

Teilabnahmen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Bauträgervertrag

von Rechtsanwältin Dr. Petra Sternier, Berlin

Bauträgerverträge sehen regelmäßig die getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum vor, weil die Fertigstellungszeitpunkte häufig auseinander fallen und spätestens bei Einzug der Erwerber ein gehobenes Interesse des Bauträgers an der Herbeiführung der Abnahmewirkungen besteht. Nicht berücksichtigt wird bei den entsprechenden Regelungen in den Kaufverträgen, dass Teilabnahmen nur dann wirksam herbeigeführt werden können, wenn sie den baurechtlichen Voraussetzungen entsprechen.

A. Die Abnahme des Gesamtwerkes

Ein Bauträgervertrag enthält grundsätzlich einen kaufrechtlichen und einen werkvertragsrechtlichen Teil. Jener Teil eines Bauträgervertrages, der die Bauleistung bzw. die Bauverpflichtung regelt, ist nach Werkvertragsrecht zu beurteilen¹. Die Bauleistung besteht in der Herstellung oder Herrichtung eines Objektes (Hauses), in dem mehrere Räume angeordnet sind (Wohnungen, Gewerberäume, Verkehrswege, Keller), sowie dessen Außenanlagen. Wohnungseigentumsrechtlich teilt sich für den Erwerber die Gesamtleistung in (sein) Sondereigentum einerseits (§ 5 Abs. 1 WEG) und das Gemeinschaftseigentum andererseits (§ 5 Abs. 2 WEG) auf. Regelmäßig werden in der Teilungserklärung weitere Regelungen getroffen, mit denen Sonder- und Gemeinschaftseigentum definiert wird, was im Rahmen des § 5 Abs. 3 WEG möglich ist. Bauvertragsrechtlich ist der Bauträger gegenüber den Erwerbern zur mangelfreien Herstellung der gesamten vertraglich vereinbarten Bauleistung, somit der des Gemeinschaftseigentums sowie des jeweiligen Sondereigentums verpflichtet. Aus dem bauvertragsrechtlichen Vertragsteil heraus muss der Erwerber die Abnahme der Leistung erklären². Die Abnahme ist werkvertragliche Hauptpflicht des Erwerbers³. Sie ist in § 640 BGB geregelt. § 640 BGB verpflichtet den Besteller (und damit den Erwerber) zur Abnahme des „vertragsmäßig hergestellten Werkes“. Gegenstand der Abnahme ist folglich das nach dem Vertrag geschuldete (Gesamt-)Werk und damit Sonder- und Gemeinschaftseigentum als Einheit. Das Gemeinschaftseigentum, das

alle Erwerber anteilig mit erwerben, müssen also jeweils alle Erwerber abnehmen⁴.

B. Teilabnahmen

Häufig sehen Bauträgerverträge die getrennte Abnahme einerseits des Sonder- und andererseits des Gemeinschaftseigentums vor. Das vertraglich geschuldete Werk soll also in Teilen abgenommen werden. Eine getrennte Abnahme ist nur dann zulässig, wenn Sonder- und Gemeinschaftseigentum teilabgenommen werden können. § 640 BGB sieht eine Teilabnahme nicht vor. Dass sie jedoch rechtlich zulässig ist, ergibt sich aus der Vergütungsregelung des § 641 Abs. 1 Satz 2 BGB. Hiernach kann ein „Werk in Teilen abzunehmen“ sein. Mangels gesetzlicher Normierung muss eine Teilabnahme also vertraglich vereinbar sein⁵. Dies erfolgt wegen des Interesses des Bauträgers vor allem am Übergang der Leistungs- und Vergütungsgefahr auf den Käufer im Rahmen der Bauträgerverträge sehr häufig.

