



**Bauherren-
Schutzbund e.V.**

Ratgeber Bauträger- vertragsrecht

Hintergrund – Risiko kennen & vermindern – Bauträgersinsolvenz

Ihr Zuhause. Unser Anliegen.

Kauf vom Bauträger

Wer sich für den Kauf einer Immobilie vom Bauträger entscheidet, sollte sich über die damit verbundenen Besonderheiten und Risiken im Klaren sein. Denn der Kauf vom Bauträger unterscheidet sich in wesentlichen Punkten vom Bau eines Hauses auf dem eigenen Grundstück.

Ein Unterschied mit weitreichenden Folgen ist, dass der Bauträger auf seinem Grundstück die Immobilie errichtet. Das heißt, der Käufer zahlt Rate für Rate für die Bauleistungen, aber der Grund, auf dem gebaut wird, gehört ihm nicht. Während des Baus erhöht er durch seine Abschlagszahlungen den Wert des Grundstücks, also er vermehrt das Vermögen des Bauträgers. Der Käufer selbst wird erst später – typischerweise nach vollständiger Zahlung des vereinbarten Kaufpreises – (Mit-)Eigentümer des Grundstücks und der darauf errichteten Immobilie.

Diese Konstellation kann zu einem Problem werden, wenn es zu Verzögerungen auf der Baustelle kommt oder der Bauträger das Bauvorhaben nicht fertigstellt. Diese Szenarien treten typischerweise bei – sich abzeichnender – Insolvenz des Bauträgers auf, hier realisieren sich die Risiken des typischen Bauträgervertrags für den Käufer mit weitreichenden Konsequenzen. Weil der Käufer beim insolvenzbedingten Steckenbleiben des Bauprojekts in der Bauphase noch nicht Eigentümer des Grundstücks ist, kann er nicht ohne Weiteres das Bauvorhaben mit einem anderen Unternehmen fertigstellen. Ist das Bauprojekt ein Mehrfamilienhaus, kann der Käufer zudem nicht allein entscheiden. Er muss sich mit den anderen Erwerbern abstimmen und einigen.

Vor dem Abschluss eines Bauträgervertrags sollten Sie sich also über die rechtlichen Besonderheiten informieren, sich über das Bauunternehmen und seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erkundigen und den Vertrag und später die Bauausführung eingehend prüfen lassen. Dabei unterstützt Sie dieser Ratgeber des Bauherren-Schutzbundes e.V. (BSB).

1	Hintergrund	6
	Vorteile des Bauträgervertrags für Bauwillige	9
	Bauträgervertrag im Vergleich: Generalunternehmer- oder Generalübernehmervertrag	10
	Bauträgervertrag im Vergleich: Bau mit Einzelgewerken	12
2	Risiken beim Bauen	14
	Kauf vom Bauträger als Eigentümer von Grundstück und Immobilie	17
	Sicherstellung des Eigentumserwerbs	18
	Rechte des Erwerbers bei Insolvenz	22
	Rechtliche Grundlagen des Bauträgervertrags	25
	Abwicklung des Bauträgervertrags	36
3	Risiko vermindern	42
	Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit	45
	Vertragsprüfung	46
	Vertragsverhandlungen: Veränderungen am Vertrag	46
4	Bauträgerinsolvenz	50
	Verhalten im Insolvenzfall	53
	Ablauf des Insolvenzverfahren	54
5	Fazit	60
	Glossar	64
	Bauherren-Schutzbund e.V.	69
	Impressum	70

1



Was Bauträgerprojekte
von anderen Formen des
Bauens unterscheidet

Hintergrund



Bauträger, Generalunternehmer, Generalübernehmer oder Architekten und Einzelgewerke – es gibt verschiedene mögliche Vertragspartner für den Hausbau. Während in der Vergangenheit das individuelle Planen und Bauen mit dem Architekten einen großen Stellenwert hatte, ist heute das Bauen bzw. der Kauf vom Bauträger beliebt. Sie als Bauwilliger benötigen bei einem Bauträgerprojekt – anders als beim Bauen mit einem Generalunter- oder Generalübernehmer – kein Grundstück, sondern erwerben Grundstück und Gebäude oder Wohnung aus einer Hand.

1.1

Vorteile des Bauträgervertrags für Bauwillige

Der Hausbau ist komplex: Der Bauherr benötigt ein Grundstück, eine Genehmigungsplanung, meist eine Baugenehmigung, verschiedene Fachplanungen (Bodengutachten, Statik, Gebäudetechnikplanung, Vermesser), einen Energieberater, einen Rohbauunternehmer, verschiedene Handwerksbetriebe und Baumaterialien. Bevor mit dem Bauen begonnen werden kann, müssen die Baustelleneinrichtung wie auch Anschlüsse für Baustrom und -wasser organisiert werden. Während des Bauens steht dann die Koordination der verschiedenen Gewerke auf der Baustelle an und die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und der Unfallverhütungsvorschriften müssen gewährleistet werden. Schließlich müssen die durchgeführten Bauarbeiten auf Mängelfreiheit überprüft und die Voraussetzungen für die öffentlich-rechtliche Bauabnahme geschaffen werden.

Das ist ein ganzes Bündel an Aufgaben. Haben Sie sich für ein Bauträgerprojekt entschieden, schuldet Ihnen der Bauträger dieses Bündel aus vielschichtigen Leistungen zum Festpreis. Im Gesetz (§ 650u Bürgerliches Gesetzbuch, kurz BGB) heißt es dazu nur knapp: „Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.“

Aus dem Bauherrn wird ein Käufer. Seine „Leistungen“ beschränken sich auf die Teilnahme am Beurkundungstermin beim Notar, auf etwaige Finanzierungs-

verhandlungen mit seiner Bank und Bemusterungstermine. Zudem muss er die im Vertrag vereinbarten Abschlagszahlungen gemäß Baufortschritt leisten und bei Bezugsfertigkeit und/oder nach ihrer vollständigen Fertigstellung die Immobilie abnehmen. (Vgl. Kapitel 2.5)

So bequem wie der Erwerb eines neuerrichteten oder eines sanierten Eigenheims vom Bauträger ist nur der Kauf eines bereits fertiggestellten Neu- oder Bestandsbaus. Im Vergleich zum Bauträgerprojekt kann der Käufer in diesen Fällen jedoch keinerlei Einfluss mehr auf die Ausstattung seiner Immobilie nehmen. Daher ist der Kauf vom Bauträger für viele private Immobilieninteressenten attraktiv und die Zahl der Bauträgerprojekte hoch.

1.2 Bauträgervertrag im Vergleich: Generalunternehmer- oder Generalübernehmervertrag

Im Vergleich zum Bauträgermodell ist die Errichtung eines Gebäudes auf der Grundlage eines Generalunternehmer- oder Generalübernehmervertrags weniger komfortabel für den Bauherrn. Bei dieser von privaten Bauherren ebenfalls geschätzten Form des Haus- und Wohnungsbaus beauftragt der Bauwillige einen Unternehmer, der die Planung und Errichtung des Eigenheims aus einer Hand schuldet.

Allerdings muss der Bauwillige hier zuvor das Baugrundstück selbst beschaffen und zur Verfügung stellen, was in Zeiten rückläufiger Grundstücksangebote, insbesondere in Ballungsgebieten, zunehmend zum Problem wird. Zudem hat der Auftraggeber als Bauherr, anders als bei einem Bauträgerprojekt, auch mögliche Risiken aus dem Grundstückskauf und etwaige Risiken, die sich aus dem Baugrundstück ergeben, selbst zu tragen. Sogenannte Baugrundrisiken sind zum Beispiel Gründungs- und Wasserhaltungsprobleme. Zudem werden dem Bauherrn in einem Generalunternehmer- oder Generalübernehmervertrag eine Reihe weiterer Bauherrenleistungen auferlegt, wie die Beauftragung von Vermessungsleistungen, die Beschaffung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Einrichtung und Unterhaltung der Baustelle, Zurverfügungstellung von Baustrom und Bauwasser und andere mehr.

Der Bau eines Eigenheims auf der Grundlage eines Generalunternehmer- oder Generalübernehmervertrags verlangt dem privaten Bauherrn also im Vergleich zum Bauträgervertrag deutlich mehr Eigeninitiative und persönliches Engagement ab.



Schon gewusst?

Unterschiede zwischen Generalunter-, Generalübernehmer und Bauträger

Wer ein Grundstück besitzt, baut in der Regel mit einem Generalunternehmer oder Generalübernehmer. Der **Generalunternehmer** erbringt einen Teil der Bauleistungen selbst und vergibt zahlreiche Gewerke an Nachunternehmer. Der **Generalübernehmer** übernimmt selbst keine Bauleistungen. Wie ein Projektleiter koordiniert er allein die Nachunternehmer. Der **Bauträger** baut zunächst auf seinem Grundstück ein Gebäude, beides – Grundstück und Gebäude – übergibt er am Ende der Bauphase an den Käufer.

1.3

Bauträgervertrag im Vergleich: Bau mit Einzelgewerken

Die früher gängige Form des Bauens auf Grundlage eines Architektenvertrags verliert im Bereich der Schaffung von Eigenheimen für den privaten Bauherren zunehmend an Bedeutung. In diesem Modell beauftragt der Verbraucher in Eigenregie den Architekten und organisiert die Errichtung des geplanten Gebäudes durch Einzelvergabe der verschiedenen Gewerke selbst.

Im Vergleich zum Bauträgervertrag schlagen hier zum einen höhere Kosten, zum anderen aber auch die geringere Kostensicherheit zu Buche. Ein weiterer Grund, dass diese Form des Bauens aus der Mode gekommen ist, dürfte das erforderliche hohe Engagement bei der Begleitung des Bauvorhabens sein.

Ein starkes Expertenteam

Bauherrenberater + Vertrauensanwalt

Für 61 Prozent der Mitglieder des BSB ist die Kombination aus bautechnischer und baurechtlicher Beratung der wichtigste Grund, dem Verein beizutreten.

BSB-Bauherrenberater

- ✓ sind alle selbstständige Architekten oder Bauingenieure und Sachverständige für Gebäudeschäden.
- ✓ erkennen Baumängel, wenn sie entstehen.
- ✓ überprüfen die vertragsgemäße Bauausführung.
- ✓ unterstützen bei der Abnahme.
- ✓ sind die unabhängigen Experten an der Seite der Verbraucher.

BSB-Vertrauensanwälte

- ✓ sind alle Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht.
- ✓ prüfen alle Bau- und Kaufverträge zum Festpreis.
- ✓ erkennen Fallstricke und minimieren das Vertragsrisiko.
- ✓ unterstützen im Konfliktfall mit der Baufirma oder dem Bauträger.
- ✓ haben lange Erfahrung in der Verbraucherberatung.

