



Der Bauträgervertrag

Wichtige Informationen zum Bauträgervertrag im Überblick

1. Die Besonderheiten des Bauträgervertrages

Das Bauen mit einem Bauträger unterscheidet sich erheblich vom Bau eines Hauses auf eigenem Grund und Boden. Der private Bauherr lässt auf seinem eigenen Grundstück ein Haus errichten und schließt dazu einen Bauvertrag ab. Beim Bauträgervertrag ist der Verbraucher kein Bauherr sondern Erwerber. Der Bauträger ist Eigentümer des Grundstücks, tritt als Bauherr auf und verkauft das Grundstück mit einer Bauverpflichtung. Vertragsgegenstand kann ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus, ein Reihenhaus, eine Neubau-Eigentumswohnung oder eine sanierte Altbauwohnung sein. Eine Besonderheit ist dabei, dass der Erwerber erst zu einem späten Zeitpunkt Eigentümer der Immobilie wird, obwohl er bereits frühzeitig Zahlungen leistet. Der Bauträger ist verpflichtet, ihm das Eigentum zu verschaffen. Bei der Abwicklung ist die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anzuwenden. Bauträgerverträge sind notariell zu beurkunden.

2. Der Bauträger als Vertragspartner

Bevor man einen Bauträgervertrag abschließt, sollte man sich ein konkretes Bild davon machen, wem man sein Geld anvertraut. Größe, Unternehmensstruktur und Rechtsform eines Bauträgers können sehr unterschiedlich sein. Ein Firmen-Check – wie ihn der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) anbietet – hilft, seine Seriosität, seine Fachkompetenz und seine wirtschaftliche Leistungskraft einzuschätzen. Es lohnt sich, Referenzobjekte des Bauträgers zu besichtigen und die Erfahrungen anderer Erwerber bei der eigenen Entscheidung zu beachten.

3. Das Grundstück und die baurechtliche Situation

Der Bauträger sollte Eigentümer des Grundstücks sein. Ist er noch nicht Grundstückseigentümer, ist die Kaufpreiszahlung davon abhängig zu machen, dass der Bauträger sein Eigentum am Baugrundstück nachweist oder eine Bauträgerbürgschaft stellt. Die Rechte des Erwerbers werden durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert. Die Bebaubarkeit für das Vertragsobjekt

muss baurechtlich bereits bei Vertragsabschluss nachgewiesen werden. Vertraglich muss sichergestellt sein, dass die Kosten für die Grundstückerschließung, die Medien- und Hausanschlüsse, für öffentliche Straßen und Straßenbeleuchtung sowie für die Wasser- und Abwasserversorgung durch den Bauträger getragen werden.

4. Die Bestandteile des Bauträgervertrages

Der Bauträgervertrag ist ein sehr umfangreiches Vertragswerk, das notariell beurkundet werden muss. Nebenabreden sind unwirksam. Zum Vertragswerk gehören zumindest der Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, die Bau- und Leistungsbeschreibung, der Lageplan, die Baupläne und Bauzeichnungen. Beim Erwerb von Wohneigentum – so bei einer Eigentumswohnung und teilweise auch beim Reihenhaus oder Doppelhaus – müssen zusätzlich die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung und Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegen. Empfehlenswert ist, den Verwaltervertrag und die Verwaltungsvollmacht und bei bereits bestehenden Eigentümergemeinschaften die Protokolle der Eigentümersammlungen sowie die Beschlussammlung einzusehen.

5. Die Bau- und Leistungsbeschreibung

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Herzstück jedes Vertrages. Darin wird vereinbart, was man für sein Geld bekommt. Wichtig ist, dass Leistungsumfang, Planung, Baukonstruktion, Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie der technische Ausstattungsgrad konkret und verbindlich beschrieben sind. Das gilt auch für die Angaben zur Wohnfläche. Die Bau- und Leistungsbeschreibung sowie Baupläne und Bauzeichnungen sollte der Erwerber vor Vertragsabschluss durch einen Fachmann – so einen unabhängigen Bauherrenberater des BSB – prüfen lassen.

6. Die Sonderwünsche und die Eigenleistung

Sonderwünsche und Eigenleistungen müssen konkret vereinbart und mit dem Bauträgervertrag beurkundet werden.

Zur Minderung des Haftungsrisikos ist dabei eine klare Abgrenzung zwischen den Leistungen des Bauträgers und den Eigenleistungen unverzichtbar.

7. Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung

Beim Wohnungseigentum ist die Aufteilung in Miteigentumsanteile vorgeschrieben. Die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan (Abgeschlossenheitsbescheinigung) muss vorliegen und sollte durch das Anlegen der Grundbuchblätter vollzogen sein. Mit der Teilungserklärung erfolgt die Aufteilung in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Die Gemeinschaftsordnung regelt die Beziehungen zwischen den Wohnungseigentümern sowie zum Verwalter. Jeder Erwerber sollte sich schon vor Vertragsabschluss Klarheit darüber verschaffen, welche Rechte und Pflichten ihn als künftiges Mitglied einer Eigentümergemeinschaft erwarten.

