

Der Bauträgervertrag

Hiermit möchten wir Sie gerne über Verträge zum Erwerb neuen Wohnraums von gewerblichen Unternehmen informieren. Ziel ist es typische Risiken derartiger Verträge aufzuzeigen und Möglichkeiten darzustellen, solche Risiken durch ausgewogene Vertragsgestaltung zu vermindern.

Es lassen sich jedoch leider nicht alle Risiken durch Vertragsgestaltung ausschalten; Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners sind daneben von entscheidender Bedeutung.

Wichtige Gesetze

Der Gesetzgeber schützt die Interessen desjenigen, der vom Bauträger erwirbt, durch verschiedene Vorschriften.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält nicht nur Vorschriften zu Kaufvertrag und (Bau-) Werkvertrag, sondern regelt auch, welche Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und in Verbraucherverträgen unwirksam sind.

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) bezweckt, den Erwerb vor dem Verlust seiner dem Bauträger zur Verfügung gestellten Vermögenswerte zu sichern. Die MaBV untersagt es unter anderem dem Bauträger, Voraus- oder Abschlagszahlungen des Erwerbers entgegenzunehmen, bevor bestimmte Sicherungen vorliegen.

Auch die Beurkundungspflicht dient der Sicherstellung der Käuferschutzvorschriften. Beurkundungspflichtig sind alle Verträge, mit denen sich jemand zum Erwerb oder zur Veräußerung von Grundbesitz verpflichtet, sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Vereinbarungen. Werden Vertragsstellen nicht beurkundet, ist der gesamte Vertrag unwirksam.

Aufgaben des Notars

Der Notar berät über Gestaltungsmöglichkeiten und belehrt über die rechtliche Tragweite des Vertrages. Der Notar kann diese Verbraucherschützende Funktion nur erfüllen und auf eine sachgerechte Vertragsgestaltung hinwirken, wenn er den Sachverhalt vollständig kennt. Insbesondere müssen die Beteiligten ihm mitteilen, falls Sonderwünsche abweichend von der Bauschreibung vereinbart wurden oder der Erwerber bereits eine Anzahlung geleistet hat.

Technische, wirtschaftliche und finanzielle Fragen prüft der Notar nicht, insbesondere nicht, ob das Objekt nach Lage, Art und Ausstattung den Vorstellungen des Erwerbers entspricht und ob der Preis angemessen ist. Der Erwerber sollte daher Pläne, Baubeschreibungen und das Bauwerk - soweit bereits erstellt - genau prüfen!

Wir empfehlen dem Erwerber, sich vor Vertragsschluss über den Stand des Baugenehmigungsverfahrens, die technische Qualität des Gebäudes und die Geeignetheit des Grundstücks zu erkundigen. Dies ist nicht Aufgabe des Notars.

Ist der Erwerber Verbraucher, sollte er nach Möglichkeit persönlich bei der Beurkundung anwesend sein. Nur so kann der Notar ihn belehren und seine Fragen beantworten.

Erwirbt ein Verbraucher von einem gewerblichen Bauträger, so soll der Erwerber den Entwurf des Vertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung erhalten. – Auf diese Frist kann im Einzelfall verzichtet werden.

Errichtung des Bauwerks

Bei Eigentumswohnungen regelt die Teilungserklärung, welcher Miteigentumsanteil am Grundstück und welche Räume als Sondereigentum zum jeweiligen Wohnungseigentum gehören. Die Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, etwa die Beschlussfassung im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung oder die Einräumung von Sondernutzungsrechten für einzelne Wohnungseigentümer, etwa an Gartenflächen oder an Kfz-Stellplätzen.

Die vom Bauträger geschuldete Bauleistung wird vor allem durch Baubeschreibungen und Baupläne festgelegt. Sie bestimmen Größe, Zuschnitt und Ausstattung der verkauften Immobilie. Die Baubeschreibung muss beurkundet werden, auch wenn der Bauträger die nach der Baubeschreibung geschuldete Leistung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits ausgeführt hat. Dies kann auch durch Verweisung auf eine andere notarielle Urkunde geschehen. Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Baubeschreibung sind in den beurkundeten Vertrag aufzunehmen.

