

Maximilianstr. 14,
93047 Regensburg

Telefon: 0941/561440
Telefax: 0941/561420
E-Mail: kanzlei@rain-fuchs.de
Internet: www.rain-fuchs.de

in Kooperation mit
Steuerberaterinnen
Juliane Lerch & Gudrun Prock
Hermann-Köhl-Straße 10
93049 Regensburg
0941 / 64081678
www.lerch-prock.de

Immobilienenerwerb vom Bauträger

Version 1.0
15.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Glossar.....	3
2 Einleitung.....	3
3 Bauträgervertrag.....	3
4 Baubeschreibung.....	4
5 Abweichungen von der Baubeschreibung.....	4
6 Makler- und Bauträger Verordnungen.....	4
7 Mögliche Altlasten.....	5
8 Kein gesetzliches Kündigungsrecht.....	5
9 Kein Widerrufsrecht.....	6
10 Vormerkung.....	6
11 Bürgschaften	6
11.1 Bürgschaft wegen mangelhafter Erfüllung des Bauträgervertrages.....	7
11.2 Fertigstellungsbürgschaft.....	7
12 Die Abnahmefiktion.....	7
13 Rechte wegen Mängeln vorbehalten.....	8
14 Zusammenfassung.....	8
15 Anhang	8

1 Glossar

Bauträger	Unternehmer, der ein oder mehrere Grundstücke kauft, selbst bebaut und gemeinsam mit dem von ihm errichteten Bauwerk weiterverkauft.
Verbraucher	Wer einen Vertrag abschließt, der überwiegend einer privaten Tätigkeit zugerechnet werden kann, ist Verbraucher. ¹ Bei privaten Geschäften ist auch ein Unternehmer Verbraucher.
Vormerkung	Hierdurch wird der Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums an der Immobilie bereits im Grundbuch gesichert.
Baubeschreibung	In der Baubeschreibung wird festgelegt, welche Bauleistungen der Bauträger auf welche Art zu erbringen hat. Die Baubeschreibung muss folgende Punkte enthalten ¹ : <ul style="list-style-type: none">• Allgemeine Beschreibung des Gebäudes• Pläne und Grundrisse• technische Angaben zu den Energie-, Schallschutz-, Brandschutzstandards• Beschreibung der Baukonstruktion• Beschreibung des Innenausbau• Angaben zu gebäudetechnischen Anlagen• Angaben zur Informationstechnologie• Angaben zu Sanitäranlagen• Anlagen zu den Außenanlagen
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch

2 Einleitung

Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung von einem Bauträger kauft, sollte vor allem wissen, dass er einen Vertrag abschließt, mit dem er erst nach Bezahlung der letzten Rate Eigentum erwerben kann. Aufgrund des Bauträgervertrages wird zunächst lediglich eine Vormerkung zugunsten des Erwerbers in das Grundbuch eingetragen. Der Erwerber wird also in der Regel erst lange Zeit nach dem Abschluss des Vertrags Eigentümer.

Das Gesetz zu Bauträgerverträgen hat sich 2018 geändert. Für Verbraucher gibt es besondere Schutzvorschriften. Diese reichen jedoch oftmals nicht aus.

3 Bauträgervertrag

Durch den Bauträgervertrag verpflichtet sich der Bauträger, ein Haus oder eine Wohnung zu errichten und nach der vollständigen Bezahlung das Eigentum an der Immobilie auf den Besteller zu übertragen. In der Regel wird ein Pauschalpreis vereinbart, so dass der Erwerber nur noch die Nebenkosten, wie Kosten der notariellen Beurkundung und Finanzierungskosten zu tragen hat. Der Bauträgervertrag muss insgesamt

1. § 13 BGB: Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

1 Art 249 EGBGB §2

notariell beurkundet werden. Vereinbarungen, die daneben mündlich getroffen werden, sind ungültig und können sogar zur Unwirksamkeit des Vertrags führen. Nur nach Vertragsabschluss können Vereinbarungen zwischen Bauträger und Erwerber z.B. zu baulichen Änderungen ohne Notar wirksam getroffen werden.

Im Bauträgervertrag müssen seit dem 01.01.2018 verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes gemacht werden oder, wenn dieser Zeitpunkt beim Abschluss des Bauträgervertrages noch nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung.²

4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung muss ebenfalls notariell beurkundet werden. Sie muss dem Besteller rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung zum Bauträgervertrag zur Verfügung gestellt werden. Dies sind in der Regel zwei Wochen.