In Bauverträgen ist eine Teilabnahme grundsätzlich eine höchst sinnvolle Regelung, weil es im Interesse beider Parteien liegen kann, für abgeschlossene Teile der Bauleistung die Abnahmewirkungen herbeiführen zu können. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Besteller die Teilleistung in Betrieb nehmen will und muss und der Unternehmer deshalb die Leistung nicht mehr schützen kann. Richtigerweise sollte dann auch die Leistungs- und Vergütungsgefahr auf den Besteller übertragen werden, die bis zur Abnahme bei dem

- 1 Dazu eingehend Basty, Der Bauträgervertrag, Rdnr. 7 ff., insbesondere Rdnr. 9.
- 2 Ob die Zahlungsverpflichtung dem kaufvertragsrechtlichen oder dem werkvertragsrechtlichen Teil zuzuordnen ist, soll hier nicht betrachtet werden.
- 3 BGH, Urteil v. 27.02.1996 – X ZR 3/94 –, BauR 1996, 386, 387.
- 4 So schon richtig Kapellmann, Die Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche nach dem Erwerb von Wohnungseigentum, MDR 1973, 1.
- 5 BGH, Urteil v. 10.02.1994 – VII ZR 20/93–; BGH Z 125, 111; Thode, Werkleistung und Erfüllung im Bau- und Architektenvertrag, ZfBR 1999, 116, 117; Palandt/Sprau, § 640 BGB Rdnr. 8.

Unternehmer liegt⁶. Die VOB/B⁷ sieht daher in § 12 auch die Möglichkeit vor, ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung eine Teilabnahme zu fordern. Da das BGB-Werkvertragsrecht jedoch nicht nur für Bauverträge Geltung hat, ist es gleichermaßen richtig, Teilabnahmen nicht grundsätzlich vorzusehen, da nicht jedes Werk teilabnahmefähig ist oder einer Teilabnahme bedarf.

Eine Abnahmeerklärung hat eine Vielzahl von erheblichen Rechtsfolgen. Mit der Abnahme wird bestätigt, dass das Werk im Wesentlichen der vertraglichen Vereinbarung entspricht⁸, das vertragliche Erfüllungsstadium endet und dem Besteller nur noch Gewährleistungsansprüche und keine Erfüllungsansprüche mehr zustehen, die Vergütungs- und Leistungsgefahr sowie die Beweislast für das Vorliegen und die Verursachung von Mängeln auf den Besteller übergeht⁹. Als Folge hiervon ist es richtig, Teilabnahmen nur bei solchen Teilwerken zuzulassen, die so beschaffen sind, dass ihre Qualität und Tauglichkeit abschließend beurteilt werden kann. Vor allem die Tauglichkeit eines Teilgewerkes bestimmt sich anhand dessen Fähigkeit, seine Funktion zu erfüllen. Daher kommt es bei der Beurteilung einer Teilabnahmefähigkeit darauf an, dass das jeweils abzunehmende Gewerk selbstständig funktionsfähig (funktionale Selbstständigkeit¹⁰) ist¹¹. In seiner Entscheidung vom 20.08.2009¹² stellte der BGH zum VOB/B-Vertrag fest, dass nur für in sich abgeschlossene Teile einer Leistung, die eigenständig beurteilt werden können, eine Teilabnahme i.S. des § 12 Nr. 2 VOB/B möglich ist¹³. Nichts anderes kann für ein Werk, das nach § 640 BGB beurteilt werden muss, gelten.

Leistungs teilen innerhalb eines Gewerkes fehlt in der Regel die Selbstständigkeit. Anhand dieser kann die Teilleistung aber erst eigenständig beurteilt und festgestellt werden, ob sie als „Gesamtsystem“ funktioniert. Nur wenn dies sicher gestellt ist und auf dieser Basis die Abnahme erklärt wird, können die Abnahmewirkungen zugunsten des Unternehmers eintreten. Gerade Teilabnahmen sind grundsätzlich (nur) für den Unternehmer, nicht aber den Besteller günstig, weil ersterer für ein vertraglich einheitlich herzustellendes Werk zeitlich vor der endgültigen Fertigstellung seines insgesamt geschuldeten Werkes für einen Teil die entlastenden Folgen der Abnahme erhält¹⁴.

