



## Auf Nummer Sicher: der Bauträgervertrag

Wer ein Haus baut, hat viele Träume: ein Garten für die Kinder, die Sauna im Keller oder die große Terrasse für laue Sommerabende und trockenen Rotwein. Viele Träume lassen sich erfüllen, einige erst später und manche leider gar nicht. Doch ganz egal, wie klein oder groß der Traum vom Eigenheim ist, der Weg dahin ist steinig – und kann leicht zum Albtraum werden.

Denn in den Verträgen rund um Kauf und Bau vom eigenen Haus verstecken sich zahllose Stolperfallen, die dem Bauherrn das Leben schwer machen können.

Gut ist es da, wenn man es beim Erwerb von Grund und Boden und dem Hausbau nur mit einem Partner zu tun hat: dem Bauträger eben.

Diese Broschüre gibt einen Überblick zu den wichtigsten Punkten eines Bauträgervertrages und weist auf die wichtigsten Änderungen im Bauträgerrecht hin. Weil der Bauträgervertrag ein sehr komplexes Vertragswerk ist, kann dieses Heft nicht auf alle Details und Eventualitäten eingehen. Weil aber jeder Bauträgervertrag beurkundet werden muss, hat man für alle Fragen und Probleme ohnehin schon den besten Partner an der Hand: den Notar.

Vertrauen ist  
gut – Verträge  
sind besser!



## Ziemlich praktisch: zwei Verträge in einem

**G**enau genommen ist ein Bauträgervertrag ein Vertrags-Doppelpack. Darin sind ein Grundstückskaufvertrag und ein Werkvertrag zusammengeschnürt. Das heißt: Mit einem einzigen Vertrag kauft der Bauherr das Grundstück und den Bau oder die Sanierung eines Hauses beim Bauträger. Das ist beispielsweise üblich, wenn der Bauträger eine neue Wohnsiedlung erschließt und dann Einzelgrundstücke mit bestimmten Haustypen verkauft. Juristisch gesehen basiert der Bauträgervertrag auf zwei Rechtssäulen: Für den Teil zum Grundstückskauf gilt das Kaufrecht und für den Bau des Hauses das Werkvertragsrecht. Weil diese beiden Komplexe des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sehr unterschiedlich sind, ist es umso wichtiger, dass der Bauträgervertrag

allen formalen Anforderungen entspricht. So muss ein normaler Werkvertrag nicht vom Notar beurkundet werden und kann sogar mündlich geschlossen werden.

Weil aber grundsätzlich jeder Grundstückskaufvertrag der Notarpflicht unterliegt, gilt dies auch für den gesamten Bauträgervertrag. Diese Regelung macht Sinn, denn der Notar muss den Vertrag auf seine Rechtmäßigkeit prüfen und die Vertragsparteien über Inhalt und Folgen des Vertrages aufklären. Und: Durch die einheitliche Beurkundung wird vermieden, dass Kauf- und Werkvertrag unterschiedliche Schicksale erleiden. Es darf nicht sein, dass der Werkvertrag zu erfüllen ist, wenn der Kaufvertrag rückabgewickelt werden muss – und umgekehrt.





So wird vermieden, dass der Bauherr durch juristische Fehler oder Winkelzüge später eine böse Überraschung erleben muss.

Angebote zur „Steuerersparnis“ sollte man bei Bauträgerverträgen besser ablehnen. Denn manchmal bieten Bauträger und/oder Grundstücksverkäufer an, Kauf- und Werkvertrag separat abzuschließen. Das Argument: Mit diesem Trick würde nur Grunderwerbsteuer auf den Grundstückskaufpreis fällig und nicht auf die gesamte Vertragssumme inklusive Baukosten. Was die Anbieter meist verschweigen: Der Nutzen bestünde allein für den Bauträger, denn der müsste den Werkvertrag nicht vom Notar prüfen lassen und er verschafft sich Gelder vom Erwerber, ohne dass

dieser gesichert wird. Außerdem ist dieses „Steuerersparmodell“ schlicht unzulässig. Denn ein Bauträgervertrag muss (!) geschlossen werden, wenn eine Vertragspartei den Grundstückskauf und die Hausbauarbeiten als Einheit sieht.

Auch bei Trennung des Vertrages ist deshalb Grunderwerbsteuer auf die Gesamtsumme zu zahlen! Es kann sich um Steuerhinterziehung handeln, da der Bundesfinanzhof die Steuer immer aus beiden Verträgen berechnet. Übrigens: Das Finanzamt macht sich durchaus die Mühe, Verdachtsfälle vor Ort zu prüfen.

