

Allgemeines zum Bauträgervertrag (anhand des neuen Bauvertragsrechts ab 01.01.2018)

Inhaltsübersicht

	Seite
A. Abgrenzung	2
I. Der klassische Bauträgervertrag	2
1. Definitionsmerkmale	2
2. Makler- und Bauträgerverordnung	2
II. Der modifizierte Bauträgervertrag: Erwerbmodell	3
III. Generalübernehmer- und Generalunternehmermodell	3
IV. Bauherren- und Fondsmodelle	3
B. Vertragsschluss	4
I. Form und Inhalt	4
II. Verfahren	5
III. Klauselkontrolle	6
IV. Sachverhaltsprüfung	6
V. Sonderwünsche	6
C. Kaufpreis	7
I. Zusammensetzung	7
II. Fälligkeit und Abschlagszahlungen	8
1. Vormerkungslösung	8
2. Bürgschaftslösung	9
3. Ratenplan	10
III. Fertigstellungsrisiko	12
IV. Kaufpreisfinanzierung	13
D. Eigentumsübergang	13
E. Abnahme und Mängelrechte	14
I. Abnahme	14
II. Sachmängelrechte	15
1. Mangelbegriff	15
2. Anspruchsgegner	16
3. Anspruchsinhalt	16
4. Besonderheiten bei Gemeinschaftseigentum	17
5. Verjährung	18

A. Abgrenzung

I. Der klassische Bauträgervertrag

1. Definitionsmerkmale

Gegenstand eines Bauträgervertrags ist die Errichtung eines Bauwerks auf einem Grundstück, das dem Erwerber noch nicht gehört, und die anschließende Übereignung des bebauten Grundstücks/der Eigentumswohnung an ihn. Es handelt sich um einen kombinierten Kauf- und Werkvertrag.

Das Objekt kann Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienen; es kann sich um ein Einzelgebäude oder um eine in Sondereigentum aufgeteilte Immobilie handeln, die im Regelfall schlüsselfertig errichtet werden.

Im Regelfall und zur weiteren Reduzierung des Kaufpreises (Vermeidung eigener Vorfinanzierung) wird der Bauträger ferner während der Bauphase, Kaufpreistraten des Erwerbers entgegennehmen (vgl. Abschnitt C.II.3.).

2. Makler- und Bauträgerverordnung

Wer als Bauträger gewerbsmäßig (also nicht nur für ein Einzelobjekt) tätig ist, bedarf hierfür einer öffentlichen Genehmigung nach § 34c Gewerbeordnung (GewO). Er unterliegt ferner den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Demnach hat er die erhaltenen Kaufpreistraten objektbezogen zu verwenden (darf sie also nicht zur Füllung anderer Finanzlöcher einsetzen); etwa erzielter Gewinn kann erst nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens und Begleichung aller Handwerkerrechnungen frei entnommen werden (vgl. § 4 MaBV). Weiter schafft § 11 MaBV Informationspflichten des Bauträgers: Alles Werbematerial, auch Prospekte und Inserate, muss fünf Jahre aufbewahrt werden (§§ 13, 14 MaBV). Bauträger unterliegen außerdem auf eigene Kosten einer turnusmäßigen sowie außerordentlichen Pflichtprüfungen durch Wirtschaftsprüfer oder vereidigte Buchprüfer, §§ 16, 17 MaBV.

Vereinbarungen, die den gewerberechtlichen Bestimmungen (etwa dem Ratenzahlungsplan des § 3 Abs. 2 MaBV, Abschnitt C.II.3.) zuwider laufen, sind auch zivilrechtlich unwirksam und damit nichtig, § 12 MaBV, § 134 BGB. Außerdem können solche Verstöße zur Verhängung von Bußgeldern (§ 18 MaBV) oder zur Rücknahme der Erlaubnis gem. § 34c GewO führen.

Erleichterungen gelten bei Bauträgerverträgen mit Vollkaufleuten oder juristischen Personen, vgl. § 7 Abs. 2 MaBV. Für diese gelten lediglich die Bestimmungen des BGB, wobei unter Vollkaufleuten auch die Klauselkontrolle gem. §§ 305 ff. BGB (Abschnitt B.III.) stark reduziert ist.