Deutschlandweites Beratungsnetzwerk

Die **160 Bauherrenberater und Vertrauensanwälte** des BSB bilden ein flächendeckendes Netzwerk in ganz Deutschland. Aus diesem Grund kann den Vereinsmitgliedern die bautechnische und baurechtliche Beratung in jeder Region zu bundesweit einheitlichen und günstigen Honorarsätzen angeboten werden.

2

Was Sie über
Bauträgerprojekte
wissen sollten

Risiken beim Bauen



Leider stehen den Vorteilen des Bauträgermodells beträchtliche Risiken für den Käufer gegenüber. Der Kauf vom Bauträger bzw. eine Beteiligung an einem Bauträgerprojekt ist mit vielen Besonderheiten verbunden, die man beachten sollte. Es hilft, wenn Sie sich mit der Funktionsweise des Bauträgermodells und dessen rechtlich sehr komplexer Regulationsstruktur, zumindest in den wesentlichen Grundzügen, beschäftigen. Nur so können Sie die Vorteile und Risiken gegeneinander abwägen, die für Sie richtige Investitionsentscheidung treffen und die möglichen Risiken erkennen, vermeiden oder vermindern.

2.1 Kauf vom Bauträger als Eigentümer von Grundstück und Immobilie

Der auffälligste und zugleich wesentlichste Unterschied zwischen dem Bauträgermodell und anderen Formen des Bauens besteht darin, dass der Bauträger das Grundstück beschafft und darauf baut. Als Eigentümer des Baugrundstücks ist der Bauträger Bauherr. Auch die Bauleistungen, die auf dem Baugrundstück ausgeführt werden, gehen automatisch (kraft Gesetzes, § 946 BGB) in das Eigentum des Bauträgers als Grundstückseigentümer über. Sie als Käufer werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie.

Nach dem aktuell üblichen Bauträgermodell ist der Erwerber verpflichtet, an den Bauträger Abschlagszahlungen nach Baufortschritt zu leisten. Mit den Abschlagszahlungen finanziert der Käufer das entstehende Gebäude (mit). Zugleich erhöhen die Zahlungen den Wert des Grundstücks und das Vermögen des Bauträgers als Grundstückseigentümer.

Den Gegenwert für seine Abschlagszahlungen erhält der Erwerber praktisch erst nach Fertigstellung des Hauses, also mit der Übereignung des Vertragsobjekts durch die Umschreibung des Grundeigentums im Grundbuch. Diesen wichtigen Eintrag im Grundbuch kann der Käufer grundsätzlich erst beanspruchen, wenn er bereits die gesamte Vergütung an den Bauträger bezahlt hat.

Es leuchtet ein, dass Kaufwillige unter diesen Bedingungen keine einzige Abschlagszahlung an den Bauträger leisten würden, wenn Sie keine Sicherheit für ihr

zukünftiges Eigentum erhalten. Daher ist die Gestaltung des Bauträgervertrags von so großer Bedeutung. (Vgl. Kapitel 2.4)

Die Sicherung des Eigentumserwerbs des Erwerbers setzt zum einen die vom Notar zu gewährleistende volle Wirksamkeit des Bauträgervertrags voraus. Zum anderen muss durch die Vertragsgestaltung verhindert werden, dass der Bauträger nach Erhalt von Abschlagszahlungen das Baugrundstück an einen Dritten veräußert oder dass der Bauträger das Eigentum am Grundstück infolge von Insolvenz oder durch Zwangsversteigerung auf Antrag eines anderen Gläubigers verliert. In diesen Fällen ginge der Anspruch des Käufers an „seinem Anteil“ von Grundstück und Immobilie verloren.

2.2 Sicherstellung des Eigentumserwerbs

Die sogenannte Eigentumsvormerkung – auch Auflassungsvormerkung genannt – ist in der gängigen Vertragspraxis der Notare ein wesentliches Sicherungsinstrument, damit das Grundstück und die darauf zu bauende Immobilie schließlich in das Eigentum des Käufers übergehen. Diese Vormerkung wird vor der Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Juristisch formuliert bezweckt sie den Schutz des vertraglichen Anspruchs des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums am Grundstück des Bauträgers „dinglich“. Damit ist der Anspruch am Grundstück und grundsätzlich gegenüber jedermann gesichert. Kombiniert wird die Eigentumsvormerkung oft mit einer sogenannten Freistellungsverpflichtungserklärung des Finanzierungsinstituts des Bauträgers.

Eigentumsvormerkung an erster Rangstelle

Wird eine Eigentumsvormerkung an erster Rangstelle in das Grundbuch eingetragen, kann der Bauträger bei einem Weiterverkauf des Grundstücks nur das mit der Vormerkung belastete Eigentum übertragen. Auch eine Vormerkung mit Rang vor Verwertungsrechten von Gläubigern des Bauträgers – wie Grundschulden und Hypotheken, die eine Zwangsversteigerung zur Folge haben könnten – sichert den Käufer gut ab. In beiden Fällen macht diese Eigentumsvormerkung das Grundstück praktisch unverkäuflich und auch nicht mehr durch Zwangsversteigerung verwertbar: Denn Sie als Erwerber können aufgrund dieser Vormerkung vom nachfolgenden Käufer oder vom Gläubiger, der die Zwangsvollstreckung betreibt, die Übereignung des Grundstücks fordern und erzwingen.

Die Vormerkung ist auch in der Insolvenz des Bauträgers rechtsbeständig („insolvenzfest“). Solange der Käufer am Bauträgervertrag festhält und seinen Zahlungspflichten nachkommt, kann sich der Insolvenzverwalter seinerseits nicht vom Vertrag lösen. Wählt der Insolvenzverwalter (§ 103 Insolvenzordnung, kurz InsO) – was höchst selten der Fall ist – die Erfüllung des Vertrags und baut er das Gebäude zu Ende, können Sie nach Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen die Übereignung verlangen und notfalls gerichtlich durchsetzen. Wählt der Insolvenzverwalter die Nichterfüllung – was der Regelfall ist – und kommt es somit zu einer Unterbrechung der Bautätigkeit, können Sie ebenfalls die Übereignung verlangen und erzwingen. Selbstverständlich sind Sie als Käufer in diesem Fall nur zu Zahlungen nach Baufortschritt – bis zur Arbeitseinstellung – verpflichtet.

Freistellungsverpflichtungserklärung

Eine Eintragung der Vormerkung zugunsten des Erwerbers an erster Rangstelle bzw. mit Rang vor Verwertungsrechten von Gläubigern des Bauträgers ist nicht möglich, wenn der Bauträger den Kauf des Baugrundstücks sowie ggf. Projektierungs- und Teile der Baukosten durch eine Bank finanziert (hat). Dann lasten auf dem Grundstück bereits Grundpfandrechte, die der Eigentumsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen. Kommt es dann zu einer Zwangsversteigerung durch den Gläubiger, also die Bank, würde die Eigentumsvormerkung nicht helfen, sie würde gelöscht. Insbesondere bei einer Insolvenz des Bauträgers und einer darauf beruhenden Zwangsversteigerung des Grundstücks durch die Finanzierungsbank des Bauträgers wäre die nachrangig eingetragene Vormerkung keine Sicherheit für den Erwerber. Dieser könnte dann nur noch vom Bauträgervertrag zurücktreten und seinen Kaufpreisrückzahlungsanspruch zur Insolvenztabelle anmelden, was nicht selten einem Verlust der geleisteten Abschlagszahlungen gleichkäme.

Für diesen Fall, wenn zugunsten der Finanzierungsbank des Bauträgers vorrangige Verwertungsrechte im Grundbuch eingetragen sind, wird in der gängigen Vertragspraxis in Übereinstimmung mit den Schutzvorschriften in § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung, kurz MaBV, das Sicherungskonstrukt aus Vormerkung und Freistellungsverpflichtungserklärung genutzt.

Die Freistellungsverpflichtung muss die Bank des Bauträgers erklären, und die Erklärung muss bereits vor Fälligkeit der ersten Abschlagszahlung zugunsten des Käufers vorliegen.

Die Freistellungsverpflichtungserklärung umfasst rechtlich folgende verbindliche Zusagen:

- (1) Wird das vom Bauträger geschuldete Bauvorhaben vollendet, erklärt der Kreditgeber, dass er mit der Löschung aller der Vormerkung zugunsten des Erwerbers im Range vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechte, soweit diese vom Erwerber nach Vertrag nicht übernommen werden sollen, aus dem Grundbuch einverstanden ist, und zwar unverzüglich nach Zahlung der vom Erwerber geschuldeten Vertragssumme.
- (2) Wird das Bauvorhaben vom Bauträger nicht vollendet, erklärt der Kreditgeber ebenfalls sein Einverständnis zur Löschung vorgehender oder gleichstehender Grundpfandrechte nach Zahlung des dem erreichten Bautenstands entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme. Er kann sich für diesen Fall aber vorbehalten, anstelle der Lastenfreistellung (der Löschung) alle geleisteten Abschlagszahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts an den Käufer zurückzuzahlen.

Die Begrenzung der Rückzahlungspflicht „bis zum anteiligen Wert“ bedeutet, dass die Finanzierungsbank des Bauträgers an den Käufer nur den Teil der Abschlagsraten zurückzahlen muss, der dem Verkehrswert des bis zur Insolvenzeröffnung nur teilfertigen Bauvorhabens ohne Mängel entspricht. Es liegt auf der Hand, dass ein solcher Bau – nicht fertiggestellt, vermutlich mit Mängeln – einen deutlich geringeren Verkehrswert hat als die Summe der bereits geleisteten Abschlagszahlungen. Das Wahlrecht der Bauträgerbank kann daher zu erheblichen finanziellen Nachteilen für den Käufer führen, weil er nur einen Teil seiner Abschlagszahlungen zurückerhält.

2.3

Rechte des Erwerbers bei Insolvenz

Grundsätzlich besteht die – gesetzlich geregelte – Möglichkeit des Käufers, vom Bauträgervertrag wegen Nichterfüllung der Bauverpflichtung zurückzutreten und Rückzahlung der geleisteten Abschlagsraten, zusätzlich Schadensersatz, zu verlangen. Jedoch bei Insolvenz des Bauträgers besteht diese Möglichkeit de facto nicht, denn bei Erklärung des Rücktritts vom Bauträgervertrag laufen die Rechte des Erwerbers auf Rückzahlung und Schadensersatz wirtschaftlich ins Leere.

Bei Rücktritt vom Bauträgervertrag entsteht ein Rückabwicklungsverhältnis. Aus der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsvormerkung kann der Erwerber nur so lange noch ein Zurückbehaltungsrecht herleiten – also die Löschung der Eigentumsvormerkung im Grundbuch verweigern, um so die Rückzahlung der Kaufpreistraten zu erzwingen –, wie sich der Bauträger nicht in einem eröffneten Insolvenzverfahren befindet. Denn mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Bauträgers erlischt dieses Zurückbehaltungsrecht.

