

Informationen über den Bauträgervertrag
aus notarieller Sicht
Versuch einer einigermaßen verständlichen Darstellung



Notare Dr. Dörnhöfer und Dr. Betz * Roßbrunnstraße 9 * 97421 Schweinfurt
Tel. 09721/71660 * info@doernhoefer-betz.de *
www.doernhoefer-betz.de

Der sogenannte Bauträgervertrag ist ein Standardvertrag im Notarbüro. Kunden, die eine neu herzustellende oder zu sanierende Immobilie kaufen, fühlen sich oft überfordert von den umfangreichen Urkunden und Plänen, die beim Immobilienkauf eine Rolle spielen. Auch die Beurkundung selbst nimmt aufgrund der Anzahl der zu verlesenden Seiten mehr zeitlichen Umfang in Anspruch als erwartet. Noch dazu werden bestimmte Urkunden vorgelesen, andere nicht. Auf sie wird nur verwiesen. Dieses Merkblatt soll dem Käufer im Vorfeld der Beurkundung einen Eindruck von dem vermitteln, was rechtlich mit einem Bauträgervertrag verbunden ist, worauf es ankommt, was der Notar leistet und was nicht in seinem Einflussbereich liegt. Zusammenfassend kann man feststellen, dass der Bauträgervertrag das vertragliche Grundgerüst für den Immobilienkauf darstellt, welches darüber etwas aussagt, wann der Käufer den Kaufpreis zahlen muss, wann er Besitzer und Eigentümer der Immobilie wird und welche Rechte er hat, wenn der Bauträger mangelhaft baut und schließlich, wie lange er diese Rechte geltend machen kann. Im Folgenden werden die Begriffe „Verkäufer“ und „Bauträger“, bzw. „Kaufvertrag“ und „Bauträgervertrag“ gleichbedeutend gebraucht. Sie meinen in diesem Zusammenhang dasselbe.

1. Was heißt eigentlich Bauträgervertrag?

Diese Vertragsform stellt eine Mischform dar zwischen dem reinen Kaufvertrag über Grund und Boden oder einen Grundstücksanteil einerseits und einem Bau- bzw. Werkvertrag über die Erbringung von Bauleistungen andererseits, wobei hier alles aus einer Hand kommt. Beide Verträge sind in einer Urkunde miteinander verwoben. Daher ergeben sich auch die vielen Seiten, die vorgelesen werden müssen. Beide Verträge sind rechtlich so miteinander verbunden, dass der Käufer für die Bauleistungen im Regelfall erst dann zahlen muss, wenn sein Grundstückserwerb rechtlich gesichert ist. Die Bauleistungen werden auch nicht in einer Summe an den Verkäufer bezahlt, sondern abschnittsweise nach Bautenstand. Jeder Bauträgervertrag enthält daher auch einen Ratenplan. Umgekehrt geht das Eigentum auf den Käufer aber erst über, wenn das Bauvorhaben fertiggestellt ist und der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist. Auch für den Fall, dass das Bauvorhaben steckenbleiben sollte, enthält der Bauträgervertrag klare Regelungen.

Notare Dr. Dörnhöfer und Dr. Betz * Roßbrunnstraße 9 * 97421 Schweinfurt
Tel. 09721/71660 * info@doernhoefer-betz.de *
www.doernhoefer-betz.de

Die Verbindung beider Verträge in einer Urkunde ist für die Wirksamkeit des Gesamtvertrages notwendig. Klar ist aber auch, dass der gesamte Kaufpreis, der sowohl den Grundstückskauf als auch den Werkvertrag einschließt, der Grunderwerbsteuer unterliegt. Diese beträgt in Bayern 3.5 % aus der Kaufsumme.

Der Bauträgervertrag ist ein sehr reglementierter Vertrag, der vom Gesetzgeber zahlreiche Vorgaben erhält. Zwar erstellt jeder Notar eigenverantwortlich seine Vertragsmuster, der Inhalt des Bauträgervertrages ist aber im Wesentlichen der gleiche, egal wo sie das Vertragswerk beurkunden lassen. Die zwingenden gesetzlichen Vorgaben ergeben sich zum einen daraus, dass der Bauträgervertrag ein typischer Verbrauchervertrag ist und für eine Vielzahl von Fällen Verwendung findet (AGB). Zum anderen ergeben sich aus der gewerberechtlichen MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) zahlreiche Vorgaben, wie zum Beispiel der festgelegte Ratenplan sowie wichtige Sicherungsinstrumente für den Käufer. Schließlich maßgeblich ist das Bürgerliche Gesetzbuch, insbesondere das Recht über den Werkvertrag.

