

# Besonderheiten bei der Abnahme von Wohnungseigentum

Stellen Sie sich vor, jemand baut ein Haus. Dann nimmt er selbst die in Auftrag gegebene Werkleistung ab. Übergeben wird ihm an einem bestimmten Tag das ganze Haus, das in der Regel nach einer einzigen Leistungsbeschreibung und aufgrund eines einzigen Vertrages errichtet wurde. Stellt er Mängel fest, macht er die sich daraus ergebenden Ansprüche gegen die bauausführende Firma geltend.

Stellen Sie sich jetzt vor, jemand kauft eine Eigentumswohnung in einem Haus mit 10 Wohnungen, das von einem Bauträger errichtet, in Wohnungseigentum aufgeteilt, und an zehn verschiedene Erwerber verkauft

wird. Wer ist dann für die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum zuständig? Der Bauträger oder die Erwerber? Jeder einzeln oder alle gemeinsam? Und wer macht Ansprüche geltend, sollte es Baumängel geben?

Die Abnahme von Wohnungseigentum ist etwas Besonderes. Ein Bauträger schuldet jedem einzelnen Erwerber nicht nur die vertragsgemäße Errichtung der individuellen Wohnung, sondern auch des Gebäudes insgesamt. Ist das Haus fertiggestellt, möchte er eine Abnahme der Wohnungen und des Gesamtgebäudes erreichen. Warum ist ihm das so wichtig? Das

Haus ist ein Werk, ein Bauwerk. Erst mit der Abnahme wird es an den Erwerber übergeben und der Erfüllungsanspruch erlischt. Außerdem geht jetzt die Gefahr für eine Verschlechterung der Sache auf den Erwerber über, die Gewährleistungsfristen beginnen zu laufen und die Vergütung wird fällig. Auch die Beweislast kehrt sich um: erst nach der Abnahme liegt die Beweislast für einen Mangel beim Erwerber.

Bei vielen Bauteilen kann es zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen, ob es sich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt. Die Geschossdecken einer Tiefgarage gehören bei-

spielsweise ebenso zwingend zum Gemeinschaftseigentum wie Wohnungseingangstüren, Fenster und Balkone oder tragende Wände im Inneren der Wohnungen.

Jeder Eigentümer nimmt seine eigene Wohnung selbst ab. Er nimmt auch die Rechte und eventuellen Gewährleistungsansprüche rein aus dem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum grundsätzlich selbst wahr. Wird aber durch die Abnahme des Sondereigentums auch der zur Wohnung gehörende Teil des Gemeinschaftseigentums mit abgenommen? Und was gilt für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums?

Zur Abnahme verpflichtet ist der Besteller. Das ist nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern jeder Erwerber. Der Bauträger hat deshalb gegen jeden Erwerber einen Anspruch auf Abnahme, so wie je-

## KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL  
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven  
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99  
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

## Gute Möbel entspannen die Seele und bewegen den Geist. Wie ein gutes Buch.

Welche Einrichtung am besten zu Ihnen passt, entscheidet Ihr ganz persönliches Lebensgefühl. Wie aus dem Gefühl ein eigener Stil entsteht, zeigt Ihnen der neue Einrichtungs-Katalog 2007/2008 von WK WOHNEN. Gern kommt der neue Katalog auch per Post zu Ihnen nach Hause, oder besuchen Sie uns in Bremerhaven.