Die Baubeschreibung muss in klarer Weise erfolgen.³ Im Gegensatz zum früheren Recht muss die Baubeschreibung jedoch nicht mehr zwingend für einen durchschnittlichen Verbraucher verständlich sein. Der Käufer muss die Baubeschreibung von Fachleuten prüfen lassen, wenn er sie nicht selbst versteht.

Für den Besteller ist es sinnvoll, die Baubeschreibung von einem Architekten prüfen zu lassen. Der Bauträger ist zwar verpflichtet, die Baubeschreibung klar und eindeutig zu gestalten, eine Verpflichtung zu einer für den Verbraucher verständlichen Baubeschreibung gibt es jedoch nicht.

Wichtig ist, dass reine Werbeaussagen, die nur in den Prospekten enthalten waren, nicht zwingend Gegenstand des Vertrages werden.⁴ Der BGH begründete dies damit, dass der Vertrag mit dem Bauträger beurkundungspflichtig ist, die Werbeaussagen dagegen nicht.

5 Abweichungen von der Baubeschreibung

Der Erwerbende muss bereits bei Vertragsabschluss darauf achten, dass alles, was er vereinbaren möchte, im notariellen Vertrag oder in der Baubeschreibung mit aufgenommen ist. Auf spätere Änderungen hat er keinen Anspruch.

Weiter ist es erforderlich, dass vertraglich festgelegt wird, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Weise der Bauträger von der Baubeschreibung abweichen darf. Wenn der Bauträger stärker als vereinbart abweicht, muss der Käufer das Werk später nicht abnehmen.

6 Makler- und Bauträger Verordnungen

Im Bauträgervertrag wird festgelegt, wann der Bauträger vom Erwerber welche Zahlungen er verlangen kann. Ob dies rechtmäßig ist, richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. (MaBV)

Damit der Bauträger überhaupt Geld vom Erwerber verlangen darf, müssen grundsätzlich folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Makler- und Bauträgervertrag muss wirksam geschlossen sein.
- Der Anspruch des Bestellers auf Übertragung des Eigentums muss durch eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen sein.
- Das Objekt muss von sämtlichen Grundpfandrechten freigestellt worden sein, die der

2 Art 249 § 2 EGBGB

3 Art 249 § 2 Absatz 1 EGBGB

4 BGH, Urteil vom 6.11.2015, V ZR78/14

Erwerber nicht übernehmen soll.

- Die Baugenehmigung muss erteilt sein.

Der Bauträger darf die Zahlungen in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt entgegennehmen. Diese Teilbeträge können wie folgt zusammen gesetzt werden:

- Wenn Eigentum übertragen werden soll: 30% der Vertragssumme bei Beginn der Erdarbeiten
- Wenn ein Erbbaurecht bestellt werden soll: 20% nach Beginn der Erdarbeiten

Die restliche Vertragssumme kann in bis zu sieben Teilbeträgen wie folgt aufgeteilt werden:

- Nach Fertigstellung des Rohbaus 40%
- Für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen 8%
- Für die Rohinstallation der Heizungsanlagen 3%
- Für die Rohinstallation der Sanitäranlagen 3%
- Für die Rohinstallation der Elektroanlagen 3%
- Für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung 10%
- Für den Innenputz 6%
- Für den Estrich 3%
- Für Fliesenarbeiten im Sanitärbereich 4%
- Nach Bezugsfertigkeit 12% gegen Besitzübergabe Zug um Zug
- Für Fassadenarbeiten 3%
- Nach vollständiger Fertigstellung 5%

Der Bauträger kann aus dieser Liste sieben Teilleistungen auswählen, für die er jeweils Teilbeträge auf den Kaufpreis verlangt.

7 Mögliche Altlasten

Wie bei jedem Immobilienkauf sollte sich der Erwerber, um böse Überraschungen zu vermeiden, vor dem Abschluss des Vertrags nach möglichen Altlasten wie z.B. Bodenkontaminationen erkundigen. Dies ist in der Regel bei der Gemeinde möglich. Grundsätzlich haften auch frühere Eigentümer für Altlasten. Das heißt, ein Bauträger, der ein belastetes Grundstück verkauft, haftet neben dem Käufer und neben dem ursprünglichen Eigentümer des Grundstücks. Möglich ist aber auch eine Vertragsgestaltung, mit der die Haftung des ursprünglichen Eigentümers, der die Altlasten möglicherweise verursacht hat, ausgeschlossen wird. Dies würde bedeuten, dass für den Fall, dass der Bauträger in Insolvenz geht, nur noch der Käufer haftet.