Dies sind allesamt Vorgaben, die der Notar bei der Vertragsgestaltung zwingend beachten muss. Nicht übersehen darf man auch die Rechtsprechung, die in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Entscheidungen im Bauträgerrecht getroffen hat, die ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Insgesamt zählt der Bauträgervertrag somit zu den komplizierten gleichzeitig aber auch standardisierten Vertragswerken.

2. Was passiert im Vorfeld der Beurkundung?

Wenn Sie als Käufer im Beurkundungstermin sitzen, hat bereits im Vorfeld umfangreiche rechtliche und planerische Tätigkeit des Bauträgers stattgefunden, die auf den ersten Seiten der Urkunde ausführlich beschrieben sind. So musste der Bauträger zunächst das Baugrundstück, auf dem er Bauleistungen erbringt, selbst kaufen. Ob der Bauträger bereits Eigentümer des Grundstücks ist, ist für die weitere Abwicklung zunächst gar nicht entscheidend.

Man spricht hier von einem erforderlichen Vorerwerb. Weiterhin hat der Bau-träger bereits im Vorfeld Pläne erstellen lassen, Bauvoranfragen bei der Baube-hörde eingereicht, vielleicht liegt bereits die fertige Baugenehmigung vor. Es kann auch vorkommen, dass zunächst der Bebauungsplan geändert werden muss und dieses Verfahren im Zeitpunkt der Beurkundung noch gar nicht abge-schlossen ist. Wenn die Planung vorliegt, erstellt der Bauträger gewöhnlich beim Notar eine Bezugs- oder Verweisungsurkunde. Diese enthält zwei wesent-liche Teile Ihres Kaufvertrages, nämlich die Baubeschreibung sowie die Bauplä-ne. Diese wesentlichen Teile sind zwar Inhalt Ihres Bauträgervertrages aber gewöhnlich in der eigentlichen Kaufurkunde nicht mehr enthalten. Die Baube-schreibung, welche rein technische Angaben enthält und oft sehr umfangreich ist, wird in der Regel im Termin nicht mehr verlesen. Möglich macht dies die sogenannte Technik des Verweisens von einer notariellen Urkunde auf eine an-dere. Wichtig ist aber in jedem Fall, dass Ihnen die Bezugsurkunde samt Plänen und Baubeschreibung rechtzeitig im Vorfeld der Beurkundung des eigentlichen Bauträgervertrages ausgehändigt wird, damit Sie sich hierüber informieren können. Wesentlich ist weiterhin, dass zwischen der Aushändigung der voll-ständigen Urkundenentwürfe und der Beurkundung beim Notar ein ausrei-chender Zeitraum zur Prüfung verbleibt. Der Gesetzgeber sieht im Regelfall hierfür eine Zweiwochenfrist vor. Diese zwei Wochen sollten Sie dafür nutzen, die Pläne und die Baubeschreibung intensiv zu prüfen und auch zu beurteilen, ob Sie den Kaufpreis wirtschaftlich aufbringen können, ob die Finanzierung ge-sichert ist, und ob sich das Vorhaben für Sie überhaupt wirtschaftlich und/oder steuerlich lohnt. Diese Aspekte können in der Beurkundung nämlich aufgrund der Fülle der dann noch ohnehin abzuarbeitenden rechtlichen Aspekte gar nicht mehr in aller Ausführlichkeit behandelt werden. Die Aufmerksamkeit und Konzentrationsfähigkeit des Menschen ist begrenzt. Zu diesem Zweck verlangt der Gesetzgeber, dass der Käufer solche Aspekte bereits im Vorfeld der Beur-kundung prüft, gegebenenfalls externen Rat einholt, beispielsweise von einem Steuerberater oder Bankberater.

Dass der Bauträgervertrag den rechtlichen Vorgaben entspricht, diesbezüglich können Sie sich ruhig auf den Notar verlassen. Die Baubeschreibung und die Pläne jedoch –der Notar ist Jurist und kein Architekt oder Bauingenieur- sollten Sie in jedem Fall gründlich vor Beurkundung prüfen oder prüfen lassen, um spä-tere Enttäuschungen zu vermeiden.

