

Bauträgervertrag: Schlussrate erst nach Mängelbeseitigung!

Ein Bauträger darf die vertraglich vorgesehene Schlussrate erst nach vollständiger Fertigstellung entgegennehmen. Eine vollständige Fertigstellung liegt erst dann vor, wenn alle Protokollmängel beseitigt sind. Das hat das Kammergericht in Berlin am 26.02.2019 (27 U 9/18) entschieden.

In dem zu Grunde liegenden Fall hatte der Käufer eine Eigentumswohnung im Rahmen eines Bauträgervertrages erworben. Als die Bauarbeiten abgeschlossen waren und die Wohnung bezugsfertig, erklärte der Käufer die Abnahme. Der Bauträger handigte dem Käufer die Schlüssel zu der Wohnung gegen Zahlung der Schlussrate (3,5 % des Kaufpreises, hier rund 22.000 €) aus. Im Abnahmeprotokoll waren verschiedene Mängel vermerkt, die der Bauträger noch zu beseitigen hatte. Als die Mängelbeseitigung nicht voran ging, forderte der Käufer die Schlussrate zurück. Das Kammergericht gab ihm Recht.

Zur Begründung verwies der Senat darauf, dass die Schlussrate nach § 3 Abs. 2 MaBV erst nach „vollständiger Fertigstellung“ des Bauvorhabens fällig sei. Eine vollständige Fertigstellung sei erst dann anzunehmen, wenn der Bauträger alle Mängel beseitigt habe, die der Käufer zu Protokoll gerügt habe (sog. „Protokollmängel“). Dass der Käufer hier die Schlussrate „freiwillig“ gezahlt habe, obwohl das Abnahmeprotokoll noch nicht abgearbeitet gewesen sei, nütze dem Bauträger nicht. Denn bei dem Entgegennahmeverbot des § 3 Abs. 2 MaBV handele es sich um zwingendes Recht. Ein Verstoß hiergegen sei sittenwidrig, so dass die Zahlung jederzeit zurückgefordert werden könne. Zudem habe der Käufer die Schlussrate nur gezahlt, weil der Bauträger davon – unerlaubt – die Übergabe der Schlüssel abhängig gemacht habe.

Die Entscheidung macht deutlich, wie sehr sich die Zahlungsmodalitäten eines Bauträgervertrages von denen eines klassischen Werkvertrages unterscheiden. Während bei Letzterem die vollständige Vergütung grundsätzlich mit Abnahme fällig wird, hängt die Fälligkeit der Schlussrate beim Bauträgervertrag von der Beseitigung der bei Abnahme gerügten Mängel ab. Nimmt der Bauträger die Schlussrate bereits vorher entgegen, so läuft er nicht nur Gefahr, diese zurückzahlen zu müssen. Vielmehr begeht er auch eine Ordnungswidrigkeit, die mit empfindlichen Geldbußen belegt werden kann.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