8 Kein gesetzliches Kündigungsrecht

Bei einem Bauträgervertrag besteht kein gesetzliches Kündigungsrecht. Das Kündigungsrecht für den einfachen Werkvertrag⁵ wurde vom Gesetzgeber für den Bauträgervertrag ausgeschlossen. Ein Kündigungsrecht kann aber in den Vertrag mit aufgenommen werden. Jedenfalls im Fall von ernsthaften Pflichtverletzungen des Bauträgers sollte ein Kündigungsrecht des Bestellers vereinbart werden.

Der stattdessen vom Gesetz vorgesehene Rücktritt würde zum Erlöschen des Übereignungsanspruchs

5 BGB §648 und §648a

führen. Damit wäre auch die im Grundbuch eingetragene Vormerkung zum Erwerb des Grundstücks nichtig und der Erwerber nicht mehr durch das Grundbuch gesichert. Für den Fall der Insolvenz des Bauträgers würde er Rückzahlungsansprüche nicht mehr durchsetzen können.

Aus Sicht des Käufers ist es wichtig, durchzusetzen, dass in den Vertrag eine Kündigungsmöglichkeit aufgenommen wird, für den Fall, dass der Bauträger seine Leistungen nicht ordnungsgemäß oder nicht fristgemäß erfüllt.

Es könnte etwa aufgenommen werden, dass entgegen der gesetzlichen Regelung für den Bauträgervertrag §648a BGB gilt. Beide Vertragsparteien können den Vertrag dann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt dann vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werkes nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund kann zum Beispiel vorliegen, wenn der Bauträger den Bau einstellt. So hat der BGH entschieden⁶, dass ein wichtiger Grund vorliegt, wenn der Unternehmer die Arbeiten auf unbestimmte Zeit einstellt, weil der Auftraggeber ein Nachtragsangebot nicht angenommen hat.

9 Kein Widerrufsrecht

Auch ein Verbraucher kann den Bauträgervertrag nicht widerrufen, weil dieser notariell beurkundet ist.

10 Vormerkung

Für den Käufer ist es wichtig zu wissen, dass der Bauträger die erste Rate erst verlangen darf, wenn die Vormerkung eingetragen ist. Wer schon früher überweist, hat für den Fall, dass der Bauträger insolvent wird, meistens keine Möglichkeit, sein Geld zurückzubekommen oder noch als Eigentümer eingetragen zu werden.

Wenn der Bauträger eine Sicherheit für etwaige Rückgewähransprüche des Bestellers⁷ in Form einer Bürgschaft⁸ stellt, kann er die Zahlung des Erwerbers verlangen, obwohl die Vormerkung noch nicht in das Grundbuch eingetragen ist.

11 Bürgschaften

Der Erwerber sollte genau prüfen, was durch die Bürgschaft abgesichert ist. Zu unterscheiden ist eine Bürgschaft, mit der Ansprüche des Erwerbers wegen eventueller Mängel abgesichert werden und die Bürgschaft mit der die Fertigstellung des Bauwerks abgesichert werden soll. Diese Fälle werden in den kommenden Abschnitten erläutert.

6 BGH Urteil vom 16.05.2018 VII ZR 260/16

7 § 7 Absatz 1 Satz MaBV: Gewerbetreibende im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a die dem Auftraggeber Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen haben [*Bauträger (Anmerkung der Verfasserin)*] sind von den Verpflichtungen des § 3 Absatz und 2 ... freigestellt, sofern sie Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte im Sinne von § 2 Absatz 1 Satz 1 geleistet haben.

8 § 2 Absatz 2 Satz 1 und 2 MaBV: Die Sicherheit kann nur durch Stellung eines Bürgen geleistet werden. Als Bürge können nur Körperschaften des öffentlichen Rechts mit Sitz im Geltungsbereich dieser Verordnung, Kreditinstitute, die im Inland zum Geschäftsbetrieb befugt sind, sowie Versicherungsunternehmen bestellt werden, die zum Betrieb der Bürgschaftsversicherung befugt sind.