Dann kann der Käufer seine Rückzahlungs- und Schadensersatzansprüche nur noch zur Insolvenztabelle anmelden. Ob auf diese Ansprüche jemals, nach einem meist langdauernden Insolvenzverfahren, überhaupt Geld fließt, ist ungewiss. Die Rückzahlungsquoten liegen durchschnittlich bei weniger als fünf Prozent der zur Insolvenztabelle angemeldeten Forderungen. Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund besteht für den Erwerber ein faktischer Zwang, am Bauträgervertrag festzuhalten, dessen (Teil-)Erfüllung (Eigentumsübertragung) zu erzwingen und dann ggf. das Bauvorhaben selbst fertigzustellen.

Restfertigstellung des Bauvorhabens bei Insolvenz

Bevor der Käufer mit der Fertigstellung seines unterbrochenen Bauvorhabens beginnen kann, muss er sich mit der Finanzierungsbank des Bauträgers über ihre Pläne verständigen: Unter welchen Voraussetzungen ist die Bank zur Löschung ihrer vorrangig eingetragenen Verwertungsrechte im Grundbuch bereit? Oder will sie das Baugrundstück in der Zwangsversteigerung verwerten, es ggf. selbst erwerben und das Bauvorhaben selbst fertigstellen? Und wann kann der Erwerber in diesem Fall mit einer Rückzahlung der geleisteten Abschlagsraten (ganz oder teilweise) rechnen?

Erst nach der Verständigung mit der Bank, die ihre Zeit braucht, kann der Erwerber ggf. die Restfertigstellung des unterbrochenen Bauvorhabens angehen. Hier lauern neue Risiken: Die Fertigstellung eines teilfertiggestellten Gebäudes durch einen anderen Unternehmer gestaltet sich mitunter schwierig. Es fallen zum Teil hohe Fertigstellungsmehrkosten an. Zudem drohen Gewährleistungsprobleme durch den Wechsel der ausführenden Unternehmen.

Sonderfall Eigentumswohnung

Mit besonderen Problemen sind Käufer einer „Eigentumswohnung“ konfrontiert, deren Bauträger insolvent ist. Denn von der insolvenzbedingten Unterbrechung des Bauvorhabens sind nun eine Mehrzahl von Erwerbern betroffen, die sich unter der Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und dessen Besonderheiten (neu) organisieren müssen.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung – in der Sprache der Juristen der Erwerb eines bestimmten (Miteigen-

tums-)Anteils an einem Grundstück, welches einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern gehören wird, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und ggf. einem Kfz-Stellplatz – führt im Falle einer Bauträgerinsolvenz und der damit verbundenen Unterbrechung des Bauvorhabens zu Schwierigkeiten und Konflikten, die einen Erwerber schnell finanziell und organisatorisch überfordern und auch in eine existenzielle Notlage stürzen können.

Bei einem solchen Bauträgerprojekt treffen schon einmal 100 Erwerber mit meist sehr unterschiedlichem finanziellem Leistungsvermögen aufeinander, die vermutlich auch unterschiedliche Vorstellungen davon haben, auf welche Weise ihre Wohnung (das Sondereigentum) und das Gemeinschaftseigentum (Dächer, kostenaufwendige Tiefgaragen, Außenanlagen und anderes mehr) fertiggestellt werden sollten und wie hoch die Fertigstellungsmehrkosten ausfallen dürfen. Bei einem „finanziellen Ausfall“ einer größeren Anzahl von Erwerbern kann die Fertigstellung der Wohneigentumsanlage durch die verbleibenden Erwerber insgesamt gefährdet sein.

Ungeachtet der finanziellen Leistungsfähigkeit der Erwerber muss deren Verhalten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes koordiniert werden, weil nur gemeinsam – wenn überhaupt – die Verhandlungen mit der Bauträgerbank über die Lastenfreistellung und deren Konditionen sowie die (Nach-)Finanzierung und Fertigstellung der teilfertig errichteten Wohneigentumsanlage möglich sind. Dies ist mit einem erheblichen Organisationsaufwand verbunden.

Aufgrund dieser tatsächlichen und rechtlichen Schwierigkeiten kann sich die Fertigstellung der Wohneigentumsanlage um mehrere Jahre verzögern und zu mas-

siven finanziellen Schäden für den Käufer führen, zum Beispiel durch Anfall von Bereitstellungszinsen neben laufenden Mietkosten, Kosten eines Zwischenzugs, Rechtsanwaltskosten und Fertigstellungsmehrkosten. Gegen diese finanziellen Risiken ist der Erwerber in der Regel nicht hinreichend abgesichert. Die bei Bauträgerverträgen gemäß § 650m Abs. 2 BGB vorgesehene Fertigstellungssicherheit zugunsten des Erwerbers in Höhe von 5 Prozent der Kaufpreissumme deckt die durch die Insolvenz des Bauträgers entstehenden Schäden meist bei Weitem nicht ab. (Vgl. [Kapitel 4.2](#))

2.4 Rechtliche Grundlagen des Bauträgervertrags

Beim Bauträgervertrag handelt es sich um einen typen-gemischten Vertrag mit kauf- und werkvertraglichen Elementen. Denn Gegenstand des Bauträgervertrags ist die Errichtung oder der Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks und die Übereignung des betreffenden Grundbesitzes. Ein gutes Beispiel ist die Eigentumswohnung, die auf einem dem Bauträger gehörenden Grundstück errichtet wird und deren Eigentum später auf den Erwerber übertragen wird.

Die rechtlichen Grundlagen für den Abschluss eines Bauträgervertrags bilden insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), das Beurkundungsgesetz (BeurkG) und die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Der Bauträgervertrag ist im BGB nur rudimentär in den §§ 650u und 650v BGB geregelt. In § 650u Abs. 1 BGB wird hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus auf die Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 ff BGB) verwiesen, wobei in Absatz 2 geregelt ist, welche Vorschriften des Werkvertragsrechts keine Anwendung finden. Hinsichtlich der Übertragung des Eigentums wird auf die Regelungen zum Kauf (§§ 433 ff BGB) verwiesen.

Abschlagszahlungen darf der Bauträger gem. § 650v BGB nur nach Maßgabe der MaBV verlangen. Gemäß § 3 Abs. 1 MaBV darf der Bauträger Zahlungen des Käufers erst entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn

- ein rechtswirksamer Vertrag zwischen Bauträger und Erwerber besteht, insbesondere alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen und etwaige vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers bestehen,
- die Auflassungsvormerkung (Eigentumsvormerkung) für den Käufer im Grundbuch eingetragen ist, damit der Erwerber insbesondere geschützt ist gegen nochmalige Veräußerung durch den Bauträger, gegen Zugriffe Dritter sowie im Falle der Insolvenz des Bauträgers (Vgl. Kapitel 2.2),
- die Lastenfreistellung von vorrangigen Grundpfandrechten (insbesondere der Bauträgerbank) entsprechend der Regelungen der MaBV gesichert ist,
- die Baugenehmigung erteilt worden ist oder, wenn diese nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist, eine Bescheinigung der zuständigen Behörde oder, wenn eine solche nicht vorgesehen ist, des Bauträgers vorliegt, wonach die Baugenehmigung als erteilt gilt oder mit dem Bau begonnen

werden darf und, wenn der Bauträger eine Selbstbescheinigung abgibt, seit Eingang der Bestätigung mindestens ein Monat vergangen ist, damit der Erwerber die Richtigkeit der Bescheinigung prüfen kann.

Liegen dieser Fälligkeitsvoraussetzungen vor, übersendet der Notar eine sogenannte „Fälligkeitsmitteilung“.

Sollten die Voraussetzungen des § 3 MaBV für Abschlagszahlungen eine zu lange Zeit in Anspruch nehmen, etwa weil sich die Eigentumsvormerkung aufgrund einer nicht erfolgten Eigentumsumschreibung auf den Bauträger verzögert oder die Lastenfreistellung sich verspätet, kann der Bauträger eine Bankbürgschaft stellen (Ausnahmevorschrift § 7 MaBV). Diese sichert die Ansprüche des Erwerbers ab, und der Bauträger darf bereits die einzelnen Ratenzahlungen nach Baufortschritt entgegennehmen. In diesem Falle spricht man von der sogenannten „Bürgschaftslösung“.

Der Bauträger darf den Kaufpreis gemäß § 3 Abs. 2 MaBV in bis zu sieben Teilbeträge aufteilen, deren Höhe und Zusammensetzung geregelt sind. Die Raten werden je nach Baufortschritt fällig. Wenn, wie in der Regel, ein Grundstück mitübertragen und kein Erbbaurecht bestellt oder mitübertragen wird, sind in der MaBV folgende 13 Gewerke und Prozentzahlen des Gesamtpreises vorgesehen:

nach Beginn der Erdarbeiten, wenn ein Grundstück mit übertragen werden soll; bei einem umfangreichen Umbau von Bestandsgebäuden tritt an dessen Stelle der Baubeginn	30 %
Die restliche Summe wird dann nach der MaBV als 100 Prozent angesetzt und teilt sich in folgende Anteile auf, wobei in der Praxis die Raten üblicherweise auf Grundlage der gesamten Vertragssumme angegeben werden, weshalb die Prozentzahlen auf Grundlage der gesamten Vertragssumme hier der Vollständigkeit halber ebenfalls (in Klammern) angegeben werden:	
nach Rohbaufertigstellung einschl. Zimmererarbeiten	40 % (28 %)
nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	8 % (5,6 %)
nach Rohinstallation der Heizungsanlage	3 % (2,1 %)
nach Rohinstallation der Sanitäranlage	3 % (2,1 %)
nach Rohinstallation der Elektroanlage	3 % (2,1 %)
nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung	10 % (7 %)
nach Innenputz außer Beiputzarbeiten	6 % (4,2 %)
nach Estrichverlegung	3 % (2,1 %)
nach Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4 % (2,8 %)
nach Bezugsfertigkeit gegen Besitzübergabe	12 % (8,4 %)
nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten	3 % (2,1 %)
nach vollständiger Fertigstellung	5 % (3,5 %)

Notarielle Beurkundung

Da das Bauträgermodell die Verpflichtung des Bauträgers zur Herstellung des Bauwerks mit der Verschaffung des Eigentums an Grundstück und Immobilie miteinander verbindet, ist der Bauträgervertrag mit sämtlichen Abreden, insbesondere der Baubeschreibung und den Plänen, insgesamt notariell zu beurkunden (§ 311b BGB).

Der Notar soll den Vertragsentwurf mit sämtlichen sogenannten Bezugsurkunden, auf die nach § 13a BeurkG in dem Bauträgervertrag verwiesen wird, also etwa die Baubeschreibung, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, spätestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin an den Käufer senden (§ 17 Abs. 2 a BeurkG), wenn dieser Verbraucher und der Bauträger wie üblich „Unternehmer“ ist („Verbrauchervertrag“). Nutzen Sie diese zwei Wochen und prüfen Sie den Vertragsentwurf mit Unterstützung des BSB-Vertrauensanwalts.

