

Neubau mit dem Bauträger: Kann er den ersten Verwalter zur Bauabnahme ermächtigen?

Die meisten Wohnungseigentumsanlagen werden von einem Bauträger errichtet. Während der Bauphase, manchmal auch schon vorher, wird an den Woh-

nungen Wohnungseigentum gebildet. Die einzelnen Wohnungen werden verkauft und es entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft mit meh-

rerer Eigentümern. Verwaltet wird diese Gemeinschaft von einem WEG-Verwalter. Üblicherweise legt der Bauträger schon im Bauträgervertrag fest, wer der erste Verwalter sein soll. Weil es sich um einen Neubau handelt, muss eine Bauabnahme stattfinden. Bauträgerverträge enthalten häufig eine Regelung darüber, wer die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durchführen soll. Es ist üblich, dass die Käufer schon im Bauträgervertrag den für das Objekt bestellten Verwalter – manchmal auch zusätzlich den Beirat – mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums beauftragen und entsprechend bevollmächtigen. Aber ist das wirksam?

Solche Regelungen in Bauträgerverträgen, nach denen nicht der Erwerber, sondern ein Dritter berechtigt ist, das gemeinschaftliche Eigentum tatsächlich und rechtlich abzunehmen, sind bedenklich. Grundsätzlich soll nämlich der Käufer die Abnahme selbst durchführen. Immerhin geht es darum, das Bauwerk auf Mängel zu überprüfen. Nur wenn es keine Mängel gibt, erfolgt die Abnahme. Auch der Zeitpunkt der Abnahme ist wichtig, weil ab dann die Verjährungsfrist für Mängelgewährleistungsrechte beginnt. Ein Risiko also, wenn die Person, die mit der Abnahme bevollmächtigt wird, nicht „neutral“ ist. Dieses Problem stellt sich vor allem dann, wenn der vom Bauträger eingesetzte Erstverwalter mit der Abnahme bevollmächtigt wird, denn oft sind der Bauträger und der

Erstverwalter eng miteinander verbunden.

Ein solcher Fall ist jetzt vom Bundesgerichtshof (BGH) entschieden worden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hatte im Klageweg gegen den Bauträger Mängelgewährleistungsrechte geltend gemacht. Der Bauträger berief sich darauf, die Ansprüche seien verjährt, da der von ihm eingesetzte Erstverwalter das gemeinschaftliche Eigentum abgenommen habe und seither mehr als 5 Jahre verstrichen seien.

Der BGH hat entschieden, dass die durch den Erstverwalter erklärte Abnahme unwirksam sei, weil es an einer wirksamen Bevollmächtigung fehle. Die formularmäßigen Vollmachten in den Bauträgerverträgen seien wegen einer unangemessenen Benachteiligung der Erwerber unwirksam. Als teilender Eigentümer könne der Bauträger den ersten Verwalter in der Teilungserklärung bestellen. Aus dieser Befugnis heraus könne er auch einen Verwalter bestimmen, der mit ihm wirtschaftlich oder rechtlich verbunden ist. Das begründe für den Erwerber die Gefahr, dass der Verwalter die Voraussetzungen der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums auf etwaige Baumängel nicht neutral prüft, sondern zu Gunsten des Bauträgers vorgeht. Es sei keine interessengerechte Vertragsgestaltung, wenn der Erwerber auf den von ihm zu beweisenden Einwand eines Missbrauchs der Vertre-

Herausforderungen



Jesche

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de



tungsvollmacht durch den Verwalter verwiesen würde (BGH Beschluss vom 12. September 2013 – VII ZR 308/12 – www.bundesgerichtshof.de).

Klauseln in Bauträgerverträgen, die es dem Bauträger ermöglichen, einen Dritten als Vertreter für die Abnahme zu präsentieren, sollten also generell nicht vereinbart werden. Findet sich in einem Bauträgervertrag eine solche Klausel, ist Vorsicht geboten. Natürlich können die Wohnungseigentümer den

Verwalter trotzdem mit der Abnahme beauftragen und ihn entsprechend bevollmächtigen. Das passiert dann aber auf einer Vertrauensentscheidung der Eigentümer und nicht auf einer Vertragsklausel, die der Bauträger vorgibt. 

Von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven. Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, FOCUS Empfehlung „Deutschlands TOP-Anwälte“ 2013 (Nr. 39/13 und FOCUS-Spezial 2013), Fachanwältin für Arbeitsrecht, www.kanzlei-im-zentrum.de

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



• Parkett
• Linoleum
• Teppichboden
... und vieles mehr!

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de

Schön einfach - einfach schön!



Küchen von: **SieMatic**
in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337

www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de

**Wir beraten
Sie gern!**

Besuchen Sie uns im ImmoShop!



Montag bis Donnerstag: 15.00 - 18.00 Uhr
Bürgermeister-Smidt-Straße 126 • Tel. 0471 41 71 25