11.1 Bürgschaft wegen mangelhafter Erfüllung des Bauträgervertrages

Die Bürgschaft nach § 7 MaBV sichert alle Geldansprüche des Auftraggebers, die sich aus mangelhafter oder unterlassener Erfüllung des Bauträgervertrages ergeben können.⁹ Diese Bürgschaft muss auf den gesamten Betrag des Kaufpreises lauten. Folgende Ansprüche des Bestellers sind durch eine Bürgschaft aber nicht abgesichert:

- Mietausfallschäden
- Entgangene Steuervorteile
- Schäden, die dadurch entstehen, dass der Erwerber nicht wie geplant umziehen kann
- Mängel, die erst nach der Abnahme auftreten
- Fertigstellungsrisiko

Durch diese Bürgschaft wird also nicht das Risiko abgedeckt, dass der Bau möglicherweise nicht fertiggestellt wird. Für den Fall, dass der Bauträger insolvent wird, kann der Erwerber nur dann, wenn eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist, die Übereignung des unfertigen Bauwerks verlangen.

11.2 Fertigstellungsbürgschaft

Der Bauträger muss vor der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit von 5% des Gesamtpreises stellen.¹⁰

Dies kann in Form einer Bankbürgschaft erfolgen. Es kann aber auch vereinbart werden, dass der Verbraucher von der ersten Abschlagszahlung 5% des Gesamtpreises einbehält. Diesen Betrag muss er dann erst bezahlen, wenn die Wohnung oder das Haus fertiggestellt sind.

Die Fertigstellungsbürgschaft sichert nur die Fertigstellung des Bauwerks ab. Die Bürgschaft nach § 7 MaBV sichert die Geldansprüche des Auftraggebers, die aus mangelhafter oder unterlassener Erfüllung des Bauträgervertrages entstehen, ab.

12 Die Abnahmefiktion

Der Bauträger kann die Abnahme nach Fertigstellung verlangen. Fertigstellung liegt dann vor, wenn die im Vertrag genannten Leistungen abgearbeitet sind. Das heißt **ein Werk kann fertiggestellt sein, obwohl es noch Mängel hat.**

Wenn der Erwerber die Leistungen des Bauträgers nicht abnehmen will, weil diese mangelhaft sind, muss er darauf achten, dass er mindestens einen Mangel nennt. Andernfalls kann die sog. „Abnahmefiktion“ eintreten.

Nach § 640 BGB gilt ein Werk als abgenommen, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Wenn der Besteller ein Verbraucher ist, tritt diese Wirkung nur dann ein, wenn der Bauträger den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat.

⁹ BGH Urteil vom 02.05.2002, VII ZR 178/01

¹⁰ 650m Absatz 2 BGB

13 Rechte wegen Mängeln vorbehalten

Wenn der Käufer ein mangelhaftes Werk abnimmt, muss er sich seine Rechte wegen des Mangels vorbehalten. Das heißt er muss die Mängel benennen und mitteilen, dass er deshalb möglicherweise noch Forderungen geltend macht. Hier ist anwaltliche Hilfe dringend erforderlich.

14 Zusammenfassung

Wer eine Wohnung oder ein Haus vom Bauträger kauft, sollte den Vertrag sehr genau durchlesen. Es muss darauf geachtet werden, dass die Risiken für mögliche Altlasten möglichst nicht vom Erwerber zu tragen sind. Vor der Unterschrift sollte der Erwerber unbedingt die Baubeschreibung durch Baufachleute prüfen lassen. Da die Regelungen im Bauträgervertrag oftmals sehr kompliziert sind, ist auch anwaltliche Hilfe ratsam.

Bei der Durchführung des Vertrages muss der Erwerber vor allem darauf achten, dass er nicht ohne Sicherheit in Vorleistung geht und dass er bei der Abnahme Ansprüche wegen eventuell vorhandener Mängel rechtzeitig rügt. Sollte es bei der Durchführung des Vertrages Schwierigkeiten geben, ist auch hier die Unterstützung durch Baufachleute und anwaltliche Hilfe ratsam.

15 Anhang



Aktualisierungen

Sie finden dieses Skript und eventuelle Aktualisierungen im Internet:

<https://www.rain-fuchs.de/skripten/ImmobilienErwerb.pdf>