- Baugenehmigung
- Prüfbescheide (Prüfstatiker, Denkmalschutz etc.)
- Baubeschreibung
- Teilungserklärung
- Statik (Schal- und Bewehrungspläne etc.)
- Ausführungsplanung mit letztem Index
- Werkplanung
- Prüfprotokolle (Entwässerung, Konstruktionsnachweise etc.)
- Brandschutzkonzept
- Lüftungskonzept



Bewertungskriterien

- Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes (öffentliches Recht)
- eingeführte technische Baubestimmungen (DIN, jedoch öffentliches Recht)
- vertragliche Vereinbarungen (Privatrecht)
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Privatrecht)

Keine Legaldefinition vorhanden!

Eine technische Regel ist dann allgemein anerkannt, wenn sie

- a) der Richtigkeitsüberzeugung der vorherrschenden Ansicht der technischen Fachleute entspricht (1. Element: allgemeine wissenschaftliche Anerkennung – *theoretische Bewährung*)

und darüber hinaus

- b) in der Praxis erprobt und bewährt ist (2. Element: *praktische Bewährung*).

Gilt lediglich für Baukonstruktionen, nicht jedoch z. B. für Sicherheitseinrichtungen!!!

Besonderheiten:

- **Sicherheitseinrichtungen** (Stand der Technik)
§4 Arbeitsschutzgesetz – „*bei den Maßnahmen sind der Stand von Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte arbeitswissenschaftliche Erkenntnisse zu berücksichtigen*“

„3-Stufen Theorie“

*allg. anerkannte
Regeln der Technik*

Stand der Technik

Stand von Wissenschaft und Technik

- **Mischnutzung** (Wohnungen & Gewerbe)
in der Regel Beachtung der Arbeitsstättenverordnung, d. h. ggf. abweichende Geländerhöhen, geregelte Höhenversätze etc.
- **Barrierefreiheit / behindertengerecht**



Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der WEG




Grundlagen





Ausgangssituation

Wann stellt sich das Problem der Abnahme des Gemeinschaftseigentums?

- Bauträgervertrag
 - Wenn mehrere Erwerber verschiedene Wohnungen in einem Neubau erwerben
 - Neben dem Erwerb der Wohnung (Sondereigentum) auch Erwerb eines Anteils am Gemeinschaftseigentum
 - Jedem (Wohnungs-) Eigentümer gehört auch ein Teil des Gemeinschaftseigentums
- 

Abnahme - Rechtliche Grundlagen

Was ist die „Abnahme“?

- Einseitige Erklärung des Auftraggebers (sog. „geschäftähnliche Handlung“)
- Rechtsfolgen bspw: Gewährleistungsphase, Beweislastumkehr, Fälligkeit Werklohn

Was ist der Inhalt der Abnahmeerklärung?

- **Billigung** des Werkes als **im Wesentlichen vertragsgerecht**.

Wann muss die Abnahme erklärt werden?

- Wenn das Werk **im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt** ist (§ 640 Abs. 1 BGB)

Können die Abnahmewirkungen auch ohne Erklärung eintreten?

- Ja, im Fall der **konkludenten Abnahme**
- Wenn die Billigung sich aus dem (schlüssigen) Verhalten des Auftraggebers ergibt (Bspw.: Nutzung, Zahlung des Werklohns)
- **Beachte:** Keine konkludente Abnahme bei **ausdrücklich entgegenstehendem Willen**



Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der WEG



Abnahme des Gemeinschaftseigentums



Abnahme - Sonderfall: Gemeinschaftseigentum

Wann muss die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärt werden?

- Wenn das Gemeinschaftseigentum gemäß Bauträgervertrag **im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt** ist (§ 640 Abs. 1 BGB)
- **Beachte:** Das Gemeinschaftseigentum ist erst fertiggestellt, wenn auch die Außenanlagen fertiggestellt sind

Wer muss die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklären?

- **Jeder einzelne Erwerber** als Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums (individuelles Recht und individuelle Pflicht jedes Erwerbers)
 - Solange ein Erwerber die Abnahme verweigert, bestehen sämtliche Rechte
- Bevollmächtigung ist grundsätzlich möglich – ABER: nur widerruflich
- (P) Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen



Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums in der WEG



Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen



Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen I

Bisherige Praxis

Bis 2013 war es üblich, im Bauträgervertrag zu regeln, dass ein Sachverständiger die Abnahmereife feststellen soll und dass die Abnahmeerklärung bezüglich des Gemeinschaftseigentums dann durch den (vom Bauträger bestimmten) Verwalter abgegeben wird.