C. Teilabnahmen im Bauträgervertrag

Für den Bauträgervertrag wird grundsätzlich die Auffassung vertreten, dass eine Teilabnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums zulässig und möglich ist¹⁵. Begründet wird dies jedoch in den wenigsten Fällen und wenn, dann mit der Entscheidung des BGH aus dem Jahre 1983¹⁶. In dieser Entscheidung hatte der BGH allerdings nur festgestellt, dass „*Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum [können] auch in Teilen abgenommen werden, da die Zuordnung zum einen und zum anderen tatsächlich möglich*“ ist. Wie diese Zuordnung vorgenommen werden soll, wird nicht erläutert; auch nicht in dem dort genannten Zitat. Dieses benennt Glanzmann im BGB-RGRK¹⁷, der die Teilabnahmefähigkeit aufgrund ihrer Sinnhaftigkeit als möglich annimmt. Zweifellos hat der Bauträger ein gesteigertes Interesse daran, dass das Sondereigentum getrennt (und im Regelfall früher) von dem Gemeinschaftseigentum abgenommen und vom Erwerber eine Teilabnahme erklärt wird. Eine rechtliche Begründung stellt dies jedoch nicht dar.

6 BGH, Urteil v. 30.06.1977 – VII ZR 325/74 –, BGH, Urteil v. 11.07.1963 – VII ZR 43/62 –.

7 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen.

8 BGH, Urteil v. 20.10.2005 – VII ZR 155/04 –, BauR 2006, 396.

9 BGH, Urteil v. 23.10.2008 – VII ZR 64/07 –, BauR 1997, 1021, 1024; BGH, Urteil v. 16.11.1993 – X ZR 7/92 –, BauR 1994, 242; Thode, *Werkleistung und Erfüllung im Bau- und Architektenvertrag*, ZfBR 1999, 116.

10 BGH, Urteil v. 21.12.1978 – VII ZR 269/77 –, NJW 1979, 650, 651.

11 A.A.: Thode, *Werkleistung und Erfüllung im Bau- und Architektenvertrag*, ZfBR 1999, 116, 118; MünchKomm.-Büschel, § 640 BGB Rdnr. 23.

12 BGH, Urteil v. 20.08.2009 – VII ZR 212/07 –.

13 BGH, Urteil v. 20.08.2009 – VII ZR 212/07 – Rdnr. 22.

14 Hierzu ebenfalls BGH, v. 20.08.2009 – VII ZR 212/07 –.

15 Pause/Vogel, *IBR-online-Kommentar zu § 640 Rdnr. 122, 123*; Thode, *Werkleistung und Erfüllung im Bau- und Architektenvertrag*, ZfBR, 1999, 116, 118; Vogel, *Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums – ein (immer noch) ungelöstes Problem der Bauträgerpraxis*, NZM 2010, 377, 378; Blank, *Bauträgervertrag*, 4. Aufl., S. 102; Basty, *Der Bauträgervertrag*, Rdnr. 997, 1003; Pause, *Bauträgerkauf*, 5. Aufl., 590, 591; Soergl-Peters/Jacobi, § 640 BGB Rdnr. 22; a.A.: Deckert, *Geltendmachung von Baumängelgewährleistungsansprüchen einer Eigentumswohnanlage*, NJW 1975, 854, 855; Kapellmann, *„Die Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche nach dem Erwerb von Wohnungseigentum“*, MDR 1973, 1.

16 BGH, v. 30.06.1983 – VII ZR 185/81 –, BauR 1983, 573 ff.

17 Glanzmann, in: *BGB-RGRK*, 12. Aufl., § 638 Rdnr. 16.

I. Abnahmewille der Erwerber

Die Wirksamkeit einer in Bauträgerverträgen geregelten Teilabnahme wird grundsätzlich anhand der Frage, ob sich der *Abnahmewille* der jeweils Berechtigten bei einer Abnahme sowohl auf das Gemeinschafts- als auch das Sondereigentum erstreckt, diskutiert¹⁸. Allein dies ist fraglich: Gibt der Erwerbvertrag vor, dass das Sondereigentum gesondert von dem Gemeinschaftseigentum abgenommen werden soll, erstreckt sich bei der Abnahme des Sondereigentums der Abnahmewille (nur) auf das, was nach Meinung des Erwerbers Sondereigentum darstellt. Sieht der Erwerbvertrag – wie häufig – vor, dass bei der Abnahme des Sondereigentums auch die Teile des Gemeinschaftseigentums abgenommen werden sollen, die im Bereich des Sondereigentums liegen, bezieht sich der Abnahmewille des Erwerbers im besten Fall und nur bei entsprechender Beschreibung der abzunehmenden Bauteile im Bauträgervertrag oder der Teilungserklärung auch auf diese Teile des Gemeinschaftseigentums. Das Gemeinschaftseigentum ist aber auch von allen anderen Erwerbern abzunehmen. Folglich dürfte es hinsichtlich der Teile des Gemeinschaftseigentums, die im Sondereigentum des Erwerbers liegen und die (nur) dieser abnehmen soll, an einer Abnahmeerklärung fehlen, weil sich der Abnahmewille der weiteren Erwerber nicht mehr auf das im Sondereigentum des Einzelerwerbers liegende Gemeinschaftseigentum erstreckt¹⁹. Diese Teile werden daher schon aus diesem Grund nicht wirksam abgenommen.