II. Der modifizierte Bauträgervertrag: Erwerbermodell

Insbesondere bei Objekten mit besonderer Zweckbindung (z.B. Hotels, Betreutes Wohnen) wird der klassische Bauträgervertrag ergänzt durch Betreiberverträge, Steuerberatungs- und Generalanmietverträge, die häufig durch einen eingesetzten Treuhänder in Vollmacht auch für den Erwerber abgeschlossen werden. Man spricht vom sogenannten Erwerbermodell, für das die Regelungen zum Bauträgervertrag und kumulativ die Regelungen über die weiter abzuschließenden Verträge gelten. Von entscheidender Bedeutung ist die Zuverlässigkeit des eingesetzten Treuhänders, dem häufig auch die Mittelverwendungskontrolle obliegt. Da er auch rechtlich schwierige Fragen zu entscheiden hat, muss es sich nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz um einen Volljuristen handeln.

III. Generalübernehmer- und Generalunternehmermodell

Hierfür ist die Aufspaltung des Gesamtvertrags in einen Grundstückskauf, einerseits, und in einen getrennt geschlossenen Bauvertrag, andererseits, typisch. Die Verträge werden mit verschiedenen Personen geschlossen. Man spricht vom Generalübernehmermodell, wenn der Bauunternehmer die Leistungen vollständig durch Subunternehmer erbringt, vom Generalunternehmermodell, wenn er zumindest einige Gewerke selbst ausführt.

Da zumindest eine der Parteien des Grundstücksvertrages zum Verkauf bzw. zum Ankauf nur bereit ist, wenn auch der Werkvertrag mit einem bestimmten Inhalt zustande kommt, unterliegen beide Verträge der Beurkundungspflicht, selbst wenn sie mit verschiedenen Parteien geschlossen werden. Entgegen landläufiger Auffassung lässt sich durch die Aufspaltung auch keine Grunderwerbsteuer sparen, da aus Sicht der Finanzverwaltung das bebaute Grundstück in seinem Endstadium Vertragsgegenstand ist. Die Makler- und Bauträgerverordnung, jedenfalls aber der in § 3 Abs. 2 MaBV enthaltene Ratenplan, dürften entsprechende Anwendung finden; bei Verstoß hiergegen ist der Werklohn erst bei Gesamtabnahme fällig (§ 641 Abs. 1, 2 BGB).

IV. Bauherren- und Fondsmodelle

Bauherrenmodelle werden häufig in Form einer Personengesellschaft (GbR oder KG) abgewickelt. Bauherr ist hier der Erwerber bzw. die Erwerbsgemeinschaft selbst. Es existiert ein

Bündel von Vertragsbeziehungen: zum einen der Gesellschaftsvertrag der Gemeinschaft, zum anderen ein Vertrag mit dem Baubetreuer, der die Interessen der Bauherren gegenüber den Handwerkern wahrnimmt, und schließlich ein Treuhandvertrag mit einem Treuhänder, der die Geldmittel der Gemeinschaft verwaltet. Häufig wird diesem Treuhänder zugleich der Abschluss aller Bauverträge, Versicherungsverträge, Steuerberatungsverträge etc. anvertraut; er muss dann nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz zur Rechtsberatung befugt sein.

Bei Bauherrenmodellen und den diesen vergleichbaren Immobilienfonds kommt der Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes besondere Bedeutung zu. Sogar bestimmte Daten des Innenverhältnisses (z.B. überhöhte Innenprovisionen, über 15 %) sind offenzulegen.

B. Vertragsschluss

I. Form und Inhalt

Da die Herstellungspflicht mit der Verschaffung des Eigentums an der Immobilie untrennbar verbunden ist (und ihr regelmäßig vorausgeht), sind alle Abreden beurkundungspflichtig, sonst ist der gesamte Vertrag nichtig (§§ 125, 311b Abs. 1 BGB). Spätere Vertragsänderungen (z.B. nachträglich vereinbarte Sonderwünsche) können in engen Grenzen formfrei getroffen werden, insbesondere wenn dadurch der wesentliche Vertragsinhalt sich nicht ändert und es sich um ad hoc erforderliche Anpassungen handelt.