Der Notar übernimmt die Vertragsgestaltung, wobei er zunächst die Vorgaben des Bauträgers umsetzt, zugleich aber für eine ausgewogene und faire Vertragsgestaltung und die Absicherung beider Vertragsparteien zu sorgen hat. Als Käufer sollten Sie darauf achten, dass sich alle Details aus den Verhandlungen mit dem Bauträger im Vertrag wiederfinden und notariell beurkundet werden.

Die Aufgaben des Notars enden jedoch nicht mit der Beurkundung. Er hat im Rahmen des Vollzugs des Bauträgervertrags sicherzustellen, dass etwaige Belastungen, wie zum Beispiel im Grundbuch eingetragene Grundschulden für die Finanzierungsbank des Bauträgers, im Rahmen des weiteren Vollzugs der Urkunde gelöscht werden. So erwirbt der Käufer mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch lastenfreies Eigentum bzw. Eigentum nur mit Belastungen, an deren Eintragung er

mitgewirkt hat, wie eine Finanzierungsgrundschild für seine eigene Bank. Die Beurkundung dieser Finanzierungsgrundschild übernimmt üblicherweise der gleiche Notar, der den Bauträgervertrag beurkundet.

Inhalte des kaufvertraglichen Teils

Der Bauträgervertrag besteht in aller Regel aus zwei Teilen: Der erste Teil befasst sich mit den kaufrechtlichen Elementen des Vertrags. Er beschreibt die grundbuchlichen Gegebenheiten des Grundstücks bzw. des durch die Teilungserklärung definierten Miteigentumsanteils an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung. Der Notar muss sicherstellen, dass die Voraussetzung zur „Wahrung der Teilung“ im Grundbuch vorliegen und das Wohnungseigentum durch Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter entstehen kann.

In dem kaufrechtlichen Teil des Bauträgervertrags wird unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung, die üblicherweise in eine Bezugsurkunde ausgegliedert wird, geregelt, welche konkrete Wohnung mit welchem Sondernutzungsrecht erworben werden soll. Dabei sind die Vorgaben der MaBV zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird im kaufrechtlichen Teil neben der sogenannten Auflassung auch eine Auflassungsvormerkung (Eigentumsvormerkung) im Grundbuch bewilligt und beantragt.

Die Auflassungsvormerkung ist ein wichtiges Instrument zur Absicherung des Käufers und zur Abwicklung des Vertrags. Man spricht bei der Konstruktion von Bauträgerverträgen deshalb auch von der „Vormerkungslösung“. Die Eintragung dieser Auflassungsvormerkung im Grundbuch ist eine der Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV für die Zahlung der ersten Rate. (Vgl. Kapitel 2.2)

Inhalte des werkvertraglichen Teils

Im zweiten Teil des Bauträgervertrags finden sich die werkvertraglichen Regelungen, die sich mit der Errichtung des Bauwerks, das heißt mit der vom Bauträger übernommenen Herstellungsverpflichtung und den in diesem Zusammenhang zu erbringenden Bauleistungen, befassen. Die Details finden sich in der Bau- und Leistungsbeschreibung, auf die hier üblicherweise verwiesen wird. (Vgl. Kapitel 2.4 – Bau- und Leistungsbeschreibung) Im Bauträgervertrag selbst finden sich Regelungen zu Sonderwünschen, zur Abnahme und zum Besitzübergang sowie Hinweise und ggf. Regelungen zu Gewährleistungsrechten und Gewährleistungsfristen. Wichtig sind die Angaben zur Bauzeit und zum Fertigstellungstermin sowie in seltenen Fällen die Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Fall der nicht fristgerechten Bezugsfertigstellung sowie Übergabe der Wohnung.

Teilungserklärung, Bezugsurkunde und Gemeinschaftsordnung

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung werden Sie Eigentümer eines Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an einer in der Teilungserklärung und den Teilungsplänen definierten Wohnung.

Die Teilungserklärung bestimmt den Umfang des Gemeinschafts- und des Sondereigentums. Darin werden auch Sondernutzungsrechte festgelegt.

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht, gemeinschaftliches Eigentum allein und unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu benutzen. Das klassische Beispiel dafür sind Pkw-Stellplätze, die unter den Eigentümern auf-

geteilt werden, indem jeweils einem Eigentümer das Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz zugewiesen wird. Sondernutzungsrechte werden zwar meist auch im Grundbuch vermerkt. Der genaue Umfang des Sondernutzungsrechts und die Details dazu können aber nicht dem Grundbuch, sondern lediglich der Teilungserklärung oder ergänzenden Vereinbarungen entnommen werden.

Die Teilungserklärung muss ebenfalls notariell beurkundet werden. Allerdings geschieht dies üblicherweise bereits im Vorfeld der Beurkundung des eigentlichen Bauträgervertrags ohne Beisein des Käufers nur durch den Bauträger und Notar. Im Bauträgervertrag wird dann auf diese Urkunde verwiesen. Damit werden sämtliche Regelungen, die in der Bezugsurkunde enthalten sind, zum Gegenstand des Bauträgervertrags gemacht. Achtung, daher müssen Sie auch sämtliche Bezugsurkunden einer genauen rechtlichen und technischen Überprüfung unterziehen!

Eine beurkundete Teilungserklärung kann zwar grundsätzlich verändert werden, etwa indem der Bauträger die einzelnen Miteigentumsanteile und Sondernutzungsrechte neu zuordnet. Dies geschieht aber meist nur, wenn ein Käufer zum Beispiel zwei nebeneinanderliegende Wohnungen erworben hat und sie zu einer Einheit zusammenfassen möchte oder wenn bestimmte Sondernutzungsrechte neu zugewiesen werden sollen. In der Regel wird die Teilungserklärung auf Wunsch eines Käufers nicht mehr verändert.

Die Aufteilung des Gebäudes und Grundstücks in Sondereigentum, Teileigentum sowie Gemeinschaftseigentum übernimmt der Bauträger im Vorfeld. Die Teilung wird im Wohnungsgrundbuch durch Anlegung der neuen Wohnungsgrundbuchblätter, auf denen die einzelnen Miteigentumsanteile am Gemeinschafts-

eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung nebst etwaigen zugeordneten Sondernutzungsrechten, vermerkt werden, eingetragen. Dafür muss die amtliche Bescheinigung vorliegen, dass das Sondereigentum in sich abgeschlossen ist (Abgeschlossenheitsbescheinigung). Jede Wohnung enthält ein eigenes Grundbuchblatt im Wohnungsgrundbuch.

Ein weiterer Bestandteil der Teilungserklärung ist die Gemeinschaftsordnung. Sie regelt das Miteinander von Wohnungseigentümern untereinander sowie das Verhältnis zum Verwalter. Hier finden sich zum Beispiel Regelungen zur Verteilung von Kosten, zum Stimmrecht und zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Auch die Gemeinschaftsordnung sollten Sie gründlich lesen, da sie die Grundlage der zukünftigen Eigentümergemeinschaft ist. (Vgl. Kapitel 2.5 – Abnahme des Sondereigentums)

Schon
gewusst?

Erstverwaltung

Oft wird der Erstverwalter einer neuen Eigentumswohnanlage bereits in der Teilungserklärung und somit vom Bauträger bestimmt. Dies ist problematisch, denn der Verwalter ist auch für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum verantwortlich. Ist er vom Bauträger eingesetzt oder steht er in einer besonderen Verbindung zum Bauträger, droht eine Interessenkollision. Und in der Praxis zeigt sich, dass Erstverwalter oft passiv bis untätig beim Einfordern von Gewährleistungsansprüchen gegenüber dem Bauträger sind. Diese Gefahr berücksichtigt der Gesetzgeber und begrenzt die Bestellfrist für den Erstverwalter auf maximal drei Jahre. So bleibt theoretisch auch nach der Erstverwaltung noch Zeit, die Gewährleistungsansprüche geltend zu machen.

Bau- und Leistungsbeschreibung

Neben der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ist auch die Bau- und Leistungsbeschreibung zu beurkunden. Dies geschieht, wie bei der Teilungserklärung auch, üblicherweise im Vorfeld ohne Beisein des Käufers. Auch die beurkundete Baubeschreibung wird Teil des Bauträgervertrags. Lediglich Sonderwünsche des Käufers und einzelne Abweichungen von der bereits beurkundeten Baubeschreibung werden dann direkt im Bauträgervertrag beurkundet, das heißt mitverlesen. Umso mehr ist die vorherige Prüfung der Bau- und Leistungsbeschreibung wichtig. Achten Sie darauf, dass der Leistungsumfang, die Art und Qualität der Baustoffe und Materialien sowie der Ausstattungsgrad so konkret wie möglich beschrieben werden.

In die Bau- und Leistungsbeschreibung gehört eine Darstellung der Baukonstruktion und der einzelnen Gewerke – wie Rohbau- und Abdichtungsarbeiten, Dachdeckerleistungen, Innenausbau etc. Dann sollten Sie Angaben zum baulichen Wärmeschutz, zum Energiebedarf und zum Schallschutz in den Dokumenten finden. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die Beschreibung der Haustechnik, wie zum Beispiel die Sanitär- und Elektroinstallationen. Damit Sie sich ein gutes Bild vom Bau machen können, sind exakte Angaben zu den verwendeten Materialien, Herstellermarken, Produktbeschreibungen und technischen Parametern hilfreich. Bestenfalls sind in der Baubeschreibung auch Leistungen vermerkt, die noch nicht enthalten sind und die Sie zusätzlich beauftragen können.

Reduzieren Sie Ihr Vertragsrisiko und gehen Sie mit Ihrem BSB-Bauherrenberater die Baubeschreibung Absatz für Absatz durch! Sie sollte alle wesentlichen Informationen Ihrer zukünftigen Wohnung beinhalten.

Wichtige Baubeschreibungsdetails

Checkliste

- ✓ Gründung/Bodenplatte
- ✓ Außenwände Keller/Sockelbereich/Kellerdecke
- ✓ Außenwände/Fenster/Außentüren
- ✓ Dachkonstruktion
- ✓ Geschossdecken
- ✓ Wohnungstrennwände
- ✓ Außen- und Innentreppen
- ✓ Balkone, Terrassen
- ✓ Baulicher Wärmeschutz/Energiebedarf
- ✓ Schall- und Feuchteschutz
- ✓ Zentrale Wärmezeugung und Warmwasserbereitung (Wärmeverteilung)
- ✓ Sanitäranlage (Haus und Wohnung) (Sanitärobjekte in der Wohnung)
- ✓ Elektroinstallation (Haus und Wohnung)
- ✓ Kommunikationsanlagen (Haus und Wohnung)
- ✓ Außenanlagen
- ✓ Wohn- und Nutzflächenberechnung
- ✓ Wohnungstür/Innentüren
- ✓ Fußböden/Zimmerdecken/Innenwände

Unser Tipp

BSB-Leitfaden zur Bau- und Leistungsbeschreibung

Der BSB hat einen ausführlichen Leitfaden zur Bau- und Leistungsbeschreibung herausgegeben. Hier finden Sie zu den einzelnen Leistungen genaue Angaben, auf was Sie bei der Prüfung achten sollten.

