

**Das interessiert Sie!**  
**Neues im Juli 2016 // 2**

***WEG: KEINE BESCHLUSSKOMPETENZ  
FÜR DIE ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS***

Mit Urteil vom 12.05.16, Aktenzeichen VII ZR 171/15, hat der für Bausachen zuständige Senat des BGH entschieden, dass keine Beschlusskompetenz für die Vergemeinschaftung der Abnahme besteht.

Ein Bauträgervertrag sah nahezu wortlautidentisch vor:

„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist noch nicht erfolgt. Gemäß § 19 der Teilungserklärung haben die Wohnungseigentümer in der ersten Eigentümerversammlung das Ingenieurbüro K. mit der Abnahme beauftragt. Die Abnahme wird auf Kosten der Verkäuferin in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer für diese durchgeführt.“

Auf dieser Basis erklärt das Ingenieurbüro K. am 25.11.02 die Abnahme.

In den restlichen Verträgen, die hier noch mit Nachzüglern abgeschlossen werden, heißt es:

„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist durch das Ingenieurbüro K. am 25.11.02 erfolgt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum läuft für den Käufer zum selben Termin ab wie für die diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme durchgeführt haben.“

Nach Auffassung des BGH sind die Nachzügler, d. h. diejenigen Erwerber, die nach dem 25.11.02 (erklärte Abnahme durch das Ingenieurbüro K.) erworben haben, nicht an die erklärte Abnahme gebunden.

Die gemäß § 19 der Teilungserklärung durch die übrigen Erwerber nach Beschlussfassung erklärter Abnahme des Gemeinschaftseigentums entfaltet keine Wirkung zu Lasten der Nachzügler.

Die vom aufteilenden Bauträger einseitig vorgegebenen Bestimmungen unterliegen einer Inhaltskontrolle, wobei nur streitig ist, ob nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen oder nach Treu und Glauben.

Gegenstand von Vereinbarungen nach § 10 II WEG können lediglich Regelungen sein, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums fällt nicht hierunter.

Der einzelne Erwerber hat einen individuellen Anspruch auf insgesamt mangelfreies Gemeinschaftseigentum. Dementsprechend obliegt es grundsätzlich ihm zu entscheiden, ob er das Werk abnehmen will.

Der Regelungsort für die Abnahme ist der jeweilige Erwerbsvertrag. Nichts anderes folgt aus der Rechtsprechung zur Geltendmachung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Die Abnahme hat keinen unmittelbaren Bezug zu Aufgaben der gemeinschaftlichen Verwaltung. Die Abnahmewirkung betrifft nur das Vertragsverhältnis und nicht das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Jedenfalls ist der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig, soweit die Abnahme des Ingenieurbüros K. auf Nachzügler erstreckt werden soll.

Entsprechend hat das LG München I im Urteil vom 07.04.16, Aktenzeichen 36 S 17586/15 WEG, einen Beschluss, mit dem die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärt wurde, mangels Beschlusskompetenz für nichtig erachtet.

Damit ist ein weiterer Versuch der Bauträger, etwaig unwirksame Klauseln zur Abnahme im Bauträgervertrag nachträglich, so insbesondere durch entsprechende Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergeinschaft, zu heilen, gescheitert.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht