

Bauträger kann die Abnahme per AGB-Klausel delegieren

Baurecht. Im Bauträgervertrag kann unter bestimmten Voraussetzungen auch formularvertraglich wirksam vereinbart werden, dass das Gemeinschaftseigentum durch eine Sachverständigenorganisation abgenommen wird.

LG Dresden, Urteil vom 26. März 2020,
Az. 4 O 764/16



Rechtsanwalt
Christian Hippel
von W I R Wanderer
und Partner

Urheber: Dennis Greinert Welcome Monday

DER FALL

Eine WEG klagt gegen den Bauträger auf Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung. Streitig ist dabei, wann das Gemeinschaftseigentum wirksam abgenommen wurde. Davon hängen sowohl die Beurteilung der Verjährung als auch die Beweislast ab. Die Bauträgerverträge sehen vor, dass die Abnahme durch den TÜV Süd

erfolgen sollte, der hierzu bevollmächtigt war. Ferner sollte den Erwerbern ermöglicht werden, an der Abnahmebegehung teilzunehmen, und sie sollten auch wählen können, ob sie statt des TÜV-Mitarbeiters einen Sachverständigen der IHK beauftragen wollen. Die Abnahme selbst hat dann der TÜV Süd erklärt.

DIE FOLGEN

Diese Klausel in den Verträgen – und damit auch die Abnahme selbst – ist wirksam, entschied das LG Dresden. Sie verstößt nicht gegen § 307 BGB, denn es ist grundsätzlich möglich, dass sich der Erwerber durch einen Bevollmächtigten bei der Abnahme vertreten lässt. Wenn eine Bevollmächtigung in vorformulierten Verträgen vorgenommen wird bzw. der Bauträger ermächtigt wird, einen Bevollmächtigten zu benennen, kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Erwerbers jedoch daraus ergeben, wie dieser Bevollmächtigte bestimmt wird. Das wäre etwa der Fall, wenn eine nahestehende Person oder eine Person aus

dem Risikobereich des Bauträgers die Abnahme durchführen soll. Hier wurde jedoch keine konkrete Person namentlich als Sachverständiger benannt. Es blieb dem TÜV Süd überlassen, welcher Mitarbeitende die Abnahme durchführte. Wirtschaftliche oder gesellschaftsrechtliche Verflechtungen zwischen dem TÜV Süd und dem Bauträger waren nicht ersichtlich. Zudem konnten die Wohnungskäufer das Auftragsverhältnis mit dem TÜV Süd widerrufen, denn es stand ihnen frei, einen IHK-Sachverständigen ihrer Wahl zu beauftragen. Die Erwerber waren also auch hier nicht in ihren Rechten eingeschränkt.

WAS IST ZU TUN?

Der Bauträger hat hier das Transparenzgebot beachtet und die Person, die die Abnahme durchführen sollte, weder formularmäßig vorgegeben noch wurde das ausschließliche Benennungsrecht einem Dritten übertragen. Dies hätte nämlich in die Rechtsstellung des Erwerbers eingegriffen, wenn er gleichzeitig durch eine AGB-Klausel daran gehindert worden wäre, sein freies Widerrufsrecht im Hin-

blick auf die Beauftragung des Dritten auszuüben. Den Wohnungskäufern wäre in diesem Fall zu raten gewesen, nach Treu und Glauben unverzüglich nach der Abnahmeerklärung, die in ihrem Namen abgegeben wurde, dieser zu widersprechen. Hier haben sie erst, als die Gewährleistungsfrist abgelaufen war, versucht sich auf eine vermeintlich unwirksame Klausel zu berufen. (redigiert von Anja Hall)