



## **Merkblatt zur Abnahme / Übergabe des Gemeinschafts-/Sondereigentums**

Anhand der nachfolgenden Schilderungen wollen wir Ihnen als Ihre Hausverwaltung die Bedeutung und Folgen der Bauabnahme bzw. dessen Nicht-Abnahme etwas näher erläutern.

### **1. Fertigstellung - Abnahmefolgen**

Die Anzeige darüber, daß ein Bauwerk fertiggestellt wird, erhalten Sie i.d.R. schriftlich. Zur Abnahme des Bauwerks durch Sie kommt es, wenn Sie die Bauleistungen als vertragsgerecht billigen.

Eine getrennte Übergabe von Wohnhaus, Garage und Aussenanlagen ist zulässig. Die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses setzt nicht die Fertigstellung der Aussenanlagen voraus.

Ist das Gemeinschaftseigentums noch nicht abnahmefähig, bewirkt die Abnahme des Sondereigentums nicht die Abnahme etwa anteiligen Gemeinschaftseigentums.

Nach erfolgter Abnahme bestehen keine Erfüllungsansprüche mehr, sondern nur noch Gewährleistungsansprüche (Nachbesserungsansprüche).

Mit der Abnahme geht die Gefahr auf den Auftraggeber über. Folglich tragen Sie nach der Abnahme das Risiko für eine zufällige Verschlechterung der erbrachten Bauleistung. Vor der Abnahme trägt der Bauträger die alleinige Verantwortung.

Ebenso beginnt mit der Abnahme die Gewährleistungsfrist – i.d.R. fünf Jahre, sofern im Vertragswerk nichts anderes vereinbart wurde. Manche Bauteile unterliegen von Haus aus einer kürzeren Gewährleistung – z. B. Pflanzungen, Pumpen, Ventile.

Gleichzeitig werden mit der Abnahme oftmals Schlußzahlungen fällig.

Rechte und Pflichten -also auch Kosten und Lasten - gehen bei Abnahme / Übergabe auf Sie über. Sie sind ab dann zu Vorauszahlungen verpflichtet (mtl. Hausgeld).

### **2. Baumängel - Protokoll**

Die Abnahme kann bis zur Beseitigung etwaiger wesentlicher Mängel verweigert werden.

Mängel können bestehen in

- allgemeinen technischen Baumängeln,
- im Betreuungswerk (Bebaubarkeit, Baugenehmigung, etc.),
- im Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik und
- im Fehlen zugesicherter Eigenschaften.

Ist die Abnahme einmal durchgeführt worden und wurde kein Verlangen nach Vertragsstrafen geltend gemacht, ist eine spätere Geltendmachung eines vermeintlichen Anspruches auf im Bauvertrag enthaltene Vertragsstrafen i. d. R. ein für allemal ausgeschlossen.

Letztendlich kehrt sich nach der Abnahme die Beweislast für einen behaupteten Mangel an dem errichteten Bauvorhaben um, d.h. nunmehr müssen Sie beweisen, daß ein angeblicher Mangel vorliegt.

Wirtschaftliche Mängel bewirken, daß die gesamte Bauleistung mangelhaft ist, da diese zu den Hauptleistungspflichten zählen. Es gelten daher auch hier die Gewährleistungen entsprechend den technischen Mängeln.

Obgleich keine strengen Formvorschriften an die Bauabnahme bestehen, dienen üblicherweise Abnahmeprotokolle mit Abnahmevermerk der späteren Beweisbarkeit der Abnahme am sichersten.

### **3. Verweigerung der Abnahme - Vertragsstrafen**

Immer wieder wird die Auffassung vertreten, Mängel an der Bauausführung hinderten die Abnahme. Diese Meinung ist jedoch nicht zutreffend. Es kommt vielmehr darauf an, daß die Bauleistung funktionell fertiggestellt ist. Das Bauwerk muß entsprechend der vereinbarten Zweckbestimmung (bspw. Wohnzweck) fertiggestellt sein. Fehlen noch unerhebliche Teilleistungen, so hindert das die Abnahme nicht.

Soweit Ihnen Mängel nicht bekannt werden, haben Sie innerhalb der Gewährleistungsfrist grundsätzlich Anspruch auf Behebung bzw. Schadenersatz, auch wenn es sich um offenkundige Mängel handelt, welche nicht ausdrücklich im Protokoll festgehalten wurden.

Achtung: Die früher gültige 30jährige Verjährungsfrist bei „verdeckten Mängeln“ (meißt Organisations-/Planungs-/Bauleitungsfehler) ist in der Baurechtsnovelle im Jahr 2005 aufgehoben worden. Damit gelten auch für solche Mängel mittlerweile die Fristen nach BGB. Ausnahme: Vorsatz od. arglistige Täuschung (Beweislast beim Auftraggeber).