Notare Dr. Dörnhöfer und Dr. Betz * Roßbrunnstraße 9 * 97421 Schweinfurt
Tel. 09721/71660 * info@doernhoefer-betz.de *
www.doernhoefer-betz.de

3. Typischer Inhalt des Bauträgervertrages

Wenn es zur Beurkundung kommt, so wird der Bauträgervertrag typischerweise sich aus folgenden Bestandteilen zusammensetzen:

a) Vorbemerkung

Hier wird das aufgeführt, was bereits im Vorfeld von Seiten des Bauträgers erbacht wurde, welcher Planungsstand vorliegt, und ob etwa noch eine Vermessung durchgeführt werden muss. Hier werden auch die Bezugs- oder Verweisungsurkunden aufgeführt, die bereits erstellt wurden und die wesentliche Bestandteile des Vertragswerks enthalten, wie zum Beispiel die Baubeschreibung. Hier werden meistens auch die nähere Umgebung des Bauvorhabens und das Gesamtobjekt näher beschrieben.

b) Vertragsobjekt

Anschließend wird konkret aufgeführt, was Sie erwerben, was also Inhalt des Bauträgervertrages ist. Dies kann sein ein neu zu errichtendes Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus, eine Eigentumswohnung usw. Daneben können auch Garten- oder Terrassenflächen, sogenannte Sondernutzungsrechte, Kellerräume, Tiefgaragenstellplätze oder sonstige Nebenräume mitverkauft sein. Oftmals wird die Zuordnung eines bestimmten Nebenraums zu einer bestimmten Eigentumswohnung erst im Notartermin fixiert, weil Käufer diesbezüglich Wünsche gegenüber dem Bauträger äußern können und Bauträger insofern ihren Kunden Flexibilität einräumen möchten. Sollte das Vertragsobjekt im Grundbuch noch nicht gebildet sein, weil der Planungsstand noch nicht so weit fortgeschritten ist oder die sogenannte behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung fehlt, wird in der Urkunde auf diesen Umstand hingewiesen. Dies ist nicht unüblich, führt dann nur dazu, dass der Bauträger Kaufpreisteile erst dann erhält, wenn eine entsprechende rechtliche Absicherung gegeben ist. Alternativ könnte der Bauträger auch zur vorläufigen Absicherung des Käufers eine Bankbürgschaft stellen, wenn er bereits mit dem Bauen beginnt.

c) Erbringung der Bauleistungen

Diese ergeben sich bereits überwiegend aus der Baubeschreibung, die Bestandteil der Bezugsurkunde ist und im Termin nicht noch einmal verlesen wird. Oft äußert der Käufer jedoch Sonderwünsche oder das Vertragsobjekt stellt besondere bauliche Anforderungen, die dann im einzelnen Bauträgervertrag speziell geregelt werden. Meistens sind hier auch Angaben über die geschuldete Wohnfläche und Fristen für die Fertigstellung enthalten. Zu unterscheiden ist hierbei zwischen der Bezugsfertigkeit und der vollständigen Fertigstellung.

d) Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

Hier wird der Gesamtkaufpreis geregelt sowie die Fälligkeit im Allgemeinen, also das Vorliegen von rechtlichen Grundsicherungen, von denen die Zahlung überhaupt abhängt.

Hierzu gehört zunächst die Eintragung einer sogenannten Vormerkung im Grundbuch, die den späteren Eigentumsübergang vom Verkäufer auf den Käufer absichert. Es handelt sich um eine vorläufige Eintragung im Grundbuch, eine Art Reservierung. Auch die Sicherung der Lastenfreistellung gehört zu den zwingenden Fälligkeitsvoraussetzungen. Meistens muss der Bauträger zur Finanzierung des Gesamtbauvorhabens eine Grundstücksbelastung des Gesamtgrundstücks aufnehmen, die der Käufer später verständlicherweise nicht übernehmen will. Hierzu dient ein standardisiertes Verfahren, welches sicherstellt, dass Zug um Zug mit Zahlung des Kaufpreises an eine bestimmte Bauträgerbank diese das Vertragsobjekt aus der Haftung entlässt und somit die Lastenfreistellung gewährleistet ist. Gelegentlich sind für die Wirksamkeit des Vertrages noch behördliche Genehmigungen erforderlich, die an dieser Stelle aufgeführt werden.

Diese rechtlichen Fälligkeitsvoraussetzungen werden vom Notar überwacht und von ihm in der späteren Phase der Vertragsabwicklung dem Käufer auch bestätigt, sogenannte Kaufpreisfälligkeitsbestätigung. Schließlich ist auch das Vorliegen der Baugenehmigung eine solche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzung, die allerdings nicht vom Notar überwacht wird.