Einfach kostenlos bestellen unter
www.bsb-ev.de/ratgeberbroschüren



2.5

Abwicklung des Bauträgervertrags

Ist der Bauträgervertrag von Ihnen geprüft und unterzeichnet, haben Sie während des Bauvorhabens weitere Möglichkeiten, Einfluss zu üben und Ihre Ansprüche durchzusetzen. Sie sind gut beraten, sachverständige Hilfe auch bei der Durchführung des Baus in Anspruch zu nehmen. Fordern Sie Baustellenbesuche ein und zahlen Sie Ihre Rate nur bei vertragsgemäßen Baufortschritt! Und schließlich: Seien Sie kritisch bei der Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum!

Kontrollen während des Baus

Es ist sinnvoll, regelmäßig den Baufortschritt zu prüfen – auf jeden Fall vor der nächsten anstehenden Abschlagszahlung. Die meisten Käufer stoßen bei der Baubegleitung an ihre fachlichen Grenzen. Daher unterstützen die Bauherrenberater des BSB im Rahmen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle (BBQK). Sie können bei den Kontrollen während der Baudurchführung Mängel feststellen, die entweder am Sondereigentum oder am Gemeinschaftseigentum auftreten.

Beauftragen Sie den Sachverständigen, über seine Mangelfeststellung eine Dokumentation anzufertigen! Diese Dokumentation kann bei späteren Abnahmeverhandlungen hilfreich sein. Sie helfen bei der Bewertung, ob ein wesentlicher Mangel, der zur Abnahmeverweigerung berechtigen würde, vorliegt. Bei der späteren Geltendmachung von Mängeln ist stets zu unterscheiden, ob ein Mangel am Sondereigentum oder am Gemeinschaftseigentum vorliegt.

Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts: Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Beim Kauf einer Wohnung erwirbt der zukünftige Wohnungseigentümer sowohl Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum. Das Sondereigentum, das zu Wohnzwecken genutzt wird, wird auch als Wohneigentum bezeichnet. Das Sondereigentum, das anderen Zwecken als Wohnzwecken dient (bspw. ein Ladengeschäft oder ein Pkw-Stellplatz), wird als Teileigentum bezeichnet.

Das Gemeinschaftseigentum ist das Grundstück selbst sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Auch die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind und alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein – auch wenn sie sich in der Wohnung eines Eigentümers befinden. Das klassische Beispiel sind hier tragende Wände; darunter fallen aber auch Treppenhaus, Dach, Fenster, Steigleitungen und die Zentralheizung.

Unter der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder Gemeinschaft der Eigentümer (GdWE) ist die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage zu verstehen. Das Gesetz sieht für die Gemeinschaft der Eigentümer bestimmte Aufgaben vor. Sie ist beispielsweise für die Verwaltung des gesamten Gemeinschaftseigentums zuständig, was in der Praxis eine professionelle Verwaltung übernimmt.

Der Verwaltung werden vom Gesetz ebenfalls bestimmte Aufgaben und Pflichten zugewiesen. Organ der Gemeinschaft der Eigentümer ist die Eigentümerversammlung, die mindestens einmal im Jahr einberufen

wird. Sie entscheidet über wichtige Fragen, wie etwa die Aufstellung des Wirtschaftsplans. Die WEG hat eine eigene Rechtspersönlichkeit: Sie ist keine Gesellschaft, sondern ein Verband. Auch sie kann Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein. Ggf. stehen der Eigentümergemeinschaft dann dieselben Rechte zu wie einem einzelnen Verbraucher.

Abnahme des Sondereigentums

„Abnahme“ bedeutet die Entgegennahme des fertiggestellten Vertragsgegenstands als im Wesentlichen mangelfrei. Die Abnahme besitzt somit große rechtliche Bedeutung und löst verschiedene Rechtsfolgen aus: Es entsteht damit der vollständige Vergütungsanspruch des Bauträgers, und er kann seine Schlussrechnung stellen. Die Verjährung der Mangelgewährleistungsansprüche beginnt zu laufen und somit die fünfjährige Gewährleistungsfrist, in denen Käufer Ansprüche wegen Mängeln geltend machen können. Ebenfalls dreht sich die Beweislast. Jetzt müssen Sie beweisen, dass ein Mangel vorliegt, der bereits bei der Abnahme bestand und den Sie nicht selbst zu vertreten haben.

Bei wesentlichen Mängeln darf die Abnahme verweigert werden. Liegen lediglich kleinere, also unwesentliche Mängel vor, darf der Bauträger die Abnahme verlangen. Der Ratenzahlungsplan im Bauträgervertrag muss zum Schutz des Erwerbers den Vorgaben der MaBV entsprechen. Die MaBV sieht vor, dass der Bauträger nur Raten bis zu einer bestimmten Höhe und entsprechend einem festgelegten und erreichten Baufortschritt vom Erwerber verlangen darf. Gegen Ende der Baudurchführung – bei Bezugsfertigkeit des Bauträgerobjekts, vor der vollständigen Fertigstellung des Bauträgerobjekts einschließlich des gesamten Gemeinschaftseigentums – kann der Bauträger nach § 3 MaBV vom Käufer

die sogenannte Bezugsfertigkeitsrate „Zug um Zug“ gegen Besitzübergabe (Schlüsselübergabe) verlangen. Bei Erreichen der Bezugsfertigkeit des Bauträgerobjekts sehen die Bauträgerverträge häufig auch die Teilabnahme des Sondereigentums (der Wohnung des Käufers) vor.

Auch schon bei der Teilabnahme des Sondereigentums sind die Käufer gut beraten, abermals einen BSB-Experten zu Hilfe zu nehmen, um die im Rahmen der baubegleitenden Qualitätskontrolle (BBQK) festgestellten und nicht beseitigten Mängel am Sondereigentum auch im Abnahmeprotokoll festzuhalten und zu dokumentieren. Dies gilt auch für ggf. neu erkennbar gewordene Mängel und fehlende Restarbeiten.

Bereits im Abnahmeprotokoll sollten Sie gemeinsam mit Ihrem BSB-Berater für die Beseitigung der Mängel Fristen setzen. Der Experte kann die Kosten der voraussichtlichen Mängelbeseitigung abschätzen und Sie als Käufer beraten, in welcher Höhe Einbehalte sinnvoll sind. Sollte es mit dem Bauträger zum Streit über Mängelrügen und Einbehalte, also das Ausüben von Zurückbehaltungsrechten, kommen, empfiehlt es sich unbedingt, einen Anwalt einzuschalten. Sie sollten keineswegs bei bestehenden Mängeln den Bauträger vollständig bezahlen.

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Sobald nicht nur die einzelne Wohnung des Erwerbers, also das Sondereigentum, bezugsfertig hergestellt, sondern auch das gesamte Gemeinschaftseigentum vollständig fertiggestellt ist, hat der Bauträger Anspruch auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Erst mit Erklärung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums darf der Bauträger die letzte Rate

nach den Vorgaben der MaBV verlangen. Das sind häufig 3,5 Prozent des Gesamtpreises. Bei konfliktfreier Abwicklung des Vertrags ist auch die fünfprozentige Fertigstellungssicherheit, die das Gesetz vorsieht, frei- bzw. zurückzugeben. In der Praxis wird häufig um diese letzte Rate gestritten. Prinzipiell steht jedem Käufer ein Zurückbehaltungsrecht an dieser Rate zu, bis das Gemeinschaftseigentum mangelfrei fertiggestellt ist. (Vgl. [Kapitel 3.3](#)) Auch wenn an der Abnahmebegehung des Gemeinschaftseigentums häufig Sachverständige teilnehmen, die der Bauträger beauftragt, ist die Abnahme durch jeden Käufer einzeln zu erklären. Für jeden Käufer berechnet sich die Gewährleistungsfrist für Mängel am Gemeinschaftseigentum ab dessen Abnahme (ebenso wie die Gewährleistungsfrist nach Teilabnahme des Sondereigentums) selbständig. Deshalb ist in der Praxis, in der Mängel am Gemeinschaftseigentum typischerweise nach entsprechender Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung von der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, geltend gemacht werden, die Gewährleistungsfrist des Käufers maßgebend, der das Gemeinschaftseigentum zuletzt abgenommen hat.

Checkliste

Für die Bauabnahme

- ✓ Auf Abnahmeverlangen des Bauträgers reagieren und Fristen zur Erklärung der Abnahme beachten.
- ✓ Keine übereilte Abnahme. Die Abnahme erst nach sorgfältiger Prüfung, am besten mit sachverständiger Unterstützung, erklären. Die erbrachte Leistung muss im Wesentlichen vollständig und mangelfrei sein.
- ✓ Die Abnahme gründlich vorbereiten und alle noch offene Restleistungen und Mängel erfassen und eine Frist zur Mängelbeseitigung bzw. zur Ausführung der ausstehenden Arbeiten setzen.
- ✓ Aus Beweisgründen die Abnahme immer schriftlich durch Unterzeichnung eines Abnahmeprotokolls mit Abnahmedatum erklären. Auch wenn keine Abnahme erfolgt, eine schriftliche Erklärung mit Verweis auf wesentliche Mängel oder Restleistungen abgeben.
- ✓ Erhebt der Bauträger Einwände gegen das Protokoll, auf die Möglichkeit der eigenen Stellungnahme im Protokoll verweisen. Die Abnahme ist die einseitige Willenserklärung des Käufers.
- ✓ Nach der Abnahme während der fünfjährigen Verjährungsfrist auftretende Mängel schriftlich anzeigen und den Bauträger mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern.

3

Was Sie tun können, um
sich und Ihr Bauvorhaben
zu schützen

Risiko vermindern





Beim Kauf vom Bauträger bzw. bei einer Beteiligung an einem Bauträgerprojekt gibt es viele Besonderheiten. Nehmen Sie sich also vor der Vertragsunterschrift die Zeit, mögliche Risiken einzuschätzen und zu minimieren! Wer ist mein Vertragspartner, wie arbeitet er und wie sicher ist er wirtschaftlich aufgestellt? Was steht im Detail im Bauträgenervertrag sowie den weiteren Urkunden – und sind meine Rechte und Wünsche ausreichend berücksichtigt? Und prüfen Sie mit einem BSB-Vertrauensanwalt, wie Sie sich noch besser absichern und welche Klauseln Sie noch hineinverhandeln können!

