

Auszug Bauträgerkaufvertrag bei Kauf einer Eigentumswohnung / Thema "Abnahme und Übergabe"

1. Zur Abnahme des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums (zusammen „Abnahme“) und zur Übergabe des Kaufgegenstandes („Übergabe“) vereinbaren die Beteiligten:

(a) Die Abnahme soll mit Fertigstellung des Kaufgegenstandes als förmliche und ausdrückliche Abnahme erfolgen. Andere Formen der Abnahme und gesetzliche

Abnahmefiktionen sind dadurch nicht ausgeschlossen. Die Abnahme des Sondereigentums und die Abnahme des Gemeinschaftseigentums können in einem Termin miteinander verbunden oder getrennt vorgenommen werden. Stellvertretung bei der Abnahme ist zulässig, der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. (b) Zur Vorbereitung der Abnahme kann der Verkäufer den Käufer zu vorbereitenden Besichtigungen und Prüfungen einladen. Dabei sollen auch etwaige Mängel und Restarbeiten festgestellt und deren Erledigung besprochen werden.

(c) Der Käufer ist zur Erklärung der Abnahme verpflichtet, wenn der Kaufgegenstand im Wesentlichen gemäß diesem Vertrag hergestellt und frei von wesentlichen Mängeln ist. Wegen unwesentlicher Mängel und Restarbeiten darf der Käufer die Abnahme nicht verweigern.

(d) Der Verkäufer hat dem Käufer einen Termin für die Abnahme schriftlich mit einer Frist von mindestens zwei Wochen mitzuteilen. (e) Im Termin besichtigen, begehen und prüfen die Beteiligten den Kaufgegenstand darauf, ob er im Wesentlichen gemäß diesem Vertrag hergestellt und frei von Mängeln ist. Darüber errichten sie ein schriftliches Abnahme-Protokoll in zwei Ausfertigungen. Einvernehmlich festgestellte Mängel und Restarbeiten und vom Käufer einseitig gerügte Mängel und Restarbeiten sollen sie in das Protokoll aufnehmen und entsprechend kennzeichnen. Insbesondere sollen sie in das Protokoll aufnehmen, ob der Käufer die Abnahme erklärt oder wegen wesentlicher Mängel oder wesentlicher Restarbeiten verweigert. Die Beteiligten des Termins haben das Protokoll zu unterschreiben. Der Verkäufer und der Käufer erhalten jeweils eine Ausfertigung des Protokolls. (f) Die Übergabe des Besitzes (Übergabe der Schlüssel) am Kaufgegenstand erfolgt bei der Abnahme oder unverzüglich nach der Erklärung zur Abnahme. Der Verkäufer ist zur Übergabe spätestens dann verpflichtet, wenn (1) wenn die Abnahme im Übrigen durchgeführt ist, und (2) der Käufer alle bis dahin fälligen Abschlagszahlungen bezahlt hat oder Zug um Zug gegen Übergabe zahlt, und (3) gemäß Ziffer 5.6 ein etwaiger Einbehalt gezahlt oder eine etwaige Bürgschaft zurückgegeben ist. Die Beteiligten haben die Übergabe im Abnahmeprotokoll zu vermerken oder, bei Übergabe nach der Erklärung zur Abnahme, darüber ein gesondertes Übergabeprotokoll zu unterschreiben.

10.2 Erscheint der Käufer nicht zu einem Termin zur Abnahme des Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums, kann der Verkäufer ihm einen weiteren Termin mit einer Frist von zwei Wochen setzen. Erscheint der Käufer auch zu diesem Termin nicht, gilt die betreffende Abnahme des Sondereigentums oder des Gemeinschaftseigentums unter den Voraussetzungen des § 640 (2) BGB mit Ablauf des weiteren Termins als erfolgt. Der Verkäufer hat den Käufer bei Bestimmung des weiteren Termins darauf ausdrücklich hinzuweisen.

10.3 Die technischen Objektunterlagen für das Bauprojekt (Pläne, Prüfbücher, Messprotokolle, Bedienungsanleitungen etc.) und die in § 650n BGB genannten Unterlagen übergibt der Verkäufer dem Verwalter. Der Käufer hat dann die Möglichkeit, sie dort einzusehen und kopieren zu lassen.

2. Kaufpreisfälligkeit

MaBVO bestimmt zum Schutz des Bauträgers die Fälligkeit gestaffelt nach Baufortschritt (Bauträger *darf*). Besser im Sinne der Vertragsfreiheit 96,5 % „bei Übergabe (= 1. Abnahme) der Wohnung und 3,5 % bei vollst. Fertigstellung der geschuld. Leistung (= 2. Abnahme des Gemeinschaftseigentums)