Bauträgerverträge sollten einen Fertigstellungstermin enthalten. Bei Terminüberschreitungen können dem Erwerber Schadensersatzansprüche zustehen. Im Vertrag kann auch eine Vertragsstrafe oder eine Entschädigung für den Nutzungsausfall vereinbart werden.

Fälligkeit des Kaufpreises

Der Kaufpreis wird erst fällig, wenn folgende Grundvoraussetzungen eingetreten sind:

Sicheren Schutz für die Eigentumsübertragung bietet nur die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Bei Eigentumswohnungen muss außerdem die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und die Vormerkung am einzelnen Wohnungseigentum eingetragen sein.

Die Vormerkung sichert nur gegen nachrangige (d.h. später eingetragene) Belastungen des Grundstücks. In der Regel ist das Kaufobjekt aber bereits mit einer Grundschuld belastet, die der Bauträger zu seiner Finanzierung benötigt. Daher muss auch die Lastenfreistellung von bestehenden Belastungen gesichert sein. Typischerweise geschieht dies, indem die Bank (Kreditinstitut), den Bauträger finanziert, dem Erwerber ein Freigabeversprechen erteilt, in dem sich die Bank zur Freistellung des Vertragsobjekts von ihrem Grundpfandrecht verpflichtet.

Als Bedingung der Freigabe verlangt die Bank meist, dass der Kaufpreis direkt an sie auf ein bestimmtes Konto gezahlt wird; nur bei Zahlung auf dieses Konto muss die Bank ihre Grundschuld löschen. Das Freigabeversprechen muss auch für den Fall gelten, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird; für diesen Fall kann sich die Bank aber auch die Rückzahlungen der geleisteten Zahlungen vorbehalten; allerdings muss sie nie mehr als den anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzahlen. Trotz des Freigabeversprechens können Erwerber bei Insolvenz des Bauträgers vor Fertigstellung erhebliche Schäden entstehen. Denn es ist nicht auszuschließen, dass der vom Erwerber noch nicht geleistete Restkaufpreis nicht ausreicht, um das Bauvorhaben zu vollenden. Außerdem kann der Erwerber bei einer Rückerstattung seiner Zahlungen verpflichtet sein, seiner eigenen Bank einer Vorfälligkeitsentschädigung für eine vorzeitige Beendigung des Darlehensvertrages zu bezahlen.

Zur Bebauung eines Grundstückes ist häufig eine Baugenehmigung erforderlich. Wenn jedoch eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgeschrieben ist, genügt das Vorliegen einer Bestätigung der zuständigen Behörde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Sehen die landesrechtlichen Bestimmungen eine derartige Bestätigung nicht vor, so genügt eine entsprechende Bestätigung des Bauträgers. In diesem Fall sind Zahlungen erst einen Monat nach Eingang der Bestätigung des Bauträgers beim Erwerber zulässig, damit dieser die Richtigkeit der Bestätigung nachprüfen kann.

Sind die Grundvoraussetzungen eingetreten, ist der Kaufpreis nach der MaBV in bis zu sieben Raten zu entrichten.

Dabei muss den Zahlungen jeweils ein entsprechender Grundstücks- und Bauwert gegenüberstehen. Durch die Zahlung nach Baufortschritt ist das Fertigstellungsrisiko, das der Erwerber jedes erst zu errichtenden Gebäudes trägt, zwar nicht ausgeschlossen, aber doch vermindert.

Liegen die oben beschriebenen Grundvoraussetzungen noch nicht vor, können Zahlungen des Käufers auch dadurch gesichert werden, dass der Bauträger dem

Käufer die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherung aushändigt, in der der Bürge für alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner vermögenswerte einsteht.

Finanzierung des Kaufpreises

Wir weisen darauf hin, dass bereits vor der Beurkundung des Bauträgervertrages der Erwerber mit seiner Bank die Finanzierung geklärt haben sollte. Dann kann die Finanzierungsgrundschuld unmittelbar nach dem Abschluss des Bauträgervertrages beurkundet werden. In jedem Fall sollte der Erwerber darauf achten, dass die Fälligkeit des Kaufpreises und der Auszahlungszeitpunkt der Darlehensbeträge aufeinander abgestimmt sind.