3.1

Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Die Insolvenz des Bauträgers ist das größte Risiko für Sie als Käufer. Daher empfiehlt es sich vor Vertragsabschluss, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bauträgers zu prüfen. Ein gutes Hilfsmittel ist die Wirtschaftsauskunft, zum Beispiel über den BSB-Kooperationspartner Creditreform. Lassen Sie sich Referenzobjekte des Bauträgers nennen, sprechen Sie mit Erwerbern von Wohnungen in anderen Wohnungseigentumsanlagen und besichtigen Sie wenn möglich bereits fertiggestellte Bauvorhaben des Bauträgers. So erhalten Sie einen ersten guten Eindruck von Ihrem zukünftigen Vertragspartner. Und natürlich sollten Sie



Checkliste

Vertragspartner

- ✓ Seit wann existiert das Unternehmen?
- ✓ Wie steht es um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bauträgers?
Ist der künftige Vertragspartner nur eine Projektgesellschaft oder ein alteingesessenes Unternehmen mit einer hohen Eigenkapitalquote?
- ✓ Über welche Erfahrungen verfügt der Bauträger?
- ✓ Gibt es eine Referenzliste? Können fertige Bauprojekte besichtigt werden?
- ✓ Werden alle Unterlagen wie Mustervertrag und Baubeschreibung bereitwillig zur Verfügung gestellt?
- ✓ Werden die Verkaufsgespräche offen und ohne Zeitdruck geführt?
- ✓ Werden Verhandlungsergebnisse schriftlich fixiert?
- ✓ Können einzelne Punkte angepasst oder Veränderungen im Vertrag und in der Bauleistungsbeschreibung aufgenommen werden?

im Internet recherchieren. Häufig zeugt eine längere Marktteilnahme, mitunter eine lange Firmentradition, von besonderer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

3.2 Vertragsprüfung

Sparen Sie nicht am falschen Ende! Im Kapitel 2.4 haben Sie Einblick in die Komplexität des Bauträgervertrags samt Bezugsurkunden erhalten. Lassen Sie daher den Bauträgervertrag im Entwurfsstadium von einem spezialisierten Rechtsanwalt überprüfen! Eine solche Vertragsberatung enthält unter anderem die Überprüfung, ob der Vertrag die Vorgaben der MaBV beachtet oder verbraucherfeindliche Klauseln enthält. Gemessen an der Vertragssumme beim Kauf einer Immobilie und der wirtschaftlichen Bedeutung für Sie als Käufer ist die Prüfung eines Vertragsentwurfs auf Fallstricke sehr günstig. Vor allem: Die Prüfung vermeidet häufig böse und vermeidbare Überraschungen.

3.3 Vertragsverhandlungen: Veränderungen am Vertrag

Zugleich hilft eine anwaltliche Beratung dem Erwerber, Vertragsmodalitäten auszuhandeln, die dem Käufer vor den gravierenden Folgen einer Insolvenz des Bauträgers

besser schützen als die gesetzlich in der MaBV angelegte Vormerkungslösung in Verbindung mit der Freistellungsverpflichtung des Finanzierungsinstituts.

Vorrangig sollte bei einem Bauträgerunternehmen, dessen gute Bonität unklar ist, versucht werden, die Fälligkeit des Kaufpreises möglichst weit nach hinten zu schieben und den gesamten Kaufpreis erst nach vollständiger Fertigstellung fällig werden zu lassen. Immer noch deutlich besser als Abschlagszahlungen nach MaBV wäre die Fälligkeit von 96,5 Prozent des Kaufpreises bei Bezugsfertigstellung des Bauträgerobjekts. Denn solange der Kaufpreis noch nicht überwiegend gezahlt ist, kann der Käufer im Falle des insolvenzbedingten Steckenbleibens der Bautätigkeit vom Bauträgervertrag zurücktreten, ohne sich dadurch zugleich hohen finanziellen Schaden in Höhe seiner Kaufpreiszahlung zuzufügen. Die entsprechende Bereitschaft des Bauträgers zu einer Änderung der Kaufpreisfälligkeit muss sich der Käufer ggf. durch einen Zuschlag auf den Kaufpreis erkaufen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, mit dem Bauträger über eine höhere als die gesetzlich vorgesehene Vertragserfüllungssicherheit von fünf Prozent des Gesamtkaufpreises, über die Übergabe einer Mängelgewährleistungsbürgschaft oder die Abtretung von Mängelgewährleistungsansprüchen gegen die Nachunternehmer des Bauträgers zu verhandeln.

Um den Baufortschritt im Rahmen der baubegleitenden Qualitätskontrolle (BBQK) zu prüfen, muss darauf geachtet werden, ein Zutrittsrecht für den Sachverständigen für die Baustelle zu vereinbaren: Da der Bauträger auf eigenem Grund baut, besteht ohne vertragliche Vereinbarung kein Anspruch des Erwerbers darauf, dass der Bauträger Besichtigungen durch einen Dritten, den Sachverständigen, dulden muss.

Darüber hinaus können Sie als Käufer bei bestehenden Mängeln auch von Zurückbehaltungsrechten Gebrauch machen. Dies bedeutet, dass Sie Raten ggf. ganz oder teilweise einbehalten können und die Zahlungsforderung des Bauträgers nicht oder jedenfalls nicht vollständig bedienen. Regelmäßig verweigert dann der Bauträger die finale Besitzübergabe der Wohnung. Kommt es zu einer solchen Situation, sollten Sie Ihren BSB-Anwalt konsultieren.

Und auch nach Besitzübergabe der Wohnung sollten Sie bei Mängeln in Rücksprache mit dem BSB-Berater die letzten Raten anteilig einbehalten. Es ist Ihr letztes Pfand, das Sie trotz der voraussichtlichen juristischen Auseinandersetzungen nutzen sollten.

Ratgeberbroschüren

Hausneubau, Eigentumswohnung, Bestandsimmobilie, Energieeffizienz

Besser
informiert!



Kostenlos bestellen unter
www.bsb-ev.de/ratgeberbroschüren

4

Was bedeutet es, wenn
der Bau stecken bleibt?

Bauträger- insolvenz



Die Insolvenz des Bauträgers hat weitreichende Folgen für die Käufer. Trotz intensiver Beschäftigung mit den Besonderheiten eines Bauträgervertrags und Maßnahmen zur Risikoverminderung sind die Verbraucher vor einer Insolvenz rechtlich nicht ausreichend geschützt. Was bedeutet es, wenn der Bau stecken bleibt? Wie läuft ein Insolvenzverfahren ab? Und was können Sie als Geschädigter tun?

4.1

Verhalten im Insolvenzfall

Es gibt erste Anzeichen für eine Insolvenz: zunehmende zeitliche Verzögerungen des Bauvorhabens, Stillstand auf der Baustelle, ggf. auch der sichtbare Rückzug von Handwerkern. Nicht selten versucht der Bauträger in dieser Situation, durch vorzeitig gestellte Abschlagszahlungen, die also dem Bautenstand nicht entsprechen, sich Liquidität zu verschaffen.

Bis zur Reform des Bauvertragsrechts 2018 hatte die Rechtsprechung ein außerordentliches Kündigungsrecht des werkvertraglichen Teils des Bauträgervertrags entwickelt, mit dem sich der Erwerber zumindest in den Fällen, in denen die Bauleistung schon fortgeschritten war, vom Vertrag lösen konnte. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht wurde durch den Gesetzgeber bewusst nicht in das Bauträgerrecht übernommen. Der Erwerber kann sich also seither nicht mehr durch eine Kündigung vom Vertrag oder seinem Vertragspartner lösen.

Heute hat der Erwerber nur begrenzte Möglichkeiten. Wenn deutliche Signale gegeben sind, dass der Bauträger in ernsthaften wirtschaftlichen Schwierigkeiten steckt, heißt es für den Erwerber, sehr kritisch die Abschlagszahlungen mit dem Baufortschritt abzugleichen. Zudem sollten Sie als Käufer die Qualität der Leistungen hinterfragen, denn bereits bei Ihren Abschlagszahlungen sind prinzipiell Zurückbehaltungsrechte wegen Mängeln möglich. Auch wenn nach der Rechtsprechung unmittelbare Mängelbeseitigungsansprüche in diesem Vertragsstadium noch nicht durchsetzbar sind, sollten Leistungsdefizite dokumentiert und Beseitigung angemahnt werden. Nutzen Sie hier das Know-how der BSB-Berater, sie können den Bau-

tenstand, die technische Bedeutung erkannter Mängel und die Kosten der voraussichtlichen Mängelbeseitigung einschätzen.

Zudem gibt es die sogenannte Fertigstellungssicherheit: Sie haben das Recht, fünf Prozent der Gesamtvergütung bis zur Abnahme einzubehalten, falls nicht der Bauträger eine Sicherheit, in aller Regel eine Bürgschaft, stellt.

Treten Verzögerungen ein, sollten Sie auch vorsorglich auf die im Bauträgervertrag angegebene Fertigstellungsfrist hinweisen und den Bauträger mahnen.

Anzeichen für Insolvenz des Bauträgers

Achtung!

- ! Verzögerungen beim Bauablauf
- ! Baustillstand
- ! Gerüchte über Zahlungsschwierigkeiten an die Nachunternehmer
- ! Abtransport von Baumaterial
- ! Vorzeitig gestellte Abschlagsrechnungen
- ! Geschäftsführerwechsel, Sitzverlegung der Firma

4.2

Ablauf des Insolvenzverfahren

Die Einleitung eines Insolvenzverfahrens, sei es durch einen eigenen Antrag des Bauträgers, sei es durch einen Antrag eines Gläubigers, führt zunächst zu einer häufig problematischen Stillstandsphase.

Das Insolvenzverfahren entwickelt sich in mehreren Schritten: Nach Antragstellung wird durch das Insolvenzgericht (Amtsgericht) im ersten Schritt ein sogenannter vorläufiger Verwalter ernannt. Dessen Aufgabe besteht primär darin, die Situation des in Schwierigkeiten geratenen Unternehmens zu analysieren und festzustellen, ob überhaupt eine Perspektive gegeben ist, das Verfahren zu eröffnen. Bis dann die Eröffnung tatsächlich gerichtlich beschlossen wird, können Wochen, ggf. auch Monate vergehen. In dieser Zeit geschieht auf der Baustelle nichts.

Wenn dann das Insolvenzverfahren eröffnet ist, hat der Insolvenzverwalter gemäß § 103 InsO eine Entscheidungsoption, den Vertrag durchzuführen, also weiter zu bauen, oder eben von der weiteren Durchführung des Vertrags abzusehen. In der Bau- und Bauträgerbranche wird in aller Regel mitgeteilt, dass man den Vertrag nicht weiter erfüllen will oder kann.

In dieser Konstellation hat der Käufer, sofern die fällig gewordenen Raten des vereinbarten, MaBV-konformen Abschlagszahlungsplans schon entrichtet sind, Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück.

