

weckt, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Personen erfolgt, die den Erwerber dabei vertreten, kann sich nicht darauf berufen, dass diese Klauseln unwirksam sind. Die Inhaltskontrolle von Formulklauseln dient ausschließlich dem Schutz des Vertragspartners des Verwenders (BGHZ 210, 206 = NJW 2016, 2878 Rn. 57 ff.).

V. Hinweise für die Praxis

[18] Vor dem Hintergrund der BGH-Rechtsprechung ist die wirksame Regelung von Abnahmeklauseln, die den Interessen des Bauträgers insbesondere bei der Veräußerung großer Anlagen gerecht wird, mit erheblichen Risiken verbunden. Rechtssicher ist bisher nur die Regelung des Gleichlaufs der Mängelansprüche des Nachzüglers mit denen der übrigen Erwerber, wenn die an den Nachzüglers veräußerte Eigentumswohnung ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußert wird und zuvor vermietet war. In diesem Fall richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufrecht, da man die Wohnung nicht mehr als „neu“ iSv § 309 Nr. 8 b BGB qualifizieren kann (BGH NJW 2016, 1575 Rn. 25). Die Verjährungsfrist der Mängelansprüche des Nachzüglers kann dann auf den Ablauf der Verjährungsfrist der übrigen Erwerber verkürzt werden.

[19] Offen ist hingegen, ob die Bevollmächtigung eines nicht neutralen Vertreters in einer Abnahmeklausel kompensiert werden kann, zum Beispiel, indem das Klauselwerk sicherstellt, dass der Erwerber rechtzeitig zum Abnahmetermin eingeladen und ausdrücklich und transparent darauf hingewiesen wird, dass er die Bevollmächtigung jederzeit

widerrufen und die Abnahme selbst erklären kann (vgl. OLG Düsseldorf Urt. v. 23.10.2012 – 23 U 112/11, BeckRS 2013, 3691). Die Klausel könnte noch dadurch ergänzt werden, dass sich der vorbestimmte Vertreter an die Empfehlung eines von der WEG ausgewählten und beauftragten Sachverständigen zu halten hat. Der Abnahmezeitpunkt würde sich dadurch jedoch verzögern, weil zunächst eine Eigentümerversammlung einberufen werden müsste, um den Sachverständigen auszuwählen. Zudem bleiben gegen die genannten Personen die oben unter Rn. 9 aufgeführten Bedenken. Andererseits besteht bei der Auswahl eines neutralen Vertreters die Ungewissheit, ob er den Auftrag annimmt, wozu er nicht verpflichtet ist. Der vom Bauträger ausgewählte Erstverwalter wird dazu eher bereit sein. AGB-rechtlich unproblematisch ist, wenn der Bauträger dem Erwerber erst mit der Einladung zum Abnahmetermin die Möglichkeit einer Bevollmächtigung eines vom Bauträger bestimmten Stellvertreters gibt. Es bleibt aber die Ungewissheit, in welchem Umfang die Erwerber von diesem „Vertreterangebot“ Gebrauch machen.

[20] In der Praxis bewährt hat sich auch eine gemeinsame Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Nachdem sich der Bauträger (mit sachverständiger Hilfe) von der Abnahmereife des Objekts überzeugt hat, lädt er die Erwerber zur Begehung ein. Dabei stellt ein von den Erwerbern beauftragter Sachverständiger die Abnahmereife fest und protokolliert Restmängel. Der Bauträger beginnt mit deren Abarbeitung und lädt in dicht aufeinanderfolgenden Terminen zur individuellen Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum ein. ■

BUCHBESPRECHUNGEN

Handbuch zum Mediationsgesetz. Von Roland Fritz und Dietrich Pielsticker. 2. überarb. und erw. Auflage. – Köln, Luchterhand 2020. LXXVI, 1242 S., geb. Euro 99,-. ISBN 978-3-472-09577-4.

Das Buch gibt einen ausgezeichneten Überblick über alle Aspekte der Mediation und die daran angrenzenden Fragen. Erfahrene Praktiker behandeln nicht nur das Mediationsgesetz, sondern auch alle anderen Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung (wie etwa Schiedsgerichtsbarkeit und Schiedsgutachten). Hierbei werden auch übergreifende Aspekte und deren Konfliktpotenzial deutlich dargestellt (etwa die problematische Doppelfunktion einer Person als Mediator und Schiedsrichter im vor- oder nachgeschalteten Med-Arb-Verfahren). Es stellt die Verordnung über die Aus- und Fortbildung von zertifizierten Mediatoren ebenso dar wie die Methodik und Anwendungsbereiche der Mediation (etwa die Online-Mediation). Es beschränkt sich keineswegs auf die Darstellung (und Lösung) rechtlicher Themen, sondern widmet auch psychologischen Aspekten, Hintergründen und Dynamiken ausreichend Raum. Allein das umfangreiche und sehr hilfreiche Literaturverzeichnis zeigt, auf welcher breiter Basis die Ausführungen stehen.

Das Handbuch stellt – neben der Kommentierung der einschlägigen Vorschriften – den gesamten Prozess einer Mediation in allen seine Stadien umfassend dar und gibt zahlreiche hilfreiche Hinweise für die Praxis. Seine Bezeichnung als „Handbuch“ bezieht sich allein schon wegen seines Umfangs von mehr als

1200 Seiten weniger auf sein physisches Gewicht als vielmehr darauf, dass es dem erfahrenen Praktiker – und noch mehr demjenigen, der sich nur sporadisch mit diesem Thema befasst – zu allen nur denkbaren Aspekten der Mediation praktische Handreichungen gibt; es zählt zwingend zum Handwerkszeug jedes Mediators. Für ihn haben seine Ausführungen in der Tat großes Gewicht.

Auch ganz aktuelle, durch die Corona-Epidemie besonders in den Vordergrund gerückte und durchaus umstrittene Fragen werden behandelt. So wird im Schrifttum – und auch von den Teilnehmern entsprechender Veranstaltungen – zurzeit leidenschaftlich diskutiert, ob Online-Seminare der in § 2 der Verordnung über Zertifizierte Mediatoren (ZMediatAusbV) vorgesehenen Begrifflichkeit der „Präsenzzeitstunden“ entsprechen (was Fritz übrigens zutreffend bejaht).

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass „der“ (jetzt in zweiter Auflage erschienene) Fritz/Pielsticker eine unverzichtbare Informationsquelle für jede Art der konsensualen Streitbeilegung ist. Das Handbuch gehört nicht nur in die Bibliothek jedes Mediators (ob zertifiziert oder nicht, ob selbst noch in der Ausbildung befindlich oder als Trainer tätig), sondern vor allem in die täglich gebrauchte Aktentasche eines jeden, der sich für die Entstehung – und noch vielmehr die Lösung – von Konflikten interessiert und hierzu einen Beitrag leisten will. Dass er die hierfür benötigten Kenntnisse erhält: Dafür sorgt das unverzichtbare Handbuch von Fritz/Pielsticker.

Rechtsanwalt Dr. Mark C. Hilgard, Frankfurt a. M.