Zur Definition der Werkleistung ist insbesondere die sogenannte Baubeschreibung ebenfalls zu beurkundender Vertragsinhalt. Dies gilt sogar dann, wenn die Werkleistungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits ganz oder teilweise ausgeführt sind. Ergänzend werden in der Regel Pläne beigelegt. Maßgeblich können auch Erläuterungen in Prospekten oder Inseraten sein. Die Baubeschreibung muss verständlich und übersichtlich sein (sog. Transparenzgebot).

Zu regeln im Bauträgervertrag ist auch der Fertigstellungstermin, häufig im Sinn einer angestrebten Frist und eines vertraglich fest vereinbarten Datums, bei dessen Überschreitung Verzugsschaden geltend gemacht werden kann, sofern nicht im Ausnahmefall ein Verschulden des Bauträgers (etwa aufgrund unvorhersehbarer Streiks oder höherer Gewalt) ausscheidet.

Grundstückskäufe werden im Normalfall nicht häufig vorgenommen. In der Regel handelt es sich um erhebliche Grundstückswerte. Für einen wirksamen Grundstückskaufvertrag oder eine wirksame Grundstücksübertragung benötigen Sie die Hilfe eines Notars. Der Notar soll die Vertragsparteien über das in Aussicht genommene Geschäft sowie seine rechtlichen Folgen

informieren. Der Notar übernimmt die Vertragsgestaltung und die Abwicklung des Vertrages bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Dabei muss der Notar die Vertragsparteien davor, ungesicherte Vorleistungen einzugehen.

Neben der Grundstücksübertragung oder dem Grundstückskauf ergeben sich noch viele andere Sachverhalte, in denen der Notar für Sie tätig ist. Zu denken wäre etwa an die Belastung eines Grundstücks mit einem Grundpfandrecht (etwa zum Zwecke der Absicherung eines Darlehens), die Löschung eines Grundpfandrechts. Häufig kommt es auch zur Bestellung eines Wohnungsrechts oder eines Wege- und Leitungsrechts.

Zum Grundstückskaufvertrag haben wir Ihnen im Downloadbereich einige weitere Unterlagen zusammengestellt, anhand derer Sie sich informieren können. Dort finden Sie auch einen Datenerfassungsbogen für Kaufverträge, den Sie zwecks Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrages verwenden können. Der Datenerfassungsbogen dient Ihnen auch als Merkposten für regelungsbedürftige Sachverhalte.

II. Verfahren

Um den Verbraucherschutz zu gewährleisten, fordert § 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz, dass einem Erwerber, der nicht unternehmerisch handelt, sondern beispielsweise zur privaten Wohnnutzung erwirbt, der Vertragsentwurf und alle darin in Bezug genommenen Dokumente (also die Baubeschreibung und – sofern im Grundbuch noch nicht vollzogen – auch die sogenannte Teilungserklärung) zwei Wochen vor dem beabsichtigten Beurkundungstermin zugesandt werden, so dass er ausreichend Gelegenheit hat, sich in technischer, juristischer und steuerlicher Hinsicht mit dem Objekt zu befassen. Außerdem muss der Vertragstext in seiner Gegenwart oder in Gegenwart einer Person seines Vertrauens beurkundet werden. Ist der Bauträger oder sein Bevollmächtigter selbst nicht anwesend, muss der Verbraucher das Vertragsangebot abgeben (sodass ihm der gesamte Wortlaut zu verlesen ist), das der Bauträger sodann annimmt.

