



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung - Recht

PN 97/27.11.2020

Keine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV!

BGH, Beschl. v. 17.06.2020 – VII ZR 239/18

Zum Sachverhalt:

Die Kläger erwarben eine Eigentumswohnung vom Bauträger. Im Erwerbvertrag war vereinbart: „Die Abnahme des Sondereigentums erfolgt durch den Käufer, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV Rheinland-Pfalz. Der TÜV wird vom Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, das Gemeinschaftseigentum für ihn abzunehmen.“

Aus den Gründen:

Das OLG Frankfurt hat mit Urteil vom 02.10.2018 (Az. 29 U 163/17) entschieden, dass die Vereinbarung unwirksam ist. Die Benennung eines Sachverständigen, der die Abnahme des Gemeinschaftseigentums für die Erwerber bindend erklärt, verkürzt deren vertragliche Rechte zur Annahme der Leistung als vertragsgerecht erheblich. Außerdem besteht die Möglichkeit einer Einflussnahme des Bauträgers durch die Benennung des Sachverständigen. Der Umstand, dass der Sachverständige vorliegend von den Erwerbern mit dem Vertrag dazu unwiderruflich bevollmächtigt wurde, ändert daran nichts. Die Erwerber nämlich haben in Bezug auf die Wahl des Sachverständigen keine Einflussmöglichkeit; er wird ihnen vom Bauträger in allen Erwerbsvorgängen gleichlautend vorgegeben. Auch die Tatsache, dass der Bauträger keinen einzelnen Sachverständigen, sondern mit dem TÜV-Rheinland eine Prüforganisation benannt hat, ändert nichts an der Unwirksamkeit der unwiderruflichen Bevollmächtigung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Selbst wenn der TÜV und nicht der Bauträger die Prüfperson auswählt, führt auch dies zu einer wesentlichen Verkürzung der Erwerberrechte. Weil der Auftrag an den TÜV vom Bauträger erteilt wird und die Erwerber den TÜV zur Abnahme einer rechtsgeschäftlichen Willenserklärung bevollmächtigen müssen, besteht die grundsätzliche Besorgnis einer auftraggeberfreundlichen Begutachtung fort, deren Ergebnis die Erwerber unter maßgeblicher Verkürzung ihrer eigenen Rechte nicht beeinflussen können. Diese Rechtsauffassung hat der BGH bestätigt und setzt damit seine bestehende Rechtsprechung kontinuierlich fort.

Praxishinweis:

Auch die von einem Bauträger vorformulierte Klausel im Erwerber-Vertrag, wonach das Gemeinschaftseigentum vom WEG-Verwalter zusammen mit einem in der ersten Eigentümerversammlung zu wählenden Abnahmeausschuss abgenommen wird, benachteiligt einen Ersterwerb unangemessen und ist daher unwirksam. Das gilt auch dann, wenn der Bauträger von der Wahl des Abnahmeausschusses ausgeschlossen ist (OLG Hamburg, Urt. v. 11.09.2019 - 5 U 128/16).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net