II. Übertragung der Abnahmeerklärung auf einen Dritten

Dieser Konflikt kann nicht dadurch gelöst werden, dass dem jeweils Teile des Gemeinschaftseigentums abnehmenden Erwerber eine Abnahmevollmacht durch die anderen Erwerber unterstellt wird²⁰. Eine Vollmachtserteilung setzt ein entsprechendes Erklärungsbewusstsein voraus, d.h. die jeweiligen Erwerber müssten wenigstens wissen, dass sie die Vollmacht erteilen, da in diesen Fällen weder eine Duldungs- noch Anscheinsvollmacht in Betracht kommt. Eine Vollmachtserteilung zu unterstellen, widerspricht zudem der Bedeutung und den Folgen der Abnahme, über die ein Erwerber selbst entscheiden können muss. Denn mit dem Erwerbspreis wendet der Käufer einer Wohnung innerhalb eines Objekts den größeren Teil für das Gebäude

selbst und somit das Gemeinschaftseigentum auf. Er hat also ein gesteigertes Interesse daran, dass dieser Gebäudeteil vertragsgemäß hergestellt wird²¹, und er muss daher auch selbst entscheiden können, ob er nach seinem Vertrag eine abnahmefähige Leistung erhält. Ob in Bauträgerobjekten überhaupt durch eine in mehreren Verträgen mehrfach verwandte Klausel wirksam die Abnahme des Gemeinschaftseigentums an einen vom Bauträger benannten oder beauftragten Sachverständigen²² oder den Erstverwalter übertragen werden kann, wird daher richtigerweise angezweifelt²³. Die Einsetzung jeder aus dem „Umfeld“ des Bauträgers stammenden Person oder Institution bringt für den Erwerber die Gefahr mit sich, dass diese nicht neutral die Voraussetzungen der Abnahmefähigkeit prüft²⁴. Dies wiederum birgt das Risiko der unangemessenen Benachteiligung des Erwerbers, die ihrerseits zu einer Unwirksamkeit der Klausel gem. § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB führen kann; denn eine unberechtigt erteilte Abnahme kann erhebliche und teilweise nicht mehr korrigierbare Rechtsnachteile bei dem Erwerber auslösen. Wird die Abnahme etwa von einem „bauträgertreuen“ Verwalter ohne Vorbehalt von ersichtlichen Mängeln erklärt, kann das im Einzelfall zu einem Verzicht auf das Recht der Mangelbeseitigung führen²⁵.

18 Pause, a.a.O., S. 612; Blank, a.a.O., S. 313; OLG Hamm, Beschluss v. 14.10.2003 – 21 U 116/03 –, MittBayNot 2005, 226; Staudinger-Peters/Jacoby, § 640 BGB Rdnr. 22; Basty, Der Bauträgervertrag, Rdnr. 997; Basty, in: MittBayNot 2005, 226, 228.

19 Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, Rdnr. 593.

20 So: OLG Hamm, v. 14.10.2003 – 21 U 116/03 –, mit Anm. Basty, in: MittBayNot 2005, 226, 228; Basty, Der Bauträgervertrag, Rdnr. 1006.

21 S. hierzu auch: BGH, Urteil v. 21.02.1985 – VII ZR 72/84 –, NJW 1985, 1551, 1552.

22 OLG München, v. 15.12.2008 – 9 U 4149/08 –, OLG Koblenz, Urteil v. 14.10.2002 – 5 U 263/02 –, BauR 2003, 546; OLG Karlsruhe, Urteil v. 27.09.2011 – 8 U 106/10 –.

