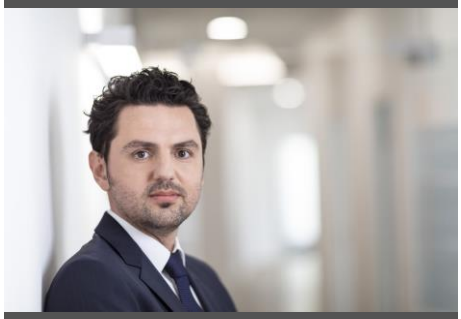
30.01.2020

Zahlung der Schlussrate vor Fertigstellung

Bau- und Architektenrecht



Radu Hodis-Mayer

Rechtsanwalt

T +49 911 76675-0
info@rk-rechtsanwaelte.de
www.rk-rechtsanwaelte.de

In einem Bauträgervertrag ist eine Klausel enthalten, wonach der Erwerber die Schlussrate, die laut Vertrag erst nach vollständiger Fertigstellung geschuldet ist, bereits bei Bezugsfertigkeit auf ein Notaranderkonto hinterlegen muss. Der Erwerber hält diese Klausel für unwirksam, mit der Folge, dass die gesamte Vergütung erst nach der Abnahme fällig sei.

FAZIT

Nach Auffassung des Kammergerichts -Urteil vom 07.05.2019, Az. 21 U 139/18- verstößt eine solche Bestimmung nicht gegen § 3 Abs. 2 MaBV. Einerseits müsste berücksichtigt werden, dass der Bauträger über die Schlussrate erst nach der vollständigen Fertigstellung verfügen könne. Andererseits würde der Erwerber die Wohnung, von der Übergabe an und somit vor der vollständigen Fertigstellung, in aller Regel, insgesamt nutzen können. Dadurch seien die Interessen des Erwerbers hinreichend geschützt. Es ist aber Vorsicht geboten. Handelt es sich bei dieser Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Bauträgers, würde diese gegen § 309 Nr. 2 Buchst. a) BGB verstoßen. In diesem Fall könnte der Bauträger dem Anspruch des Erwerbers auf Besitzübergabe nicht die fehlende Hinterlegung der Schlussrate entgegenhalten.

KG, Urteil vom 07.05.2019, Az. 21 U 139/18
KG, Urteil vom 20.08.2019, Az. 21 W 17/19