Die Freistellungverpflichtungserklärung der Finanzierungsbank des Bauträgers (Vgl. Kapitel 2.2 – Freistellungverpflichtungserklärung) stellt sicher, dass der Käufer nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des vereinbarten Kaufpreises ent-

weder von der Finanzierungsbank die Lastenfreistellung des Eigentums am Grundstück verlangen kann, sodass er, wie vereinbart, lastenfreies Eigentum erwerben kann. Übt die Finanzierungsbank des Bauträgers dagegen das in der Freistellungverpflichtungserklärung vorgesehene Wahlrecht dahingehend aus, dass die Bank das zu ihren Gunsten erstrangig belastete Grundstück durch Einleitung der Zwangsversteigerung verwerten will, dann hat sie nach dem Inhalt der Freistellungverpflichtungserklärung an den Käufer die geleisteten Abschlagszahlungen, soweit diese dem anteiligen Wert des erreichten Bautenstands entsprechen, zurückzahlen. Nicht erstattet werden dem Käufer dagegen seine Kauf-Nebenkosten (Notarkosten, Finanzierungskosten und Ähnliches) oder sonstige Schäden.

Bereits in der Insolvenz-Eröffnungsphase sollten Sie also den Kontakt zu dem Finanzinstitut suchen, um zu klären, was die Bank plant. Offen sollte dann auch geklärt werden, wie der gegebene Bautenstand bewertet werden kann.

Eigentumsübertragung

Auch mit der Eigentumsübertragung ist für den Käufer noch nicht viel gewonnen. Er ist jetzt unfreiwillig Eigentümer einer Baustelle, also eines Grundstücks mit einem im Bau befindlichen Gebäude. Bei einer Bauträgermaßnahme im Einfamilienhaus- oder Doppelhausbereich ist diese Situation noch einigermaßen handhabbar. Aber auch hier führt die Restfertigstellung in Eigenregie in aller Regel dazu, dass weitere Mittel finanziert oder anderweitig beschafft werden müssen, dass wertvolle Zeit vergeht und nur mühsam und mit zeitlicher Verzögerung ein mangelfreies Eigenheim entsteht.

Ist das Bauprojekt ein Mehrfamilienhaus, ist die Situation deutlich komplizierter. Die Erwerbbergemeinschaft

muss sich zunächst einmal zusammenfinden und dann abstimmen, wie eine eventuelle Restfertigstellung organisatorisch und finanziell überhaupt zu bewerkstelligen ist. (Vgl. Kapitel 2.3 – Sonderfall: Eigentumswohnung)

Häufig nur ein Trostpflaster bildet die vom Bauträger gemäß § 650m Abs. 2 BGB gestellte Fertigstellungssicherheit in Höhe von fünf Prozent der Kaufpreissumme oder der entsprechende Einbehalt zu Beginn der Ratenzahlung. Nicht selten bedarf es großen Aufwands, um erhöhte Restfertigstellungskosten oder konkrete Verzugsschäden zu belegen und die Zahlung zu bewirken.

Rücktritt vom Vertrag

Die prinzipielle Möglichkeit des Rücktritts vom Vertrag ist in aller Regel nicht das Mittel der Wahl. Der als Folge des Rücktritts gegebene Anspruch auf Erstattung bereits geleisteter Zahlungen wird durch die sogenannte Freistellungserklärung der Bauträgerbank nicht abgedeckt. Im Falle des Rücktritts ist dieser Erstattungsanspruch also nicht insolvenzfest. (Vgl. Kapitel 2.3)

Ein Rücktritt vom Bauträgervertrag kommt daher praktisch nur in den Fällen in Betracht, in denen noch keine Zahlungen erfolgt sind. Der Erwerber nimmt dann in Kauf, dass er die bereits entstandenen Kosten, insbesondere Notargebühren, Finanzierungskosten sowie die Kosten der vorzeitigen Beendigung einer Finanzierung, zu tragen hat.

Insolvenztabelle

Prinzipiell besteht die Möglichkeit, den entstandenen Schaden auch zur Insolvenztabelle anzumelden, wenn das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist. Dies

kann jedoch ein zweiseitiges Schwert sein. Nach einem Teil der Rechtsprechung führt nämlich erst diese Forderungsanmeldung dazu, dass zwischen dem Insolvenzverwalter und dem Erwerber das sogenannte Abrechnungsverhältnis entsteht. Dann hat der Insolvenzverwalter die Möglichkeit, wenn die Bauleistung nach seiner Auffassung weiter fortgeschritten ist, als es der geleisteten Ratenzahlung entspricht, noch Vergütung einzufordern. Auch wenn dies in der Praxis eine Ausnahme sein wird, sollte nicht übereilt eine Forderungsanmeldung vorgenommen werden.

Diese ist in aller Regel ohnehin wirtschaftlich wenig zielführend. Häufig werden in Insolvenzverfahren in der Baubranche nach Abwicklung des Verfahrens – also nach mehreren Jahren – Rückzahlungsquoten nur im einstelligen Prozentbereich ausgekehrt, sprich zurückgezahlt.

Die Ausführungen zeigen, im Insolvenzfall sind die Möglichkeiten des Käufers sehr beschränkt und nicht zufriedenstellend. Sie als Käufer tragen das Risiko. Gesetzliche Regelungen und geeignete Verbraucherschutzmaßnahmen fehlen bislang. Nutzen Sie also die wenigen Sicherheitsvorkehrungen, die Sie haben, und verfolgen Sie den Bau Ihrer Immobilie sehr aufmerksam!

Der BSB unterstützt Sie in jeder Phase Ihres Wohnungskaufs.

Werden Sie
Mitglied!

Bevor es losgeht

Vor dem Kauf

- ✓ Angebots- und Vertragsprüfung
- ✓ Firmen-Check
- ✓ Barrierefreiheit

Währenddessen

Beim Bauen

- ✓ Qualitätskontrolle Eigentumswohnung
- ✓ Rechtsberatung im Konfliktfall

Abschließend

Bei der Abnahme

- ✓ Abnahme des Gemeinschaftseigentums



Auf einen Blick

Ihre Vorteile

- ✓ Risiken minimieren, Fallstricke vermeiden, Baumängel erkennen
- ✓ Bedarfsgerechte bautechnische und baurechtliche Beratung aus einer Hand
- ✓ Preiswerte Honorarsätze und volle Kostensicherheit
- ✓ Nähere Informationen finden Sie im Flyer „Eigentumswohnung“, in der Preisübersicht und online auf www.bsb-ev.de

5

Seien Sie kritisch!

Fazit





Das Bauträgerrecht ist komplex. Die Konstellation, dass der Bauträger auf seinem Grundstück baut und Sie als Käufer meist erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises (Mit-)Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie werden, ist mit einer Vielzahl an Besonderheiten verbunden. Den vertraglichen Regelungen kommt eine große Bedeutung zu. Und auch Sie als Käufer sind gefragt: bei der sorgfältigen Auswahl des Vertragspartners, bei Baustellenbesuchen und bei der finalen Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Seien Sie immer kritisch:

- ✓ **Prüfen Sie den Bauträgervertrag gründlich mit Unterstützung eines Fachanwaltes für Bau- und Architektenrecht!** Verlassen Sie sich nicht allein auf die Aufklärung durch den Notar, denn das reicht nicht aus, um alle vertraglichen Fallstricke zu erkennen.
- ✓ **Zahlen Sie nur Abschläge für Bauleistungen, die tatsächlich auf der Baustelle mangelfrei vorhanden sind!** Ggf. sind Abschlagszahlungen um einen angemessenen Mängeleinbehalt zu kürzen. Darüberhinausgehende Zahlungen Ihrerseits sind bei Insolvenz des Bauträgers in der Regel verloren.
- ✓ **Holen Sie sich Experten an die Seite:** zu Beginn für die Vertragsprüfung, während des Baus für ihre eigene Qualitätskontrolle und zum Abschluss als fachliche Begleitung bei der Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.
- ✓ **Bleiben Sie zu jederzeit aufmerksam:** Wenn es unverhältnismäßige Verzögerungen im Ablauf gibt, der Bauträger nur noch schwer erreichbar ist oder Handwerker von Zahlungsschwierigkeiten berichten, holen Sie umgehend Rechtsrat bei unabhängigen Experten ein.

Dennoch – auch wenn Sie alle Vorsichtsmaßnahmen berücksichtigen – gehen Sie mit Abschluss eines Bauträgervertrags ein Risiko ein. Denn im Falle einer Insolvenz sind Sie nicht ausreichend geschützt. Der Gesetzgeber hat es bisher versäumt, ausreichende Verbraucherschutzregelungen in das Bauträgerrecht aufzunehmen. Diese Gesetzeslücken sind von großer Brisanz, da in den letzten Jahren eine Vielzahl von Bau(träger)unternehmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten ist und mit steigenden Zahlen von Bauträgerinsolvenzen zu rechnen ist. Auf Initiative des Bauherren-Schutzbundes e.V. hat die schwarz-rote Regierung 2025 in ihrem Koalitionsvertrag das Ziel festgeschrieben, zu prüfen, wie die Verbraucher besser vor Insolvenz geschützt werden können. Der Gesetzgeber ist nun aufgefordert, die Schutzlücke zügig zu schließen, am besten durch die Einführung einer verpflichtenden Rückabwicklungssicherheit. Solange aber keine gesetzliche Verbesserung des Bauträgererwerbsmodells vorliegt, sind Sie in besonderer Weise gefordert, wachsam zu sein und überlegt zu handeln.

Von Auflassung bis Wohnungsgrundbuchblätter

Glossar

Auflassung

Auflassung bedeutet im Bauträgerrecht die offizielle Einigung zwischen Verkäufer (meist dem Bauträger) und Käufer, dass das Eigentum an einer Immobilie auf den Käufer übergehen soll. Diese Einigung muss bei einem Notar erklärt werden. Erst wenn die Auflassung im Grundbuch eingetragen ist, wird der Käufer rechtlich als Eigentümer anerkannt und kann über die Immobilie verfügen. Ohne Auflassung findet kein Eigentumsübergang statt – sie ist also ein zwingender Schritt beim Immobilienkauf.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung ist ein Eintrag im Grundbuch, der den Käufer beim Immobilienkauf absichert. Sie sorgt dafür, dass der Käufer einen festen Anspruch auf die Übertragung des Eigentums erhält. Solange die Auflassungsvormerkung besteht, kann der Verkäufer die Immobilie nicht an jemand anderen verkaufen oder mit neuen Schulden belasten. Erst wenn alle Bedingungen erfüllt sind, wird der Käufer als Eigentümer eingetragen. Die Auflassungsvormerkung schützt also den Käufer bis zum endgültigen Eigentumsübergang, auch im Insolvenzfall des Bauträgers.

