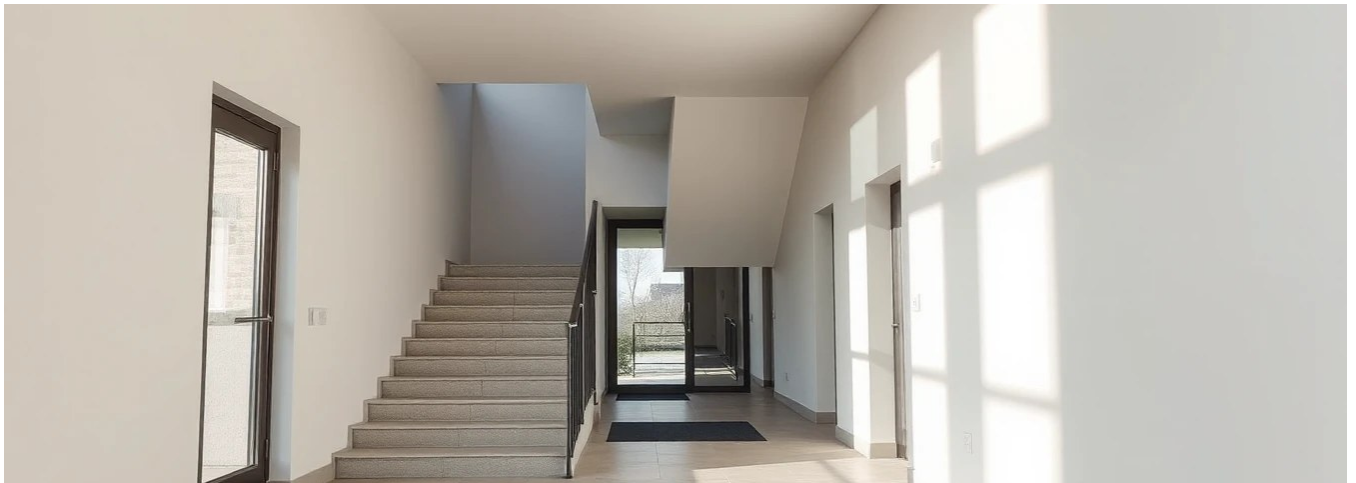


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die letzte Bauträgerwohnung kaufen: Eine frühere Abnahme des Gemeinschaftseigentums nicht ungeprüft übernehmen

Wie prüfe ich beim späten Erwerb vom Bauträger eine Klausel, die mich an eine schon vor meinem Kauf erklärte Abnahme des Gemeinschaftseigentums binden soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die frühere Abnahme konkret zuordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass erklären, wer wann für wen welche Bauteile abgenommen hat. Fordere die dafür maßgeblichen Unterlagen an. Ein allgemeiner Hinweis auf die Hausverwaltung oder eine bereits stattgefundenе Versammlung beantwortet den Vertretungs- und Vertragsbezug noch nicht.

Notiere daneben das Datum deines eigenen geplanten Erwerbsvertrags und dessen Leistungsumfang. Eine Besichtigung deiner Wohnung ist keine vollständige technische Prüfung von Dach, Fassade und weiteren gemeinschaftlichen Bauteilen. Der Beitrag beurteilt diese Bauteile nicht aus der Ferne.

Die Vertragsart zuerst prüfen lassen

§650u BGB beschreibt den Bauträgervertrag mit Bauleistung und zugleich vorgesehener Eigentums- beziehungsweise Erbbaurechtsübertragung. [\[VERTRAGSTYP\]](#) Ob dein konkreter später Erwerb unter den passenden werkvertraglichen Rahmen fällt, muss die Beratung aus dem tatsächlichen Vertrag bestimmen. Das Alter der Anlage oder die Überschrift „Kaufvertrag“ wird hier nicht allein als abschließende Einordnung verwendet.