Als Bestandteil des Bauträgervertrags muss auch die Baubeschreibung komplett durch den Notar mitverlesen werden, die Pläne sind zur Durchsicht und Genehmigung vorzulegen. Das Gesetz erlaubt jedoch eine Vereinfachung dahingehend, dass eine allgemeine Baubeschreibung sowie die Gesamtpläne in einer Verweisungsurkunde separat niedergelegt werden, die dem Erwerber vorab zur Durchsicht und Kenntnisnahme zu übersenden ist. Im Bauträgervertrag werden nur etwaige bereits besprochene Abweichungen von der allgemeinen Baubeschreibung (Sonderwünsche) niedergelegt. Dadurch kann sich die Beurkundung auf die relevanten rechtlichen Aspekte konzentrieren. Häufig ist diese Verweisungsurkunde zusammengefasst mit

der sogenannten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung bei Eigentumswohnungsanlagen, in denen die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander geregelt sind.

III. Klauselkontrolle

Werden mehrere gleichartige Objekte im Bauträgermodell nach einheitlichem Vertragsmuster errichtet, muss der Vertrag nicht nur den Anforderungen des BGB und der MaBV genügen, sondern auch der Klauselkontrolle der §§ 305 ff BGB. Gleiches gilt für jeden Vertrag, bei dem der Käufer nur als Verbraucher handelt, auch wenn es sich nur um einen Einzelvertrag handelt. Die Klauselkontrollnormen betreffen vor allem die Sachmängelgewährleistung und die Folgen von Pflichtverletzungen, wenn auch nicht ausschließlich: Behält sich z.B. der Bauträger eine spätere Änderung des Leistungsumfangs vor, ist diese nur wirksam, wenn die Abweichung aus triftigem Grund erfolgt und dem Erwerber zumutbar ist (§ 308 Nr. 4 BGB), etwa als Folge von Lieferengpässen. Gleiches gilt im Verhältnis zwischen Bauträger und Verbraucher, auch wenn es sich nur um einen Einzelvertrag handelt.

IV. Sachverhaltsprüfung

Dagegen ist es Sache des Käufers, sich rechtzeitig über das Objekt selbst, die Qualität der geplanten Bauausführung, seine Werthaltigkeit und Finanzierbarkeit zu informieren. Hierzu kann auch die Frage zählen, ob der Bauträger bereits einen vorläufigen Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für das künftige Gebäude hat fertigen lassen, und ggf. die Anfrage bei der Gemeinde nach etwaigem Altlastenverdacht oder noch offenen Erschließungskosten. In aller Regel ist der Bauträger dem Käufer gegenüber verpflichtet, alle mit dem Bau zusammenhängenden Anschluss- und Erschließungskosten (Straße, Wasser, Abwasser) zu tragen, wobei dem Erschließungsträger gegenüber der Käufer als künftiger Eigentümer für etwa unbezahlte Bescheide subsidiär haftet (sog. öffentliche Lasten). Vorsichtige Erwerber erfragen daher vor Zahlung der letzten Rate, ob die Erschließungskosten bezahlt sind.

V. Sonderwünsche

Die fachkundige Durchsicht der Baubeschreibung vor der Beurkundung ist dringend empfohlen. Wünscht der Käufer nachträglich eine abweichende Ausführung, ist diese regelmäßig mit

Mehrkosten verbunden. Solche Sonderwünsche sind zu differenzieren von der Wahl zwischen sogenannten Ausstattungsvarianten, die bereits der Ursprungs-Baubeschreibung angeboten werden (Fußbodenbelag nach Wahl des Käufers).

Nur wenn der Bauträger hiermit (bereits im Vertrag oder nachträglich) einverstanden ist, können Sonderwünsche auch mit den am Bau beschäftigten Handwerkern direkt abgewickelt und abgerechnet werden, er muss sich dann allerdings auch wegen etwaiger Mängel allein an letzteren halten. Entfallen aufgrund nachträglich vereinbarter und vom Bauträger akzeptierter Eigenleistungen des Käufers ganze Gewerke (z.B. die Malerleistungen), ist die daraus resultierende Kaufpreisminderung mit dem Bauträger (regelmäßig auch mit dessen finanzierender Bank) abzustimmen; die einzelnen Zahlungsraten passen sich entsprechend an.

