

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Spätkäufer werden besser gegen Bauträger geschützt

Auch späte Erwerber neuer Eigenheime besitzen Mängelhaftungsrechte. Diese Rechte können durch vorzeitig erklärte Abnahmen des Gemeinschaftseigentums nicht beschnitten werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 25. August. Der Kauf neu errichteter Häuser oder Eigentumswohnungen stellt für einen breiten Interessentenkreis einen geschmeidigen Eigentumswerb dar. Es wird alles aus einer Hand erworben. Lediglich ein Vertragspartner steht dem neuen Eigentümer gegenüber. Das Bauträgermodell ist für viele ein Rundum-sorglos-Paket. Die Rechtsprechung schützt und stützt insbesondere bei neu errichteten Objekten den Erwerber, und zwar zunächst dahingehend, wie erst jüngst der Bundesgerichtshof (Urteil vom 12. Mai 2016, Az. VII ZR 171/15) entschieden hat, dass für derartig begründete Verträge das Werkvertragsrecht des bürgerlichen Rechts Geltung entfaltet. Hieran ändert sich auch dann nichts, wenn das Objekt zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits fertiggestellt ist.

Der Gedanke, dass den Erwerber weniger schützende Kaufrecht könnte Anwendung finden, ist verfehlt. Insbesondere kann bei auftretenden Mängeln der Käufer für die Mängelbeseitigung, soweit der Bauträger seiner Verpflichtung zur Mängelbeseitigung nicht nachkommt, einen entsprechenden Vorschuss für die Aufwendungen zur Mängelbeseitigung verlangen. Auch wenn der Anspruch auf Kostenvorschuss – entgegen einer weitverbreiteten Annahme – nicht ohne weiteres zu einem schnellen Erfolg für den Erwerber führt, ist dieser doch gleichermaßen klageweise geltend zu machen. Bestehen auch gegen Entscheidungen der erstinstanzlichen Gerichte die Rechtsmittelmöglichkeiten, bekommt der Erwerber ein gesetzliches Instrument, welches ihn jedenfalls in die Lage versetzt, nicht auf eigene finanzielle Mittel zurückgreifen zu müssen, zumal er bereits mit einem Mangel am Objekt belastet ist.

Hinzu tritt das rechtliche Instrument der Abnahme, der wichtigste Zäsur-Zeitpunkt bei der Ausführung von Bauleistungen und schützendes Element insbe-

sondere von Nachzügler-Erwerbern bereits fertiggestellter Objekte. In derartigen Fällen besteht das häufig anzutreffende Interesse des Bauträgers dahin gehend, die Nachzügler-Erwerber an eine bereits zuvor durchgeführte Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu binden, was im Ergebnis dazu führt, dass der spätere Erwerber eine kürzere Gewährleistungsfrist hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums gegen sich gelten lassen muss. Für das Sondereigentum spielt dies keine Rolle, da erst bei Übergabe und entsprechender Abnahme des jeweiligen Objektes für das Sondereigentum

Möglichkeit genommen werde, selbst oder durch einen von ihm beauftragten Sachverständigen die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu vollziehen oder maßgebliche Einwendungen gegen die Abnahme zu erheben. Folglich ist eine derartige Klausel in Bauträgerverträgen unwirksam. Eine vorhergehende Abnahme des Gemeinschaftseigentums muss der Spätkäufer gegen sich nicht gelten lassen.

Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass schützend der BGH auch insoweit über die Nachzügler-Erwerber sein Urteil erstreckt hat, indem eine Abnahme

der vom Nachzügler-Erwerber geltend gemachte Vorschussanspruch für die Mängelbeseitigungskosten würde nicht verfangen. Denn grundsätzlich – von Einzelfallausnahmen abgesehen – kann der Vorschussanspruch erst geltend gemacht werden, wenn das Objekt fertiggestellt, die Abnahme durchgeführt ist und anschließend Mängel auftreten, die trotz Fristsetzung vom Bauträger nicht beseitigt werden. Ein Verwender einer unwirksamen Abnahmeklausel, die gerade den Abnahmezeitpunkt für den Nachzügler-Erwerber unangemessen nach vorne verlagert, kann sich jedoch nicht auf die Unwirksamkeit dieser Klausel berufen und damit den Vorschussanspruch mit der Argumentation ausschließen, nunmehr würde sich das Objekt rechtlich noch im Leistungserfüllungsstadium befinden und der Vorschuss sei mithin ausgeschlossen. Dieser Argumentation wird der Treu- und Glauben-Einwand entgegengesetzt. Habe doch der Bauträger gegenüber dem Nachzügler-Erwerber den Eindruck vermittelt, die Leistungserfüllung sei aufgrund der erfolgten Abnahme des Gemeinschaftseigentums bereits beendet. Durch diese initiierte Fehlannahme beim Nachzügler muss sich der Verwender einer solchen unwirksamen Klausel auch den Nachteil entgegenhalten lassen, dass er trotz der fehlenden Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit Mängel- und Vorschussansprüchen des Nachzügler-Erwerbers konfrontiert werde.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zeigt abermals die hohe Sensibilität hinsichtlich der durchzuführenden Abnahme und des Abnahmezeitpunktes auf. Da sich mit der Abnahme erhebliche rechtliche Folgewirkungen ergeben, kann vertragsrechtlich dieser sensible Zeitpunkt nicht intensiv genug einer auftraggeber- und auftragnehmerseitig ausgleichenden Interessenwahrung zugeführt werden. Weder wird durch die Rechtsprechung ein Hinauszögern der Abnahme wie beispielsweise bei Architektenleistungen noch ein Vorverlagern des Abnahmezeitpunktes goutiert. Unwirksame Abnahmeklauseln können – je nach Interessenlagen – zu bösen Überraschungen hinsichtlich der Durchsetzung oder Abwehr von Gewährleistungsansprüchen führen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Professor für privates Baurecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).



die Mängelgewährleistungsfrist – in aller Regel von fünf Jahren – zu laufen beginnt.

Die Karlsruher Richter hatten sich insoweit mit einer Vertragsklausel im Rahmen des Kaufvertrages eines Nachzügler-Erwerbers zu befassen, in der geregelt wurde, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch ein Ingenieurbüro bereits erfolgt war und nunmehr die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum für den Nachzügler-Käufer zum selben Termin ablaufen sollte wie für diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme bereits – zeitlich erheblich zuvor – durchgeführt hatten. Die Bundesrichter rügten an dieser Klausel, dass damit dem Nachzügler die

durch Ingebrauchnahme des Objektes ebenfalls ausgeschlossen wurde. Da der Bauträger mit einer derartigen, den Nachzügler benachteiligenden Klausel den Eindruck erweckt, es habe bereits eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums stattgefunden, folglich bedürfe es also einer gesonderten Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Spätererwerber nicht, werde bei diesem ein unzutreffender Eindruck erweckt, der gerade nicht geeignet ist, den Abnahmewillen bezüglich des Gemeinschaftseigentums zum Ausdruck zu bringen.

Bemerkenswert ist, dass die Richter den Bauträger nicht mit dem Einwand zuließen, läge also mithin keine Abnahme vor, würde sich das Objekt noch in der Leistungserfüllungsphase befinden und