## Alles im Blick: Das gehört in den Vertrag

Die wichtigsten Punkte, die im Bauträgervertrag enthalten sein müssen, und was dabei zu beachten ist, auf einen Blick:

Der Kaufpreis für Grundstück und die Kosten der Bauarbeiten sind natürlich wirtschaftlich gesehen besonders wichtig. Hier müssen feste Beträge vereinbart werden, damit der Käufer beim Bau keine Überraschung erlebt. Der Notar darf dabei keine Stellung beziehen, ob er den Preis für angemessen hält – er ist zur Unparteilichkeit verpflichtet. Ganz fatal wird es, wenn ein geringerer Kaufpreis angegeben wird, als tatsächlich bezahlt wurde. Dann ist nicht nur der ganze Vertrag unwirksam, sondern die Parteien machen sich auch wegen Steuerhinterziehung strafbar.

Die Fälligkeit der Zahlungen wird auch im Vertrag geregelt. Der Grund hierfür: Normalerweise haben Bauherr und Bauträger genau gegensätzliche Ziele. Der Bauherr will erst zahlen, wenn er dafür etwas bekommen hat. Der Bauträger will erst bauen, wenn er sich der Bezahlung sicher ist. Um beiden Interessen entgegenzukommen, schreibt die Makler- und Bauträgerverordnung genau vor, wann welche Zahlungen fällig sind. So ist die erste Rate von 30 Prozent der Gesamtsumme fällig, wenn mit dem Bau begonnen worden ist, aber natürlich nur dann, wenn der Wert von Grund und Boden mindestens 30 Prozent des Kaufpreises ausmacht.

Auch muss die Lastenfreistellung des Grundstücks und die Umschreibung im Grundbuch durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung gesichert sein. Weitere Voraussetzung ist, dass alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und die Baugenehmigung erteilt ist.

Alle Zahlungen leistet der Bauherr nach Baufortschritt in mehreren, maximal sieben Raten. Der zweitgrößte Posten (28%) ist nach Vollendung des Rohbaus zahlbar. Wichtig hierbei: Erst wenn die festgesetzten Leistungen tatsächlich komplett und nachweislich erbracht sind, braucht man die jeweilige Rate zu zahlen. Der Bauträger muss also jeweils Vorleistungen erbringen und nicht der Käufer.





Eine zweite Zahlungsvariante ist mit Hilfe einer **Bankbürgschaft** möglich. Die Bürgschaft kann evtl. zeitliche Verzögerungen bei dem Grundbuchvollzug überbrücken. Aber: Auch in diesem Fall bleibt der Bauträger verpflichtet vorzuleisten. Kommt der Bauträger seinen Vertragspflichten nicht nach, kann der Bauherr sich sein Geld von der Bank wiederholen.

**Eigentümer oder Besitzer?** Diese Frage klingt seltsam, ist aber rechtlich von Belang. Eigentümer von Grundstück und Gebäude wird der Käufer erst mit dem Eintrag ins Grundbuch. Dieser erfolgt erst nach Zahlung des geschuldeten Kaufpreises und Abnahme des Gebäudes. Besitzer wird der Bauherr hingegen schon mit dem Besitzübergang, der im Bauträgervertrag geregelt werden muss.

Meist wird dafür ein fester Termin vereinbart und die Voraussetzung, dass alle Zahlungen bis zur Bezugsfertigkeit (mindestens 96,5%) beim Bauträger eingegangen sind.

Das bedeutet: Schon jetzt darf er das noch im Eigentum des Bauträgers stehende Haus auch nutzen. Für den Fall, dass der fixierte Termin der Besitzübertragung nicht eingehalten wird, werden üblicherweise Schadenspauschalen pro Tag der Terminüberschreitung vereinbart.

Die Gewährleistung ist ebenfalls im Bauträgervertrag zu regeln. Für welche Mängel muss der Bauträger geradestehen? Zu unterscheiden sind Rechts- und Sachmängel. Erstere liegen vor, wenn der Bauträger den Vertrag nicht erfüllt, weil er etwa keine Baugenehmigung bekommt oder das Grundstück nicht lastenfrei ist. Der Käufer und Bauherr kann in diesem Fall vom Vertrag zurücktreten und Ersatz des Schadens und vergeblicher Aufwendungen verlangen. Sachmängel, also fehlerhaft ausgeführte Bauarbeiten und Ähnliches, machen aber in der Praxis weit öfter Probleme. Prinzipiell gilt für das

Bauwerk eine fünfjährige Gewährleistungsfrist, die auf keinen Fall vertraglich verkürzt werden kann. In dieser Zeit muss der Bauträger dem frisch gebackenen Hausbesitzer alle baulichen Mängel reparieren. Geschieht das nicht – aus welchen Gründen auch immer – kann der Hausbesitzer zunächst eine Nachbesserung und bei Scheitern Rückabwicklung verlangen, wenn es sich um nicht unerhebliche Mängel handelt. Parallel gibt es das Recht zur Minderung. Und hier liegt das Problem: Rückabwicklung hieße, den ganzen Vertrag komplett rückgängig zu machen.