C. Kaufpreis

I. Zusammensetzung

Im Regelfall handelt es sich beim Bauträgervertrag um einen sogenannten Pauschalpreis, bei dem die einzelnen Gewerke nicht separat auszuweisen sind und daher auch Änderungen in der Kalkulation des Bauträgers nicht zu einer Anpassung führen können. Den Käufer treffen dann lediglich die Erwerbsnebenkosten (notarielle Beurkundung, Finanzierungskosten, Kosten der Grundbuchumschreibung sowie die Grunderwerbsteuer aus dem Gesamtkaufpreis, ferner gegebenenfalls durch den Käufer beauftragte Makler).

Da der Gesamtbetrag der Grunderwerbsteuer unterliegt, fällt nicht zusätzlich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) an, es sei denn, der Verkäufer würde im Einvernehmen mit dem Käufer hierfür optieren. Dies ist ratsam, wenn er im zu erwerbenden/zu errichtenden Objekt umsatzsteuerpflichtige Umsätze in den folgenden zehn Jahren durchführen wird und daher zum Vorsteuerabzug berechtigt sein möchte. Die Option muss im notariellen Vertrag erklärt werden; der Käufer muss sodann die Umsatzsteuer (19 % des Nettobetrages) im Zeitpunkt der Abnahme an sein Finanzamt entrichten (und kann sie im gleichen Zeitpunkt mit der Vorsteuererstattung in gleicher Höhe verrechnen).

Der Kaufpreisanspruch verjährt in zehn Jahren (§ 196 BGB).

Eine für den Einzelfall maßgeschneiderte Lösung muss gefunden werden, wenn der Käufer die vom Bauträger zu erwerbende Wohnung nicht in Geld bezahlt, sondern bspw. durch Hingabe des Grundstücks, auf dem das Objekt erstehen wird.

II. Fälligkeit, Abschlagszahlungen

Während § 641 BGB davon ausgeht, dass der sog. Kaufpreis (tatsächlich dürfte es sich überwiegend um Werklohn handeln) in einer Summe bei Abnahme des bezugsfertig errichteten Objekts fällig werde, gestatten die MaBV und deren zivilrechtliches Gegenstück, die sog. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, dass der Bauträger bereits während der Bauphase Abschlagszahlungen des Käufers entgegennimmt, zumal auf diese Weise der Kaufpreis niedriger gehalten werden kann.

Die durch die MaBV/Abschlagszahlungsverordnung gestatteten Baufortschrittsraten mildern lediglich die dem Bauträger aufgebürdete Vorausleistungspflicht, beseitigen diese jedoch nicht: Weiterhin muss der Bauträger zunächst bestimmte Bauleistungen erbracht haben, bevor er hierfür eine Zahlung verlangen kann. Allerdings bleiben die eingebauten Materialien, da die Übereignung des Objekts regelmäßig erst nach vollständiger Zahlung stattfindet, noch sein Eigentum.

Damit rückt der Schutz des Käufers vor dem Verlust solcher Anzahlungen in den Fokus, sowohl während des Baufortschritts als auch – und insbesondere – in der Krise. Deutlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die MaBV nicht das allgemeine Fertigstellungsrisiko absichern kann und möchte (unten Ziffer 4.).

Zur Absicherung der Baufortschrittsraten stellt die MaBV zwei Varianten zur Verfügung: die sogenannte Vormerkungslösung des § 3 MaBV (nachstehend 1.) und die sogenannte Bürgschaftslösung des § 7 MaBV (nachstehend 2.).

1. Vormerkungslösung

Bei dieser Variante (§ 3 MaBV) ist es dem Bauträger untersagt, Zahlungen des Käufers entgegenzunehmen, bevor

- a) der Bauträgervertrag **wirksam** geworden ist, insbesondere alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hierzu vorliegen,
- b) etwaige vertragliche **Rücktrittsrecht** des Bauträgers erloschen sind,
- c) eine etwa erforderliche **Baugenehmigung** erteilt ist oder eine Bescheinigung der Genehmigungsbehörde über die Genehmigungsfreiheit, hilfsweise eine entsprechende Erklärung des Bauträgers hierüber, vorliegt (bei der Selbstbescheinigung des Bauträgers tritt allerdings die Fälligkeit erst nach einem

