



Foto: iStockphoto.com

Empfehlenswert ist, dass die Eigentümergeinschaft einen Gutachter mit der Abnahme der Gemeinschaftsflächen – wie dem Treppenhaus – beauftragt.

Vorsicht Vollmachtlösung

Besonderes Augenmerk sollten Käufer auch auf die Abnahme der Allgemeinflächen legen. Professionelle Unterstützung ist ratsam.

Während Käufer bei der Abnahme ihrer Wohnung zumeist gründlich vorgehen und oft einen Experten hinzuziehen, verwenden sie für die Abnahme der Gemeinschaftsflächen wie dem Treppenhaus, den Garagen und Kellerräumen kaum Energie. Dabei ist dieser Termin für das Anzeigen vorgefundener Mängel genauso wichtig. Manche Bauträger nutzen dieses Desinteresse und vereinbaren im Kauf- beziehungsweise Bauträgervertrag eine Vollmachtlösung. Der von ihnen eingesetzte Verwalter soll die Abnahme der Allgemeinflächen übernehmen. Dies kann sinnvoll sein, weil der Verwalter eher technisches Verständnis besitzt als die Eigentümer. Sind mehrere Wohnungsbesitzer bei der Abnahme beteiligt, kann sich diese wegen ausführlicher Diskussionen unendlich in die Länge ziehen.

Verschleppung ausgeschlossen

Die meisten Bauträger achten darauf, dass der von ihnen eingesetzte Verwalter bei Abnahme und Mängelbeseitigung die Interessen der Besitzer vertritt. Aber es gibt Ausnahmen, die im Immobilienbetriebs ihren Erfüllungshelfer sehen. Dies hat der Gesetzgeber erkannt und vor einigen Jahren re-

agiert. Der erste, vom Bauträger eingesetzte Verwalter, darf maximal drei Jahre tätig sein. Damit wird verhindert, dass er über die Dauer der fünfjährigen Gewährleistungspflicht hinaus am Ruder bleibt und Mängelbeseitigungen verschleppen kann.

Die Abnahme der Gemeinschaftsflächen erfolgt vor Zahlung der letzten Rate

Danach muss er von der Eigentümerversammlung eingesetzt werden oder ein anderer seine Stelle übernehmen. Eigentümer, die ihrem Erstverwalter misstrauen und bei der Gemeinschaftsflächenabnahme eine Vollmacht signiert haben, dürfen diese widerrufen, selbst an der Abnahme teilnehmen und Mängel rügen (OLG Karlsruhe, Az: RU 106/10).

Doppelt sieht mehr

Empfehlenswert ist, dass sowohl die Eigentümergeinschaft als auch der

Bauträger jeweils einen Gebäudgutachter mit der Abnahme beauftragt. Beide sind Experten und weder als Bauherr noch als Erwerber persönlich betroffen. Sie können neutral beurteilen, ob es sich bei Handwerksarbeiten beispielsweise um eine Toleranz oder einen Mangel handelt.

Die Abnahme der Gemeinschaftsflächen erfolgt vor der Zahlung der letzten Rate. Etwaige Mängel werden schriftlich festgehalten. Nach der Behebung durch den Bauträger wird die letzte Überweisung fällig. Daher will auch er einen fehlerfreien Neubau übergeben.

Dass sich eine Mängelbeseitigung häufig hinzieht, liegt daran, dass Bauleistungen an Gemeinschaftsflächen wie Malerarbeiten im Treppenhaus die letzten Tätigkeiten der Handwerker sind. Zum Zeitpunkt der Bauabnahme sind sie zur nächsten Baustelle weitergezogen und für diese Ausbesserungsarbeiten schwer zu motivieren.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen und Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVd-West.