8. Der Kaufpreis, der Zahlungsplan und die Zahlungsmodalitäten

Zu prüfen ist, ob der Kaufpreis marktgerecht und angemessen, die Finanzierung des Erwerbers geklärt ist und ob der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entspricht. Falls der Bauträger abweichend vom Zahlungsplan der MaBV Zahlungen zu einem früheren Zeitpunkt beansprucht, geht das nur durch das Stellen einer Bürgschaft und nicht ohne anwaltlichen Rat. In der Regel werden nach erfolgter Lastenfreistellung die Zahlungen auf das Konto der den Bauträger finanzierenden Bank geleistet. Im Einzelfall ist auch Zahlung auf ein Notaranderkonto ratsam. Gewarnt wird vor einer direkten Zahlung der Kaufpreistraten auf das Geschäftskonto des Bauträgers. Bei einer Firmeninsolvenz kann das Geld unwiederbringlich weg sein. Eine vertragliche Regelung zur Unterwerfung des Erwerbers unter die sofortige Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen wegen seiner Zahlungsverpflichtung ohne Nachweis ist unzulässig.

9. Die Lastenfreistellung im Bauträgervertrag

Der Bauträger hat in der Regel das Grundstück selbst erst erworben und finanziert Grundstück und Bauträgerobjekt über eine Bank. Die finanzierende Bank lässt zur Besicherung des Darlehens eine Grundschuld in das Grundbuch eintragen – auch Globalgrundschuld genannt. Im Zuge der Vertragsabwicklung muss die Bank des Bauträgers sich bereit erklären, das Kaufobjekt aus der Gesamthaftung zu entlassen und dies durch eine Lastenfreistellung zu Gunsten des Erwerbers sicherzustellen. Das muss im Bauträgervertrag vereinbart werden. Der Erwerber sollte sich die entsprechende Bestätigung der Bank vor Beurkundung vorlegen lassen.

10. Die Bauzeit und der Fertigstellungstermin

Leider fehlen häufig in Verträgen verbindliche Festlegungen zum Baubeginn, zur Bauzeit und zum Fertigstellungstermin. Das kann für den Erwerber zu erheblichen finanziellen Risiken führen. Zur Gewährleistung der Vertragssicherheit ist dringend zu empfehlen, eindeutige Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin – jedoch zumindest zum Fertigstellungstermin – im Bauträgervertrag zu vereinbaren. Daran sollte möglichst eine Vertragsstrafe für den Fall der Bauzeitüberschreitung gekoppelt sein. Hier ist anwaltlicher Rat gefragt!

11. Die Sicherheitsleistungen im Bauträgervertrag

Das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG) schreibt vor dass vom Unternehmer bei Verträgen mit Verbrauchern Sicherheiten zu leisten sind. Vom Bauträger kann als Sicherheitsleistung eine Fertigstellungsbürgschaft oder eine Fertigstellungsversicherung oder ein Sicherheitseinbehalt angeboten werden. Die Vereinbarung einer Fertigstellungsbürgschaft oder einer Fertigstellungsversicherung über das gesetzliche Minimum (5 %) hinaus ist empfehlenswert. Für die Mängelhaftung ist eine fünfjährige Verjährungsfrist nach BGB zu vereinbaren. Der Erwerber sollte auf eine angemessene Gewährleistungssicherheit bestehen und davon seine Kaufentscheidung abhängig machen. Es ist ratsam, mit anwaltlicher Unterstützung entsprechende Sicherungsabreden im Vertragswerk zu vereinbaren und den Text der Bürgschaftsurkunde bzw. der Versicherungspolice prüfen zu lassen. Gewarnt wird vor einer Rücktrittserklärung ohne vorherigen anwaltlichen Rat einzuholen.

12. Die Abnahme von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

Häufig wird durch Erwerber eines Bauträgerobjekts die Rechtswirkung der Abnahme hinsichtlich der Fälligkeit der Schlussrate, der Umkehr der Beweislast bei Mängeln und des Beginns der Verjährungsfrist unterschätzt. Sowohl das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum müssen abgenommen werden. Der Erwerber sollte beides persönlich mit Hilfe eines Sachverständigen tun. Im Vertrag ist eine förmliche Abnahme mit Abnahmeprotokoll zu vereinbaren.

13. Die Pflichten des Notars

Der Notar hat umfangreiche Informations-, Aufklärungs- und Belehrungspflichten. Seine Aufgabe ist es, über den Sachverhalt aufzuklären, eine Beratung zu den Möglichkeiten der Vertragsgestaltung vorzunehmen und eine Belehrung über die rechtlichen und wirtschaftlichen Konsequenzen des Vertrages durchzuführen. Er hat den Auftrag, auf eine sachgerechte und faire Gestaltung des Vertragswerks hinzuwirken und die Beurkundung zu vollziehen. Dem Erwerber wird empfohlen, sich bereits im Vorfeld der Beurkundung mit offenen Fragen und Problemen an den Notar zu wenden.

14. Die Prüfung des Notarvertrages vor Beurkundung

Der Bauträgervertrag ist ein kompliziertes Vertragswerk und kann viele Fallstricke enthalten. Das Vertragswerk muss vollständig und mit allen notwendigen Informationen vor der Beurkundung vorliegen. Der Notar sollte einen aktuellen Grundbuchauszug vorlegen und Auskunft über das Baulastenverzeichnis erteilen. Laut Beurkundungsgesetz muss der zu beurkundende Text dem Verbraucher zwei Wochen vor dem Notartermin zur Prüfung übergeben werden. Der Bauträgervertrag muss aus rechtlicher und bautechnischer Sicht gründlich geprüft werden. Dazu ist unbedingt die Einbeziehung eines baurechtlich versierten Rechtsanwalts und eines Architekten oder Bauingenieurs notwendig. Dieser Ratgeber enthält eine Auswahl wichtiger Informationen zum Bauträgervertrag und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Der Bauherren-Schutzbund e.V. bietet Mitgliedern des Vereins unabhängige Verbraucherberatung an.

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2011