23 Ott, Die Abnahme des Werkes bei Gemeinschaftseigentum, ZWE 2010, 157; Vogel, Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ein (immer noch) ungelöstes Problem der Bauträgerpraxis, NZM 2010, 377; Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, Rdnr. 594 ff.

24 Hierzu instruktiv insbesondere Ott, Die Abnahme des Werkes bei Gemeinschaftseigentum, ZWE 2010, 157, 161; Vogel, Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ein (immer noch) ungelöstes Problem der Bauträgerpraxis, NZM 2010, 377, 378.

25 Palandt/Sprau, § 640 BGB Rdnr. 13.

III. Fiktive und konkludente Abnahme

Auch kann eine Abnahme nicht dadurch herbeigeführt werden, dass entweder im Bauträgervertrag geregelt wird, dass die Abnahme als erteilt gilt, wenn nicht binnen eines kurzen Zeitraums nach Einzug der Abnahme Mängel gerügt werden oder der Abnahme widersprochen wird. Diese Regelung unterstellt eine Abnahmefiktion, die gem. § 308 Nr. 5 BGB sehr engen Grenzen unterliegt. Auch eine konkludente Abnahme, auf die sich die Bauträger vielfach berufen, liegt oftmals nicht vor: Konkludente Abnahmen setzen einen Abnahmewillen voraus²⁶. Von der Nutzung einer Wohnung etwa kann grundsätzlich nicht auf einen Abnahmewillen geschlossen werden. Denn vielfach sind die Erwerber wegen Aufgabe ihrer bisherigen Wohnung gezwungen, ein noch nicht abnahmefähiges Objekt zu beziehen. Aus dem Einzug allein kann daher nicht auf einen Abnahmewillen geschlossen werden. Erforderlich wären für einen solchen Rückschluss neben dem rügelosen Einzug auch ein längerer Zeitraum, der dem Erwerber eine Prüfung der Leistung ermöglicht²⁷ und innerhalb dessen er keine Beanstandungen mitteilt. Dieses konkludente Verhalten wiederum kann sich im besten Falle aber nur auf den Teil des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erstrecken, der als solches nach dem Vertrag vom Erwerber abgenommen werden soll. Ein Abnahmewille, der sich auf weitere Teile des Gemeinschaftseigentums erstreckt, dürfte generell nicht vorhanden sein – jedenfalls fehlen hierfür die Anhaltspunkte.

IV. Fehlende Teilabnahmefähigkeit von Leistungen

Ersichtlich wird die Frage der Möglichkeit einer Teilabnahmefähigkeit grundsätzlich unter dem wohnungseigentumsrechtlichen Gesichtspunkt beantwortet, nicht aber unter bautechnischen bzw. baurechtlichen Aspekten. Dabei wird verkannt, dass die Abnahme zum baurechtlichen Teil eines Bauträgervertrages gehört und daher auch anhand der hierfür geltenden Normen beurteilt werden muss.

Der Begriff des Sondereigentums in §§ 3 und 5 WEG korrespondiert nicht mit der bautechnisch richtigen Abgrenzung des abgeschlossenen und damit abnahmefähigen Teilwerkes. Sondereigentum im Sinne des WEG ist der Gebäudebestandteil, der sich in einem durch die Teilungserklärung zugewiesenen Raum befindet bzw. diesem funktio-

nal dient und nicht zugleich konstruktiver Bestandteil des Gebäudes ist oder dem gemeinschaftlichen Gebrauch unterliegt²⁸. Sondereigentum ist aber nur teilabnahmefähig, soweit die Einzelleistungen abnahmefähig im Sinne des Werkvertragsrechtes sind. Solange der Fußbodenbelag, die Innentüren, der Putz auf den Wänden, Fliesenarbeiten, die Installation der Waschbecken und der Toiletten abzunehmen sind, bestehen keine Abgrenzungsprobleme. Diese Leistungen sind – im Verhältnis zwischen Bauträger und Erwerber – in sich abgeschlossen und daher bedenkenlos (teil-) abnahmefähig. Wasserleitungen, Abwasserleitungen und Heizleitungen im Bereich des Sondereigentums sollen nach der Definition des BGH bis zum Abzweig in die „Hauptrohre“ im Sondereigentum stehen²⁹. Diese Leistungen sind im werkvertragsrechtlichen Sinne nicht teilabnahmefähig, da deren Funktionsfähigkeit nicht unabhängig von den weiteren, zweifelsfrei im Gemeinschaftseigentum stehenden Anlageteilen (z.B. Steigeleitungen und Fallrohre) beurteilt werden können. Gleiches gilt für tragende Wände, die im Bereich des Sondereigentums liegen, jedoch Gemeinschaftseigentum sind. Wie der BGH instruktiv in seinem Urteil vom 20.08.2009³⁰ nochmals betonte, sind einzelne Teile eines Rohbaus, wie beispielsweise eine Betondecke oder ein Stockwerk, keine in sich abgeschlossenen Teile einer Bauleistung³¹.