Bankbürgschaft/Bürgschaftslösung

Eine Bankbürgschaft (Bürgschaftslösung) im Bauträgerrecht ist ein schriftliches Versprechen einer Bank, für den Bauträger einzuspringen, falls dieser seine Verpflichtungen gegenüber dem Käufer nicht erfüllt. Das heißt: Kann der Bauträger zum Beispiel den Kaufpreis nicht zurückzahlen oder Mängel nicht beseitigen, übernimmt die Bank die Zahlung. So ist das Geld des Käufers abgesichert, auch wenn der Bauträger zahlungsunfähig wird. Die Bürgschaft wird im Vertrag festgelegt und gibt dem Käufer zusätzliche Sicherheit beim Immobilienkauf.

Bezugsfertigkeit

Bezugsfertigkeit im Bauträgerrecht bedeutet, dass eine Wohnung oder ein Haus so weit fertiggestellt ist, dass man gefahrlos einziehen und dort dauerhaft wohnen kann. Wichtige Dinge wie Strom, Wasser, Heizung, Sanitäranlagen, Fenster, Türen und ein sicherer Zugang müssen gegeben sein. Kleinere Restarbeiten, etwa Malerarbeiten oder fehlende Außenanlagen, stehen der Bezugsfertigkeit nicht entgegen. Die behördliche Genehmigung ist dafür nicht entscheidend – es zählt allein, ob das Wohnen zumutbar und sicher möglich ist.

Bezugsurkunde

Eine Bezugsurkunde im Bauträgerrecht ist ein separates, notariell beurkundetes Dokument, das wichtige Anlagen wie Baupläne und Baubeschreibung enthält. Sie wird im Bauträgervertrag ausdrücklich genannt und ist damit verbindlicher Vertragsbestandteil. So müssen diese umfangreichen Unterlagen nicht komplett im Hauptvertrag verlesen werden. Die Bezugsurkunde stellt sicher, dass alle Details zum Bauvorhaben eindeutig und rechtssicher festgehalten sind, und der Käufer kann sie vor Vertragsabschluss prüfen.

Eigentumsvormerkung

Siehe Auflassungsvormerkung

Freistellungs(verpflichtungs)erklärung

Eine Freistellungsverpflichtungserklärung (auch Freistellungserklärung) ist ein schriftliches Versprechen der Bank des Bauträgers, dass eine gekaufte Wohnung nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises von der sogenannten Globalgrundschuld freigegeben wird. Das bedeutet: Die Wohnung ist dann nicht mehr als Sicherheit für die Baufinanzierung des Bauträgers belastet. So wird sichergestellt, dass der Käufer die Wohnung ohne Altlasten im Grundbuch und ohne Risiko durch die Schulden des Bauträgers erhält.

Fertigstellungssicherheit

Fertigstellungssicherheit bedeutet, dass der Bauträger dem Käufer eine Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des Kaufpreises geben muss, zum Beispiel durch eine Bankbürgschaft oder indem der Käufer diesen Betrag zunächst einbehält. Diese Sicherheit schützt den Käufer davor, dass das Haus oder die Wohnung nicht rechtzeitig oder mit schweren Mängeln fertiggestellt wird. Falls der Bauträger insolvent wird oder seine Pflichten nicht erfüllt, kann der Käufer auf diese Sicherheit zurückgreifen, um das Bauvorhaben fertigstellen zu lassen.

Fälligkeitsvoraussetzungen/Fälligkeitsmitteilung

Fälligkeitsvoraussetzung im Bauträgerrecht bedeutet, dass bestimmte Bedingungen erfüllt sein müssen, bevor der Käufer den Kaufpreis oder einzelne Raten an den Bauträger zahlen muss. Zu den Fälligkeitsvoraussetzungen gehören meist das Vorliegen eines rechtswirksamen Vertrags zwischen Bauträger und Erwerber, die im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung, die gesicherte Lastenfreistellung durch die Bauträgerbank und die Erteilung einer Baugenehmigung. Erst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Zahlungspflicht des Käufers fällig. Der Notar informiert den Käufer in Form einer Fälligkeitsmitteilung darüber.

Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum im Bauträgerrecht sind alle Teile eines Gebäudes oder Grundstücks, die allen Wohnungseigentümern gemeinsam gehören und von ihnen genutzt werden können. Dazu zählen zum Beispiel das Treppenhaus, das Dach, alle tragenden Wände, die Fassade, Fenster und Außentüren, der Garten oder technische Anlagen wie Heizung und Aufzug. Alles, was nicht ausdrücklich einer einzelnen Wohnung (Sondereigentum) zugeordnet ist, bleibt Gemeinschaftseigentum. Die Verwaltung und Instandhaltung dieses Gemeinschaftseigentums erfolgen gemeinsam durch alle Eigentümer.

Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind Sicherheiten, die im Grundbuch einer Immobilie eingetragen werden, meist wenn für den Bau oder Kauf ein Kredit aufgenommen wird. Sie geben der Bank das Recht, die Immobilie zu verkaufen (zum Beispiel durch Zwangsversteigerung), falls der Kredit nicht zurückgezahlt wird. Zu den wichtigsten Grundpfandrechten zählen Hypothek und Grundschuld. Für Käufer bedeutet das: Erst wenn alle Grundpfandrechte des Bauträgers gelöscht sind, ist die Immobilie wirklich lastenfrei und sicher im eigenen Besitz.

Lastenfreistellung

Lastenfreistellung bedeutet im Bauträgerrecht, dass eine Immobilie vor der Übergabe an den Käufer von allen finanziellen Belastungen wie Hypotheken oder Grundschulden befreit wird. Das sorgt dafür, dass der Käufer die Wohnung oder das Haus ohne alte Bankschulden des Bauträgers erhält. Die Lastenfreistellung wird meist durch den Notar organisiert und im Grundbuch eingetragen. Erst wenn die Lastenfreistellung gesichert ist, darf der Käufer die letzte Rate bzw. den Kaufpreis zahlen und wird als Eigentümer eingetragen.

Sondereigentum

Sondereigentum bedeutet, dass ein Wohnungseigentümer bestimmte Räume – meist seine eigene Wohnung – allein nutzen, gestalten und darüber verfügen darf. Dazu gehören alle Innenräume und deren Ausstattung wie Boden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Innentüren, manchmal auch Keller oder Dachboden, wenn dies im Vertrag steht. Alles, was nicht ausdrücklich Sondereigentum ist, bleibt Gemeinschaftseigentum, das allen Eigentümern gemeinsam gehört und genutzt wird. Die genaue Aufteilung wird im Teilungsvertrag festgelegt.

Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht bedeutet, dass ein Wohnungseigentümer bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums – zum Beispiel einen Garten, Stellplatz oder eine Terrasse – allein und exklusiv nutzen darf. Die anderen Eigentümer sind von der Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen. Das Sondernutzungsrecht wird meist im Grundbuch eingetragen und ist rechtlich abgesichert. Es betrifft Flächen, die eigentlich allen gehören, aber durch das Sondernutzungsrecht einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden.

Teileigentum

Teileigentum bedeutet, dass jemand das alleinige Eigentum an bestimmten Räumen eines Gebäudes hat, die nicht zum Wohnen gedacht sind – zum Beispiel Büros, Läden, Praxen oder Garagen. Zusätzlich gehört dem Teileigentümer ein Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum, wie etwa Treppenhäuser, Dach oder Grundstück. Teileigentum ist also wie Wohnungseigentum, nur für gewerbliche oder andere nicht-wohnliche Zwecke bestimmt. Die genaue Nutzung ist in der Teilungserklärung festgelegt und im Grundbuch eingetragen.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist ein juristisches Dokument, mit dem ein Grundstück oder ein Mehrfamilienhaus in einzelne rechtlich eigenständige Einheiten (zum Beispiel Wohnungen oder Gewerberäume) aufgeteilt wird. Sie legt genau fest, welche Räume zu welchem Eigentümer gehören (Sondereigentum) und welche Bereiche allen gemeinsam gehören (Gemeinschaftseigentum). Außerdem regelt sie die Rechte und Pflichten der Eigentümer und ist Voraussetzung dafür, dass einzelne Wohnungen ins Grundbuch eingetragen und verkauft werden können. Alle Eigentümer müssen sich an die Regeln der Teilungserklärung halten.

Werkvertrag

Ein Werkvertrag im BGB ist ein Vertrag, bei dem sich der Unternehmer verpflichtet, ein bestimmtes Werk – also ein konkretes Ergebnis, wie zum Beispiel den Bau eines Gebäudes – herzustellen. Der Besteller zahlt dafür die vereinbarte Vergütung. Wichtig: Nicht die bloße Tätigkeit, sondern der Erfolg, also das fertige Bauwerk, wird geschuldet. Erst wenn das Werk abgenommen ist, muss der Besteller zahlen. Allerdings sind auch Abschlagzahlungen möglich.

Wohnungsgrundbuchblätter

Im Bauträgerrecht ist ein Wohnungsgrundbuchblatt ein eigenes Grundbuchblatt, das für jede einzelne Eigentumswohnung angelegt wird. Es dokumentiert das Eigentum an der Wohnung (Sondereigentum) und den dazugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück. Im Wohnungsgrundbuchblatt sind alle Rechte, Pflichten und Belastungen (zum Beispiel Grundschulden, Hypotheken) eingetragen, die speziell diese Wohnung betreffen. So kann jede Wohnung separat verkauft, vererbt oder belastet werden, unabhängig von den anderen Wohnungen im Gebäude.



Seit über 30 Jahren eine Institution im Verbraucherschutz

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist Deutschlands größte gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation für private Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer. Unsere 160 unabhängigen Bauherrenberater und Vertrauensanwälte bieten eine bedarfsgerechte bautechnische und baurechtliche Beratung aus einer Hand. Insgesamt führen wir deutschlandweit jährlich mehrere Tausend Verbraucherberatungen im Alt- und Neubau durch.

Darüber hinaus vertreten wir die Verbraucherinteressen privater Bauherren, Immobilienkäufer und Modernisierer gegenüber der Politik, anderen Verbänden und der Bau- und Immobilienwirtschaft. Weitere Informationen zu Hausbau, Wohnungskauf und Modernisierung, zum Beratungsangebot und zur Mitgliedschaft finden Sie unter www.bsb-ev.de.



Impressum

Herausgeber

Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Redaktion und Text

w communications – Annegret Winzer

Gestaltung und Satz

FRAU KUSS – Artgerechte Gestaltung

Druck

SpreeDruck GmbH
Wrangelstraße 100, 10997 Berlin

Fotonachweise

Umschlag: MetaPixel auf Adobe Stock
Hintergrund: PeopleImages auf iStockPhoto
Risiken beim Bauen: skynesher auf iStockPhoto
Risiko vermindern: StockPhotoPro auf Adobe Stock
Bauträgerinsolvenz: skynesher auf iStockPhoto
Fazit: elenaleonova auf iStockPhoto

1. Auflage, Berlin 2025

Bauherren-Schutzbund e.V.
Brückenstraße 6
10179 Berlin

T: 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

