

Viel zu oft wird der Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt und die Schlussrate des Kaufpreises zu früh bezahlt.

Mit der technischen und rechtlichen Abnahme des Gemeinschaftseigentums beginnt die mindestens 5-jährige Geschäftsbeziehung zwischen der Eigentümergemeinschaft (WEG) und dem Bauträger.

Die ersten Schritte bzgl. der Abnahme beginnen bereits beim notariellen Kaufvertrag der Wohnung. Im Kaufvertrag sollte geregelt werden, wie die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgen soll. Grundsätzlich ist hier zu empfehlen, dass der zukünftige Hausverwalter von den Erwerbern beauftragt und bevollmächtigt wird, im Namen eines jeden Einzelnen einen unabhängigen Sachverständigen auf Kosten der WEG zu beauftragen. Die Kosten für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums trägt immer die WEG, da ansonsten keine Objektivität gewährleistet werden kann. Es gilt vor allem zu beachten, dass der Sachverständige nicht nur die technische, sondern auch die rechtliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums durchführt.

Wurden alle zugesicherten Leistungen erbracht?

Bei der technischen Abnahme wird vor allem überprüft, ob das Objekt technisch korrekt hergestellt wurde und ob alle technischen Vorschriften eingehalten wurden. Es gilt jedoch auch rechtlich zu prüfen, ob vom Bauträger z. B. alle zugesicherten Leistungen laut der Baubeschreibung erbracht wurden und ob die behördlichen Auflagen etc. eingehalten wurden. Sofern alle Punkte eingehalten sind und das Objekt keine gravierenden bzw. nicht zu viele Mängel aufweist, wird die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Sachverständigen erklärt. Sollte der Sachverständige nicht mit der rechtlichen Abnahme beauftragt sein, muss jeder einzelne Eigentümer die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklären. Dies führt jedoch in der Praxis vermehrt zu Unstimmigkeiten, da rechtliches und technisches Fachwissen fehlt und sehr oft Sondereigentum und

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Gemeinschaftseigentum vermischt wird. Anbieter wie der TÜV Süd übernehmen z. B. die komplette Abnahme (technisch und rechtlich) und erklären im Namen aller Eigentümer die Abnahme oder verweigern diese, wenn zu viele bzw. zu gravierende Mängel vorliegen. Die WEG erhält hierzu eine Abnahmeerklärung sowie ein detailliertes Protokoll, in dem alle Mängel nachvollzogen werden können. Dieses Protokoll dient auch für eine spätere Nachbegehung, welche spätestens vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungspflicht erfolgen soll. Ratsam ist es jedoch, dass sobald die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt ist, die Hausverwaltung dies dem Bauträger und den Eigentümern mitteilt und zeitgleich dem Bauträger eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung setzt. Sobald der Bauträger die Mängel beseitigt hat, muss dieser die Mängel bei der Hausverwaltung frei melden und bestätigt somit, dass die Mängel behoben worden sind.

Auch die Mängelbehebung sollte kontrolliert werden

Nach Ablauf dieser Frist und dem Erhalt der Mangelfreimeldungen durch den Bauträger sollte der Sachverständige erneut von der WEG beauftragt werden, die Abarbeitung des Mängelprotokolls zu kontrollieren. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass dies auf Grund der hohen Kosten nur selten durchgeführt wird. Deshalb ist es

umso wichtiger, dass der Sachverständige von der WEG vor Ablauf der Gewährleistungspflicht erneut beauftragt wird und ggf. neue bzw. noch offene Mängel beim Bauträger über die Hausverwaltung anzeigt.

Die Nachkontrolle der offenen Mängel kann von einer Hausverwaltung in Zusammenarbeit mit den Verwaltungsbeiräten nur selten erfolgen, da diese keine Sachverständigen oder Juristen sind. Eine Vielzahl der Mängel sind oft auf nicht eingehaltene DIN-Vorschriften oder vertragliche Mängel zurückzuführen.

Damit eine Hausverwaltung falls nötig den notwendigen Druck auf einen Bauträger ausüben kann, ist es wichtig, dass die Schlussrate des Kaufpreises nicht früher bezahlt wird als vertraglich vereinbart. Hier gilt es insbesondere, den notariellen Kaufvertrag genau zu lesen. Die Schlussrate des Kaufpreises ist meistens erst fällig, wenn die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärt ist und nicht schon dann, wenn die Wohnung übernommen wird. Oftmals wird sogar geregelt, dass der Kaufpreis erst fällig ist, wenn alle Mängel beseitigt sind.

Achten Sie daher bereits beim Kauf einer Wohnung darauf, dass die spätere Abnahme des Gemeinschaftseigentums klar geregelt ist.

Autor: Stephan Heufelder (Geschäftsführer)
Innova Hausverwaltung GmbH
info@innova-hausverwaltung.de
www.innova-hausverwaltung.de