Wenn werkvertragliche Mängelansprüche betroffen sind, ist der Abnahmebezug nach §634a Abs. 2 für die Verjährungsprüfung erheblich. [\[VERJAEHRUNG\]](#) Deshalb kann eine rückbezogene Klausel mehr bedeuten als eine organisatorische Abkürzung. Der Artikel errechnet keine persönliche Gewährleistungsfrist.

Die Nachzüglerklausel eigenständig beurteilen

Der BGH hat im Urteil VII ZR 49/15 vom 25.02.2016 eine vom Bauträger verwendete AGB-Klausel zur Bindung später vertragschließender Erwerber an eine frühere Gemeinschaftseigentumsabnahme wegen mittelbarer Verjährungsverkürzung als unwirksam beurteilt. [\[NACHZUEGLER\]](#)

Das ist ein konkreter Prüfhinweis für entsprechende Formulierungen. Es erklärt nicht jede ältere Abnahme für unwirksam und bestimmt keine pauschale Lösung für jeden späteren Wohnungskauf. Lege die vollständige Klausel samt Vertragsumfeld vor; übertrage den historischen Entscheidungsfall nicht allein anhand eines ähnlichen Stichworts.

Fiktiver Fall: Der alte Termin wird als eigene Zustimmung verstanden

Ein Käufer erhält ein Abnahmeprotokoll aus einem Jahr, in dem er noch keinen Vertrag über die Wohnung hatte. Der neue Entwurf soll diesen Stand auch für ihn übernehmen. Er möchte die Sache abhaken, weil andere Bewohner bereits länger im Haus leben.

Er lässt stattdessen Vertragsart, Klauselwirkung und die für ihn relevante Abnahme klären. Eine eigene technische Prüfung wird mit dem rechtlichen Ergebnis abgestimmt. Das Beispiel behauptet weder einen bestimmten Mangel noch einen konkreten offenen Anspruch.

Rechtsprüfung und Zustandsprüfung zusammenführen

Erfasse bekannte gemeinschaftliche Mängel, frühere Nacharbeiten und ausstehende Leistungen mit ihrem tatsächlichen Beleg. Kläre, welche Erklärung von dir erwartet wird und welchen Gegenstand sie betrifft. Eine ungeklärte Klausel sollte nicht durch eine weitere beiläufige Unterschrift als erledigt behandelt werden.

Das brauchbare Ergebnis ist ein nachvollziehbarer Stand für deinen eigenen Vertrag: Welche Leistungen sind geschuldet, welche Abnahme wirkt für wen und welche rechtlichen Fristen sind konkret zu beachten? Die bereits bezogene Anlage und ein vorhandenes altes Protokoll beantworten diese Fragen allein nicht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Wohnung und Bauträger

Bezeichnung der Wohnung, Name des Bauträgers und Datum deines geplanten Vertrags.

02 / Frühere Abnahme

Wer hat wann für wen welche Bauteile abgenommen? Laut Protokoll.

03 / Vorliegende Protokolle

Welche Abnahmeunterlagen hast du erhalten? Datum und Umfang je Unterlage.

04 / Klausel im Entwurf

Wo steht die Übernahme der früheren Abnahme? Wortlaut und Stelle notieren.

05 / Bekannte Mängel

Gemeinschaftliche Mängel, Nacharbeiten, ausstehende Leistungen: mit Beleg eintragen.

06 / Technische Prüfung

Wer prüft das Gemeinschaftseigentum für dich? Kontakt, Termin und Ergebnis.

07 / Rechtliche Beratung

Wer beurteilt Vertragsart und Klausel? Kontakt und Datum der Besprechung.

08 / Nächster Schritt

Welche Erklärung sollst du abgeben, und was muss vorher geklärt sein?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[NACHZUEGLER] BGH25.02.2016, VII ZR49/15 – amtlicher Leitsatz bei DNotI

Bundesgerichtshof; Leitsatzwiedergabe durch Deutsches Notarinstitut. Abruf am 17.10.2026.

[VERJAEHRUNG] BGB §634a – Verjährung der Mängelansprüche

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[VERTRAGSTYP] BGB §650u – Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0115-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.