

Keine Abnahme bei Einzug in die Wohnung mit Mangelrüge

Bauträgerrecht. Rügt der Besteller beim Einzug in die Wohnung Mängel, liegt keine konkludente Abnahme allein durch die Ingebrauchnahme vor.

*OLG Koblenz, Urteil vom 19. Oktober 2016,
Az. 5 U 458/16 (nicht rechtskräftig)*

*Rechtsanwältin
Dr. Petra Sterner
von WIR Wanderer
und Partner*

Bild: WIR WUP



DER FALL

Die Verkäuferin klagt gegen die Käufer von zwei noch auszubauenden Wohnungseinheiten nebst Stellplätzen. Fertigstellung sollte Anfang Mai 2014 sein. Der Vertrag sah u.a. vor, dass die Käufer die Teilabnahme erklären müssen, wenn Bezugsfertigkeit eingetreten ist. Sofern sie diese ohne triftigen Grund nicht erklärten, sollte nach Ablauf einer Frist die Teilabnahme als erklärt gelten (Fiktion). Die gleiche Wirkung sollte bei Ingebrauchnahme – mit

oder entgegen des Willens des Verkäufers – eintreten. Die Käufer zogen Ende April ein, ohne die Abnahme zu erklären. Mit Schreiben von Anfang Mai rügten sie Mängel an den Wohnungen, die unstreitig nicht fertiggestellt waren. Die Verkäuferin forderte von den Käufern, die fälligen und noch fällig werdenden Raten zu zahlen. Die Käufer zahlten trotz Nachfristsetzung nicht. Die Verkäuferin erklärte den Rücktritt und verlangte Rückabwicklung des Kaufvertrags.

DIE FOLGEN

Das OLG wies die Klage mangels Rücktrittsrecht der Verkäuferin ab. Dieses bestehe nur dann, wenn die Käufer eine Pflicht verletzt hätten. Eine Pflichtverletzung liege allerdings nicht vor und sei insbesondere nicht darin zu sehen, dass die Käufer nicht sämtliche Kaufpreisraten gezahlt hätten. Zwar sehe der Kaufvertrag vor, dass der Verkäufer die Hinterlegung auf ein Notaranderkonto fordern könne. Allerdings nur, wenn die Käufer ihrerseits die Übergabe der Wohnungen verlangten, nachdem die Abnahme der Bezugsfertigkeit eingetreten sei. Die Abnahme sei jedoch nicht erfolgt. Auch die Ingebrauchnahme der Wohnungen führe nicht zur Abnahme, da die entsprechende Regelung als allgemeine

Geschäftsbedingung im Kaufvertrag unwirksam sei. Zulässig sei es zwar, Vereinbarungen zur Abnahme zu treffen; auch die Vereinbarung einer Teilabnahme bei Bezugsfähigkeit sah das OLG als zulässig an. Doch dürfe die Abnahme nicht an die Ingebrauchnahme geknüpft werden. Wenn nämlich die Abnahme durch die Ingebrauchnahme fingiert wird, werde der rechtsgeschäftliche Charakter der Abnahme ausgeschlossen. Somit müsste der Käufer die Ingebrauchnahme ablehnen, wenn er keine Abnahmewirkung wolle. Eine konkludente Abnahme komme hier nicht infrage, sie wurde durch die Mängelrüge der Käufer und die ausdrückliche Verweigerung der Abnahme ausgeschlossen.

WAS IST ZU TUN?

Es bleibt dabei: Abnahmeklauseln im Bauträgervertrag sind mit größter Aufmerksamkeit zu fassen. Eine Abweichung von dem gesetzlichen Leitbild wird in der Regel mit einer Unwirksamkeit der Klausel bestraft. Die Abweichungen erfolgen

meist deshalb, weil der Bauträger versucht, entgegen der MaBV an Zahlungsraten zu gelangen – oder sich diese zu sichern, was im Übrigen ein verständliches Vorgehen ist. Dieses ist zum Schutz der Erwerber nicht gewollt. **ba**