Ihre Weigerung, an der Abnahme mitzuwirken bzw. Ihr Nicht-Erscheinen zum Abnahmetermin, entlastet den Bauunternehmer / Bauträger insofern, als daß Sie trotzdem nach Ablauf der Nachfrist ( i.d.R. 12 Tage) für den Fall des Untergangs des Objektes haftet. Ebenso werden etwaige Schlußzahlungen fällig, gehen Kosten und Lasten auf Sie über und beginnt u.U. die Verjährungsfrist zu laufen, vorausgesetzt, Sie machen Mängel nicht kurzfristig - i.d.R. innerhalb 6 Tagen - nach diesem Abnahmetermin geltend. Entsprechendes gilt auch bei widerrechtlichem Bezug vor Übergabe.



Eine Abnahmeverweigerung ist nur dann gerechtfertigt, wenn wesentliche Mängel vorhanden sind. Tritt der Mangel an Bedeutung soweit zurück, daß es unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für Sie zumutbar ist, eine zügige Abwicklung des gesamten Vertragsverhältnisses nicht länger aufzuhalten und deshalb nicht mehr auf den Vorteilen zu bestehen, die sich Ihnen vor vollzogener Abnahme bieten, dürfen Sie die Abnahme nicht verweigern (BGH-Urteil).

#### 4. Sachverständige

Bei der Abnahme des Gemeinschafts-/ Sondereigentums durch einen Sachverständigen, tragen die hierfür entstehenden Honorarkosten Sie bzw. die (werdende) Eigentümergemeinschaft, da es sich hinsichtlich der Abnahme um eine vertragliche Hauptpflicht des Bauherren/Erwerber handelt.

Dieser Grundsatz kehrt sich jedoch um, wenn sich herausstellt, daß der Bauunternehmer/Bauträger nicht in gebührender Weise seine Werkleistungen erbracht hat. In diesem Fall können die Honoraraufwendungen vom Bauunternehmer/Bauträger abverlangt werden.

#### 5. Erklärung der Abnahme

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist von der Abnahme des Sondereigentums strikt zu unterscheiden. Letztere erklärt der Käufer / Wohnungs-/Teil-Eigentümer gegenüber dem Bauträger direkt. Strittig war (und ist) hingegen das Prozedere hinsichtlich der Abnahmeerklärung zum gemeinschaftlichen Eigentum (GE). Nachdem jeder einzelnen Käufer anteiliges Eigentum daran erwirbt, kann auch jeder individuelle Käufer an der Abnahme des GE mitwirken und die Abnahme auch verweigern.

Der Bauträger hat jedoch ein verständliches Interesse daran, daß die Abnahme am GE einheitlich erklärt wird, damit auch die Gewährleistungsfristen für alle Käufer gleich laufen. Anderenfalls könnten Nachbearbeitungsverlangen nach erteilter Abnahme mit anderen Ansprüchen der Abnahmeverweigerer kollidieren.

Der BGH hat in den vergangenen Jahren aus diversen Gründen die Delegation der Abnahmeerklärung am GE bspw. an einen Sachverständigen oder den Verwalter für unwirksam erklärt. Auch ist weiterhin strittig, ob die Eigentümergemeinschaft als „Verband“ die Abnahme an sich ziehen und den Verwalter mittels Versammlungsbeschluß zur Abnahme des GE ermächtigen kann. (zulässig ist dies bislang bei der Durchsetzung von Mängelbeseitigungsansprüchen am GE)

Folgerichtig kann nur empfohlen werden, das die Abnahmeerklärung am GE von allen Käufern individuell unterschrieben wird!

#### 6. Schlußbemerkungen

In den Vertragswerken zwischen dem Verkäufer und Käufer können auch anderslautende Details zur Abnahme und Übergabe fixiert sein. Die Ausführungen sollten vor Abnahme aufmerksam gelesen werden.

Soweit der Verwaltung noch nicht vorliegend, sollten bei Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Verkäufer folgende Unterlagen an den die Bauleistung Abnehmenden ausgehändigt werden:

- Baugenehmigung nebst Auflagen
- Ausführungspläne mit Entwässerungs- und Freiflächengestaltungsplan
- Bestandspläne Haustechnik (Sanitär, Heizung, Elektro) nebst Dokumentation u. Anleitungen
- Baustatik
- Handwerkerverzeichnis
- Bedienungsanleitungen techn. Einrichtungen
- ggf. Wartungsverträge u. techn. Abnahmeprotokolle zur ersten Inbetriebnahme (Aufzüge, Toranlagen ...)
- Schlüssel nebst Schließplan und Sicherungsschein

---

Quellen: VOB/B, BGB, Fachliteratur  
Stand: Mrz. 2015 - Bearbeitung: ML – Angaben ohne Gewähr

© NERTHUS GmbH, München

TIP: NERTHUS benennt geeignete Sachverständige und stellt bei Bedarf auch eigene Fachleute\* zur allgemeinen Beratung, Nachbegehung oder bspw. auch für Wohnungsübergaben an Mieter/Käufer zur Verfügung.