Nur ist das in den seltensten Fällen im Interesse auch nur einer Vertragspartei. Bei der Minderung wird der Kaufpreis herabgesetzt, beziehungsweise der Bauherr behält einen angemessenen Betrag des noch ausstehenden Kaufpreises zurück. Sachmängel, die der Bauträger fahrlässig oder gar vorsätzlich verursacht hat, berechtigen den Bauherrn auch zu Schadensersatzforderungen und zum Ersatz vergeblicher Aufwendungen. Nur in engen Grenzen dürfen diese Rechte des Käufers eingeschränkt werden.

Weitere wichtige und detailliert zu regelnde Bereiche sind die Einzelheiten für die Abnahme des Objektes und eine verbindliche Regelung zu Fertigstellungsfristen.



## Formsache: Das muss man beachten

**N**eben dem eigentlichen Vertragsinhalt ist es auch wichtig, für die Verhandlungen gut vorbereitet zu sein. Denn wenn das Projekt komplett steht, ist jeder Tag wertvoll.

Die Finanzierung für das Bauvorhaben sollte man daher vollständig geklärt haben, bevor der Bauträgervertrag abgeschlossen wird. Denn schließlich ist der unterzeichnete Vertrag ein rechtsverbindliches Dokument. Gibt es dann unvorhergesehene Probleme, sodass die Finanzierung nicht zustande kommt, kann dies für den Bauherrn teuer werden. Um die nötige Sicherheit für die Bank zu liefern, sollte man sich vorher schon mit Notar und

Bauträger abgesprochen haben, damit die meist nötige Grundschuld rechtzeitig ins Grundbuch eingetragen werden kann.

Im Baugeschehen kommt es oft vor, dass Bauherren hier und da noch kleine Änderungen wünschen. Um das problemlos zu ermöglichen, sollte im Vertrag vereinbart werden, dass diese Sonderwünsche möglich sind. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche jedoch nicht gestört werden.

Übrigens: Um bei späteren Problemen nicht mit leeren Händen dazustehen, sollte jeder Bauherr die Arbeiten ständig kontrollieren oder von einem Fachmann überwachen lassen.

Sinnvoll ist es, alle Bauabschnitte regelmäßig mit Fotos und Bautagebuch zu dokumentieren.

Die Gebühren für die notarielle Abwicklung sind gesetzlich festgelegt. Gerne kalkulieren wir Ihnen auf Nachfrage vorab die entstehenden Notar(- und Gerichts)kosten und verschaffen Ihnen einen Überblick über die zu erwartenden Kaufnebenkosten.



## Bei Fragen hilft der Notar

Dieses Heft gibt nur einen kurzen Einblick in das komplexe Bauträgerrecht. Alle Facetten der Thematik kann nur der Fachmann überblicken, und das ist in diesen Fragen der Notar. Er kennt immer die aktuellen Gesetze und hat durch seine Erfahrung für viele Probleme schon eine Lösung parat.

Wenn nicht? Dann wird sie gemeinsam mit dem Mandanten gefunden.

Als staatlich bestellter Amtsträger ist der Notar einer objektiven und fachkundigen Beratung verpflichtet. Als hoch qualifizierter Jurist garantiert er für Rechtssicherheit und Verbindlichkeit aller Dokumente, die er ausstellt.

Damit jeder Bürger sich den fachlichen Rat des Notars leisten kann, hat der Gesetzgeber alle Notargebühren bis ins Detail festgelegt. Deshalb kostet jede Beratung, jede Urkunde, jeder Vertrag bei allen Notaren das Gleiche. Auch bei den allerbesten.





HECKSCHEN & VAN DE LOO N O T A R E



Kanzlei

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 . 473 05 0

Fax 0351 . 473 05 10

[www.heckschen-vandeloo.de](http://www.heckschen-vandeloo.de)

[info@heckschen-vandeloo.de](mailto:info@heckschen-vandeloo.de)

Kanzleizeiten

Mo-Do von 7.30 bis 20.00 Uhr

Fr von 7.30 bis 18.00 Uhr

Sa von 9.00 bis 12.30 Uhr