D. Unwirksame Teilabnahme

Die erklärte Abnahme einer Teilleistung, die als solche nicht teilabnahmefähig ist, führt zur Unwirksamkeit der Teilabnahme³². Die Abnahme dieser Leistungsteile kann nur mit der Abnahme des

26 BGH, Urteil v. 15.11.1973 – VII ZR 110/71 –, BauR 1974, 67, 68; BGH, Urteil v. 10.06.1999 – VII ZR 170/98 –, BauR 1999, 1186, 1188.

27 BGH, Urteil v. 25.02.2010 – VII ZR 64/09 – Rdnr. 28; BGH, Urteil v. 20.09.1984 – VII ZR 377/83 –, BauR 1985, 200; BGH, Urteil v. 28.04.1992 – VII ZR 10/98 –, ZfBR 1992, 26; Entscheidend kommt es generell auf den Einzelfall an.

28 Kümmer, Welche Bestandteile eines Gebäudes stehen im Sondereigentum?, Festschrift für Werner Merle, S. 207 ff.

29 BGH, Urteil v. 08.07.2011 – V ZR 176/10 –.

30 BGH, v. 20.08.2009 – VII ZR 212/07 – Rdnr. 22.

31 So auch bereits BGH, Urteil v. 06.05.1968 – VII ZR 33/66 –, Z 50, 160, 163.

32 Siehe auch BGH, v. 20.08.2009 – VII ZR 212/07 – Rdnr. 21 bis 23; Thode, Werkleistung und Erfüllung im Bau- und Architektenvertrag, ZfBR 1999, 116, 118.

Gemeinschaftseigentums stattfinden, und dies auch nur dann, wenn man unterstellt, dass sich der Abnahmewille des jeweiligen Erwerbers auf das Gemeinschaftseigentum insgesamt erstreckt. Sieht der Bauträgervertrag die getrennte Abnahme von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum vor, muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Abnahmeerklärung der Erwerber nicht auf das im Gemeinschaftseigentum befindliche, aber im Sondereigentum (der anderen) liegende Werk erstreckt. Denn hierfür fehlt ihnen das erforderliche Erklärungsbewusstsein.

Die hieraus resultierende Unwirksamkeit erklärter Teilabnahmen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums kann nur dadurch vermieden werden, dass die zulässigerweise vertraglich vereinbarten Teilabnahmen im Bauträgervertrag selbst so genau erläutert werden, dass die Erwerber zum Zeitpunkt der erklärten Teilabnahmen aufgrund der Angaben

ein Erklärungsbewusstsein besitzen, das sich auf die jeweilige (werkvertraglich abgrenzbare) Teilleistung beschränkt. Hierzu wären dann ausdrücklich alle nicht teilabnahmefähigen Leistungen wie Zu- und Ableitungen von Heizung, Abwasser und Wasser sowie tragende Wände und Decken von der Abnahme des Sondereigentums auszunehmen und in die Verantwortung aller Erwerber zu geben, die gesondert gemeinsam mit dem Gemeinschaftseigentum diese Leistungen abnehmen, auch wenn sie im Bereich des Sondereigentums liegen³³. Das mag zwar einen höheren Aufwand bei der Erstellung des Bauträgervertrages und bei der Abnahme selbst zur Folge haben, vermeidet aber die fehlende Abnahmewirkung von Teilen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, was weit reichende Folgen für den Bauträger haben kann.

³³ Im Ergebnis auch Pause, Bauträgerkauf, 593 ff.