Falls all diese Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, die rechtliche Seite für das Bauvorhaben und den Eigentumsübergang somit abgesichert ist, wird der Kaufpreis nach Baufortschritt fällig. Hierzu dient der bereits vorerwähnte Ratenplan. An der Anforderung der Baufortschrittsraten ist der Notar nicht beteiligt, dies wird vom Bauträger direkt besorgt. Es ist wichtig, dass Zahlungen vom Käufer nur gegen Baufortschritt erbracht werden, da der Käufer ansonsten ein Vorleistungsrisiko trägt, was sich dann verwirklicht, wenn das Bauvorhaben steckenbleibt. Dieser Umstand kann vom Notar nicht überwacht werden, da dieser Notar den jeweiligen Bautenstand nicht kennt und hierüber keine Aussage treffen kann. Insoweit ist der Käufer selbst dafür verantwortlich, dass Kaufpreistraten nur entsprechend dem gegebenen Baufortschritt gezahlt werden. Insgesamt darf der Kaufpreis maximal in 7 Teilbeträge aufgespalten werden.

e) Haftung

In diesem Abschnitt wird zunächst festgelegt, dass der Bauträger grundsätzlich eine im rechtlichen Sinn lastenfreie Immobilie schuldet. Oft sind und bleiben aber nachbarrechtliche Ver- und Entsorgungsrechte und/oder Geh- und Fahrrechte oder behördlich geforderte Nutzungsbeschränkungen eingetragen, die in der Urkunde genau benannt und erklärt werden. Solche Rechte sind in der verdichteten städtischen Bebauung absolut üblich und nicht zu vermeiden. Klar ist natürlich, dass die vorerwähnte Bauträgergrundschuld nicht stehenbleiben darf, da der Käufer ansonsten ein von der Grundstücksversteigerung belastetes Grundstück erwerben würde. Dies wäre nicht nur gefährlich sondern auch mit dem Gesetz unvereinbar.

Wenn ein Großteil des Bauvorhabens verwirklicht ist und wesentliche Kaufpreisteile bezahlt sind, die Bezugsfertigkeit gegeben ist, findet die sogenannte Abnahme statt. Dies ist ein Termin zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, in dem die Immobilie zusammen begangen wird, etwaige Mängel in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden und die Schlüssel übergeben werden, sogenannte Besitzübergabe. Sollten bei der Abnahme Mängel festgestellt werden, sind diese in einer festgelegten Zeit vom Bauträger zu beseitigen.

Die Abnahme ist übrigens nicht nur ein Recht sondern auch eine Pflicht des Käufers. Dieser ist auf Verlangen des Bauträgers dazu verpflichtet, nicht nur die Wohnung sondern auch Treppenhäuser, Außenanlagen oder Tiefgaragen mit abzunehmen, da die Abnahme eine wesentliche Zäsur darstellt, die der späteren Rechtssicherheit dient und daher für den Bauträger wesentlich ist. Ab der Abnahme beginnen nämlich die gesetzlichen Mängelrechte nach BGB zu laufen, die im Regelfall 5 Jahre, bei beweglichen Sachen 2 Jahre geltend gemacht werden können. Zeigt sich innerhalb dieser Fristen ein Mangel, so schuldet der Bauträger zunächst Nachbesserung, bei deren Fehlschlagen Minderung des Kaufpreises. Die Mängelrechte des Käufers sind im Bauträgervertrag genau benannt.

f) Abwicklung und Vollmachten

Der Bauträgervertrag stellt ein kompliziertes vertragliches Konstrukt dar, welches für den Notar erst dann abgeschlossen ist, wenn der Käufer im Grundbuch als Eigentümer seiner Immobilie eingetragen ist und etwaige Vorlasten beseitigt sind. Dies kann je nach planerischen Anforderungen und Bearbeitungszeiten des Grundbuchamts manchmal Jahre dauern. In diesem Zwischenzeitraum ist der Käufer im Grundbuch durch die sogenannte Vormerkung geschützt. Wenn das Bauvorhaben fertiggestellt ist und der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist, steht die Eigentumsumschreibung an. Hierfür muss eine grundbuchliche Erklärung, sogenannte Auflassung gefertigt werden. Diese Vollzugschritte erfolgen meistens ohne Zutun des Käufers aufgrund von Vollmachten, die in dem Bauträgervertrag enthalten sind. Der Käufer erfährt hiervon meist erst dann, wenn er vom Notar eine Nachricht darüber erhält, dass die Eigentumsumschreibung auf den Käufer erfolgt ist. Umgekehrt benötigt der Bauträger aber auch Vollmachten von den Käufern, nämlich für Anpassungen und Änderungen an der Gesamtaufteilung des Bauvorhabens, weil im Laufe der Realisierung des Bauvorhabens über Jahre sich manchmal Änderungen von behördlicher Seite oder von einzelnen Käufern ergeben, auf die der Bauträger reagieren muss. Dies kann er aber nur dann, wenn er nicht die Mitwirkung sämtlicher bisheriger Käufer braucht.