KULTUR LEBEN – WK WOHNEN



Theodor-Heuss-Platz • 27568 Bremerhaven • Gegenüber dem Stadttheater  
Tel. 04 71/4 50 51 • www.winkel-wohneideen.de • kontakt@winkel-wohneideen.de




der einzelne Erwerber gegen den Bauträger einen Anspruch auf mangelfreies Sonder- und Gemeinschaftseigentum hat. Heißt: Jeder Erwerber muss auch das Gemeinschaftseigentum abnehmen, das Gemeinschaftseigentum muss jedem Erwerber übergeben werden und die Abnahme einzelner Erwerber wirkt nicht zu Lasten der anderen Erwerber, die noch nicht abgenommen oder Mängel gerügt haben. Heißt weiter: Bei 10 Wohnungen mit 10 verschiedenen Erwerbern gibt es 10 Begehungen des Gemeinschaftseigentums und aller Wohnungen. Folglich wird es auch 10, unter Umständen sehr verschiedene, Abnahmeprotokolle zu ganz unterschiedlichen Zeitpunkten geben. Mängelansprüche der Gemeinschaft sind

wegen dieser unterschiedlichen Abnahmetermine erst verjährt, wenn auch für den letzten Erwerber (bzw. berechnet ab dem Datum der letzten Abnahme) die Verjährung eingetreten ist. Auch kann jeder Erwerber grundsätzlich selbstständig die Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche aufgrund seines Vertrages geltend machen (für das Recht auf Minderung und Schadensersatzansprüche gelten Ausnahmen). Seit dem 1. Juli 2007 gilt das neue Wohnungseigentumsgesetz. Während nach altem Recht die Wohnungseigentümergeinschaft nicht nach außen hin auftreten konnte, ist sie nun nach dem Gesetz teilrechtsfähig und kann Rechte aus Mängeln an sich ziehen, in gerichtlichen Verfahren durchsetzen

und einzelne Erwerber von diesen Rechten ausschließen. Individuelle Rechte können nur solange geltend gemacht werden, wie dadurch die gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt werden. Ob die Wohnungseigentümergeinschaft auch die Befugnis zur Abnahme an sich ziehen kann ist damit aber noch nicht geregelt. Der Bauträger hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass eine gemeinschaftliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums gleichzeitig durch alle Erwerber erfolgt. Das kann aber vertraglich vereinbart werden oder die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wird bestimmten Organen oder Personen als Aufgabe übertragen. Oft soll der Beirat für die Abnahme zuständig sein,

obwohl diese Aufgabe eigentlich nicht zu dessen Tätigkeiten gehört. Auch der Verwalter kann mit der Abnahme beauftragt und bevollmächtigt werden. Besondere Vorsicht ist geboten bei Regelungen in der Teilungserklärung, die den Bauträger zum ersten Verwalter bestellen und ihn gleichzeitig mit der Abnahme der Bauleistungen beauftragen.

Fazit: Die Abnahme von Gemeinschaftseigentum fordert erhöhte Aufmerksamkeit von allen Beteiligten. 

von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – Justiziarin des RDM Fachverband Bremerhaven e.V. – Mitglied im Deutschen Mietgerichtstag e.V. – Kontakt: bressel@kanzlei-im-zentrum.de

**WOLFGANG PAQUÉ**  
STEUERBERATER

Hafenstraße 211  
27568 Bremerhaven  
Telefon (04 71) 5 30 77  
Telefax (04 71) 5 31 53  
info@wolfgang-paque.de  
www.wolfgang-paque.de

**Günter Brandt**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Kreuzstraße 1  
Bremerhaven  
Telefon (04 71) 9 24 66-0  
Telefax (04 71) 9 24 66 66

Wir beraten Sie gern

**STEUERBÜRO  
CLAUS PLÖNGES**

Zu den Eichen 3 · 27619 Schiffdorf  
Telefon 047 06/94 99-0  
steuerbuero-ploenges@nord-com.net

**TREUHAND  
GEESTE CONTOR**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

**Immobilienwerb aus  
steuerlicher Sicht:  
Wir beraten Sie gerne!**

Lange Straße 101  
27580 Bremerhaven  
Telefon: 0471/48383-0  
Telefax: 0471/48383-33  
info@treuhand-geeste-contor.de  
www.treuhand-geeste-contor.de

Sie können unsere aktuellen  
Objekte abrufen unter:

**www.immoerse-  
bremerhaven.de**