Der Notar gestaltet den Bauträgervertrag so, dass die Finanzierung des Kaufpreises durch Darlehen in banküblicher Weise möglich ist. Dazu gehört die Verpflichtung des Bauträgers, bei der Bestellung von Grundschulden mitzuwirken einschließlich einer Vollmacht für den Käufer zur Abgabe der entsprechenden Erklärungen (Finanzierungsvollmacht).

Soweit der Erwerber öffentliche Mittel für die Bezahlung des Kaufpreises einsetzen will, sind die Regelungen des jeweiligen Bundeslandes zu beachten. Sind die öffentlichen Mittel zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht bewilligt, ist es in NRW erforderlich, in den Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Erwerber aufzunehmen. Die erforderlichen Bewilligungsbedingungen sollte der Erwerber unbedingt vor dem Vertragsschluss mit der Bewilligungsbehörde abklären. Sonst kann die Förderung versagt werden.

Sachmängel

Die Rechte des Erwerbs bei Baumängeln neu errichteter Bauwerke richten sich nach dem Werkvertragsrecht des BGB, für Sachmängel des Grundstücks nach Kauvertragsrecht. Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) kann im Bauträgervertrag nicht vereinbart werden. Ein Mangel des Bauwerks liegt vor, wenn

es von der Baubeschreibung abweicht oder wenn es nicht anerkannte Regeln der Technik entspricht. Üblicher Verschleiß ist kein Mangel.

Die Abnahme ist die Billigung des Werkes als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung. Sie erfolgt regelmäßig bei einer gemeinsamen Besichtigung des Vertragsobjektes durch den Erwerber und den Bauträger nach Herstellung der Bezugsfertigkeit. *Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das Gemeinschaftseigentum* (z.B. Treppenhaus, Gemeinschaftsräume, Außenwände, Dach) abgenommen werden, hierfür können getrennte Abnahmen vorgesehen werden. bei der Abnahme muss sich der Erwerber seine Rechte wegen ihm bekannter Mängel vorbehalten; versäumt er dies, verliert er möglicherweise seine Ansprüche.

Sind Grundstücke oder Bauwerke mangelhaft, kann der Erwerber zunächst Nacherfüllung verlangen und bei deren Fehlschlag nach seiner Wahl entweder den Kaufpreis mindern oder - wenn der Mangel erheblich ist - vom Vertrag zurücktreten. Bei Verschulden des Bauträgers kann er auch Schadensersatz fordern.

Eine Vereinbarung, durch die der Erwerber wegen Sachmängel auf die Bauhandwerker, Lieferanten, Architekten usw. verwiesen wird und Bauträger seine eigene Haftung vollständig ausschließt oder von der vorherigen Geltendmachung gegenüber den anderen Baubeteiligten abhängig macht, ist unwirksam. Der Bauträger muss somit stets die Haftung für Sachmängel übernehmen, auch wenn er im vertrag zusätzlich seine Ansprüche gegen die Bauhandwerker an den Erwerber abtreten kann – z.B. für den Fall einer Insolvenz.

Rechte wegen Mängel des Grundstückes kann der Bauträger ausschließen, nicht jedoch, soweit sie das Bauwerk oder seine Benutzbarkeit beeinträchtigen.

Die gesetzliche Verjährungsfrist für Rechte wegen Mängel an Bauwerken beträgt 5 Jahre ab der Abnahme.

Wir raten zur Vorsicht vor einer vorschnellen Rücktrittserklärung wegen Mängeln: dadurch verliert der Erwerber seinen Vormerkungsschutz und seinen Anspruch

gegen die Bank. Ihm verbleibt nur ein Rückzahlungsanspruch gegen den Bauträger; dieser ist nicht gesichert und im Falle einer Insolvenz des Bauträgers wertlos.

Erschließungskosten

Nach der vertraglichen Regelung trägt der Bauträger in vielen Fällen alle Kosten der Ersterschließung. Dazu gehören unter anderem die Kosten für öffentliche Straßen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen.

Die Ersterschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und die Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück. Das bedeutet, dass der Erwerber der Gemeinde für rückständige Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben für die Immobilie haftet, nachdem er Eigentümer geworden ist, wenn der Bauträger seiner Verpflichtung zur Zahlung dieser Beiträge nicht nachgekommen ist.