Eine solche Mitwirkung jedes einzelnen wäre aus der allgemeinen Lebenserfahrung nämlich nicht zu erreichen. Umgekehrt sind die Interessen jedes einzelnen Käufers dadurch geschützt, dass ohne seine persönliche Mitwirkung nur solche Änderungen möglich sind, die ihn bzw. seine Immobilie nicht betreffen. Auch diese Einschränkung wird während der Abwicklungsphase vom Notar überwacht.

g) Finanzierung des Käufers

Nicht zu verwechseln mit der schon oben erwähnten Bauträgerfinanzierung ist die Finanzierung, die der Käufer in der Regel für seinen eigenen Immobilienerwerb benötigt. Auch die Bank des Käufers verlangt zur Sicherung des Darlehens eine Grundschuldeintragung, was auch ohne weiteres möglich ist. Aufgrund einer entsprechenden Finanzierungsvollmacht des Bauträgers kann der Käufer bereits mit Abschluss des Bauträgervertrages eine Grundschuld für seine Bank eintragen. Zur Sicherung des Bauträgers muss allerdings sichergestellt sein, dass diese Grundschuld nur zur Finanzierung des Kaufpreises verwendet werden kann. Andere Valutierungen sind zunächst ausgeschlossen. Diese sogenannte Finanzierungsvollmacht findet sich in fast allen Immobilienkaufverträgen und gehört zum Standardprogramm der Notarurkunde. Es gibt auch insoweit keine Kollision mit der ebenfalls im Rang davor eingetragenen Bauträgergrundschuld. Mit Zahlung des Kaufpreises wird letztere automatisch gelöscht – hierfür sorgt der Notar- und die Grundschuld des Käufers gelangt an die erste und damit gewünschte Rangstelle. Diese Grundschuld bleibt dann solange eingetragen, bis der Käufer seine Darlehensverpflichtungen vollständig erfüllt hat. Der Bauträger hat hiermit nichts mehr zu tun. Diejenigen Käufer erleichtern dem Notar und auch sich selbst die Arbeit, welche dafür sorgen, dass Grundschuldformulare von ihrer Bank nicht erst zum Termin mitgebracht werden – auch die Grundschuldurkunde bedarf nämlich einer Vorbereitung- sondern dass die Unterlagen einige Tage vor dem Beurkundungstermin bereits beim Notar eintreffen.

4. Zusammenfassung

Der Bauträgervertrag ist ein Vertrag, den man aufgrund seiner Komplexität nicht ohne weiteres versteht, wenn man sich nicht vor Beurkundung bereits mit ihm etwas auseinandergesetzt hat. Hierzu dient unter anderem die 14-Tagesfrist, welche vorschreibt, dass es erst dann zur Beurkundung kommt, wenn zwischen Vorliegen des Entwurfs beim Käufer und der Beurkundung ein bestimmter Zeitraum liegen muss. In diesem Stadium sollte der Käufer insbesondere Pläne und die Baubeschreibung prüfen und klären, ob er für das Objekt eine Finanzierung erhält. Weiter kann es sich insbesondere bei Anlageobjekten empfehlen, frühzeitig einen Steuerberater einzuschalten. Selbstverständlich gehört zu einer ordentlichen Vorbereitung zumindest bei Sanierungsobjekten eine vorherige Besichtigung vor Ort. Diese vorgenannten Aspekte gehören nicht zum notariellen Pflichtenprogramm und sollten bereits in der Vorbereitungsphase vom Käufer berücksichtigt werden. Die Abfassung eines rechtlich einwandfreien Vertrages ebenso wie die Abwicklung des Vertrages beim Grundbuchamt, insbesondere die Sicherung der Kaufpreiszahlung und der späteren lastenfreien Eigentumsumschreibung liegen in der Verantwortung des Notars.

Es ist selbstverständlich, dass Sie sich in jeder der oben genannten Phasen an den Notar wenden können, der Ihnen mit Rat und Tat zur Seite steht. Das vorliegende Merkblatt dient der allgemeinen Vorabinformation der Käufer und stellt keine notarielle Beratung oder Betreuung dar. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Dr. Dörnhöfer, Notar