➤ **Diese Klauseln sind unwirksam**

BGH Beschluss v. 12.09.2013 (VII ZR 308/12); BGH Urteil v. 30.06.2016 (VII ZR 188/13)

Begründung

- Unangemessene Benachteiligung des Erwerbers (§ 307 BGB)
- (Erst-) Verwalter steht „im Lager“ des Bauträgers (von diesem ausgewählt)
- Abnahmevollmacht unwiderruflich – Erwerber verliert die Möglichkeit / das Recht zur persönlichen Abgabe der Abnahmeerklärung
 - Eingriff in das höchst schützenswerte Recht zur persönlichen Abnahme

Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen II

BGH Urteil vom 30.06.2016 (VII ZR 188/13)

„Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrags verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.“

OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2012 - 23 U 112/11

„Sieht die Abnahmeklausel vor, dass der Erwerber unwiderruflich eine bestimmte Person bevollmächtigen muss bzw. tatsächlich bevollmächtigt, ist sie unwirksam.“

Die vom Bauträger geschuldete Leistung entgegenzunehmen und über ihre Ordnungsgemäßheit zu befinden, ist allein Sache der Erwerber, denen es überlassen bleiben muss, den zur Abnahme Berechtigten jederzeit selbst frei zu bestimmen.“

OLG Brandenburg, Urteil vom 13.06.2013 - 12 U 162/12

„Hinzu kommt, dass eine Klausel den Kläger unangemessen benachteiligt, wenn die Neutralität der mit der Abnahme bevollmächtigten Person nicht gewährleistet ist. Die Abnahmeklausel muss indessen vorsehen, dass die Person des mit der Abnahme Bevollmächtigten nicht aus dem potentiellen Lager des Bauträgers stammt, also zumindest neutral ist.“



Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen III

Abnahmeklauseln sind unwirksam,

- wenn die Abnahmevollmacht unwiderruflich erteilt wird
- wenn eine nicht neutrale Person bevollmächtigt wird (bspw. vom Bauträger ausgewählter Sachverständiger oder Erstverwalter)

Folgen der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel

- Auf dieser Grundlage erfolgte Abnahmeerklärung ist unwirksam
 - Keine Abnahme
- Ersatz der unwirksamen durch die gesetzliche Regelung des § 640 BGB
 - Jeder Erwerber muss die Abnahme erklären
- Keine konkludente Abnahme (durch Einzug/Nutzung)
 - Erklärungsbewusstsein fehlt
- Rechtsfolgen der Abnahme treten nicht ein
 - Erfüllungsstadium

Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen IV

Wie geht die Praxis mit unwirksamen Abnahmeklauseln um?

- Problem für Bauträger: Erfüllungsstadium – trotz teilweise langjähriger Nutzung
- Anspruch der Erwerber auf Mangelfreiheit (Regeln der Technik) bei Abnahme
- Lösungsansätze
 1. Verwirkung
 2. Verjährung des Erfüllungsanspruches
 3. Treu und Glauben → Regeln der Technik im Zeitpunkt der “Erstabnahme“

Wie geht die Rechtsprechung mit unwirksamen Abnahmeklauseln um?

- Noch keine endgültige Entscheidung - Fälle werden i.d.R. verglichen
- 



Fazit





Fazit

Abnahmeklauseln

- sind unwirksam, wenn sie eine unwiderrufliche Bevollmächtigung einer nicht neutralen Person (aus dem „Lager“ des Bauträgers) vorsehen.

Folge einer unwirksamen Abnahmeklausel

- ist, dass die auf dieser Grundlage abgegebene Abnahmeerklärung unwirksam ist.

Abnahmeerklärungen

- müssen durch jeden Erwerber einzeln (persönlich oder vertreten) abgegeben werden
 - Die Abnahme ist das individuelle Recht und die individuelle Pflicht jedes Erwerbers

Pflicht zur Erklärung der Abnahme

- besteht, wenn das Werk (Gemeinschaftseigentum) im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt ist.
- 

Beispiele:

Hauseingangstür Abdichtung der Bauteilfuge



Beispiele:

Entwässerungen Flachdach



Beispiele:

Sicherheitseinrichtungen - Anschlagpunkte



Beispiele:

Souterrainterrassen - Entwässerung



Beispiele:

Balkone - Absturzsicherungen



Beispiele:

Balkone – Entwässerung Türschwelle, Abdichtungsaufkantung, Fensterbank



Beispiele:

Untergeschoss - Lichtschächte



Beispiele:

Anschlüsse von Abdeckungen und Verblechungen



Beispiele:

Balkone – Entwässerung und Anschlüsse



Beispiele:

Fensterbank- und Abdichtungsanschlüsse



Beispiele:

Flachdach Durchdringungen, Entwässerungseinrichtungen





Beispiele:

Abdeckungen





Ihre Ansprechpartner:



Dr. Robert Theissen

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

r.theissen@gvw.com

T +49 40 35922- 136

F +49 40 35922- 238

VPB-Regionalbüro Berlin

Janko Fuhrmann
Bauherrenberater im VPB

Halberstädter Str. 7
10711 Berlin

030 – 711 41 35

030 – 767 22 392

berlin@vpb.de

www.vpb.de



**Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit!**

www.vpb.de