Monat ein, damit der Erwerber die Richtigkeit der Bescheinigung prüfen kann), weiterhin

- d) die sogenannte **Eigentumsvormerkung** bzw. Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch (bei Eigentumswohnungen im bereits gebildeten Wohnungs/Teileigentumsgrundbuch) eingetragen ist. Damit wird der Käufer insbesondere geschützt gegen nochmalige Veräußerung desselben Objekts durch den Bauträger sowie gegen Versteigerungs- oder Pfändungszugriffe von dritter Seite. Weiterhin sichert die Vormerkung in der Insolvenz des Bauträgers die Möglichkeit, das Objekt im teilfertigen Zustand in das Eigentum des Käufers zu übernehmen.
- e) Schließlich muss die **Lastenfreistellung** von Grundpfandrechten, die vor der Vormerkung noch eingetragen sind, sichergestellt sein. Häufig handelt es sich um die sogenannte Globalgrundschuld des Bauträgers bei seiner eigenen Bank. Die MaBV sieht hierfür eine schriftliche Freistellungsverpflichtung vor, die dann dem Käufer in beglaubigter Abschrift zu übersenden ist. Darin verpflichtet sich die Bauträgerbank zur Löschung der Grundschuld (zumindest am verkauften Gegenstand), wenn der geschuldete (also nicht notwendig der vereinbarte, sondern z.B. auch der wegen dauerhafter Mängel geminderte) Kaufpreis gezahlt ist. Etwa bereits geleistete Überzahlungen des Käufers über den anteiligen Verkehrswert hinausgehen also verloren.

Die MaBV gestattet für den Fall des Steckenbleibens, dass anstelle der Freistellung des Objekts auch die Rückzahlung der bereits erbrachten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Objekts durch die Bank gewählt wird. In diesem Fall erwirbt also der Käufer nicht unbelastetes (bzw. nur mit seiner Käufergrundschuld belastetes) teilfertiges Eigentum, sondern das Eigentum bleibt insgesamt beim Bauträger (bzw. bei dessen Insolvenzverwalter), und der Käufer erhält lediglich die erbrachten Zahlungen (allerdings gedeckelt auf den anteiligen Wert des Objekts, d.h. bei überkauften Käufen bleibt der Käufer auf einem Teil seines Schadens sitzen) zurück.

Über das Vorliegen aller Genehmigungen, die Eintragung der Vormerkung und die Lastenfreistellung muss der Notar dem Käufer eine **Fälligkeitsbescheinigung** übersenden.

2. Bürgschaftslösung

Es gibt Sachverhalte, in denen die Schaffung der Voraussetzungen des § 3 MaBV, insbesondere die Eintragung der Vormerkung zugunsten des Käufers, lange Zeit in Anspruch nimmt. § 7 MaBV

erlaubt daher als Alternative die Stellung einer Bankbürgschaft durch den Bauträger, so dass er die entsprechenden Baufortschrittsraten bereits vorher entgegennehmen darf.

Die Bankbürgschaft muss alle Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte sichern. Nicht abgedeckt sind allerdings z.B. Ansprüche wegen nicht eingehaltener Mietgarantien, wegen Nutzungsausfalls etc.

3. Ratenplan

Der nicht mehr nur gewerberechtlich, sondern auch zivilrechtlich geltende Ratenplan des § 3 Abs. 2 MaBV enthält Höchstsätze in Abhängigkeit vom Umfang der bereits erbrachten Bauleistungen, die sich in der Praxis jedoch als unmittelbare Raten durchgesetzt haben. Sie dürfen also selbst dann nicht überschritten werden, wenn der konkrete Aufwand für das betreffende Gewerk deutlich höher ist als die prozentuale Schätzung, welche der MaBV zugrunde liegt. Die MaBV sieht 13 Gewerke vor, die durch den Bauträger in höchstens sieben Ratenpaketen bzw. sieben Einzelraten, die bereits im Bauträgervertrag festzuschreiben sind, fällig gestellt werden können.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gewerke und Prozentzahlen:

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten (die bloße Einrichtung der Baustelle oder der Abriss bestehender Baulichkeiten genügen also noch nicht); in den Fällen des umfangreichen Umbaus von Bestandsgebäuden tritt an dessen Stelle der Baubeginn (§ 3 Abs. 2 Satz 4 MaBV)
- b) 28 % nach Fertigstellung des Rohbaus, einschließlich der Zimmererarbeiten (die Dacheindeckung kann also noch fehlen)
- c) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen (auch ohne Regenfallrohre)
- d) 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen (erfasst sind sämtliche Leitungen samt Heizkessel, auch Heizschlangen einer Fußbodenheizung, jedoch ohne Heizkörper und Thermostate)
- e) 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen (ausreichend sind auch hier die Anschlüsse und Leitungen, jedoch ohne Sanitärgegenstände selbst)
- f) 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen (Stromleitungen in Wand und Decke, jedoch noch ohne Schalter, Lampen und Steckdosen)

- g) 7 % für Fenstereinbau samt Verglasung (umfasst auch Terrassen- und Balkontüren, nicht jedoch die Eingangstür)
- h) 4,2 % für den Innenputz, ausgenommen die Beiputzarbeiten (demnach ohne die für den Fenster- und Türeineinbau erforderlichen Maßnahmen; Trockenbauarbeiten sind also mitumfasst)
- i) 2,1 % für den Estrich (ohne Fußbodenbeläge!)
- j) 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich (also **nicht** in der **Küche**)
- k) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe (so, dass das Objekt im Inneren minderungsfrei vermietet werden könnte und es äußerlich zumindest zugänglich ist); die Formulierung Zug um Zug macht deutlich, dass der Bauträger nicht zur vorzeitigen Herausgabe der Schlüssel verpflichtet ist.
- l) 2,1 % für die Fassadenarbeiten (auch Außenputz, Regenfallrohre, etwaiger Vollwärmeschutz)
- m) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung (hierzu zählen insbesondere auch die Außenanlagen samt Wegen, Zäunen, ferner die Beseitigung etwaiger sogenannter Protokollmängel, die bei der Abnahme – die nach Bezugsfertigkeit, regelmäßig vor Auslösung der 8,4 %-igen Rate, erfolgt – festgestellt worden sind); wenn lediglich solche unwesentlichen Mängel bestehen, bei deren Vorliegen die Abnahme nicht verweigert werden kann (§ 640 Abs. 1 Satz 2 BGB: unterhalb der Grenze der Wesentlichkeit), liegt trotzdem vollständige Fertigstellung vor, es handelt sich dann lediglich um einen Gewährleistungsfall.

Nach dem gesetzlichen Modell genügt für die Anforderung der Rate die schlichte Mitteilung des Bauträgers; ein formeller Nachweis, etwa durch eine Bautenstandsbescheinigung des Architekten, ist nicht vorgesehen. Allerdings muss dem Erwerber ausreichend Zeit bleiben (zirka zehn Tage), um zu prüfen oder prüfen zu lassen, dass die Angaben des Verkäufers der Wahrheit entsprechen. Zahlt der Käufer zu früh, da der Bauträger über den Bautenstand unzutreffende Angaben gemacht hat, kann der Käufer den Betrag zurückfordern, samt der beim Bauträger ersparten Zinsen (§ 817 BGB).

Enthält ein Bauträgervertrag von der MaBV zum Nachteil des Käufers abweichende Raten, ist der Ratenplan insgesamt nichtig und an seine Stelle tritt die gesetzliche Auffangregelung des § 641 Abs. 1 BGB, d.h. Gesamtfälligkeit erst nach Gesamtabnahme.

Zeigen sich bereits bei einzelnen Gewerken Mängel, kann der Erwerber schon insoweit Zurückbehaltungsrechte geltend machen, muss also hierfür nicht die letzte Rate abwarten.

III. Das Fertigstellungsrisiko

Deutlich ist darauf hinzuweisen, dass beide vom Gesetz vorgesehenen Alternativen der Basisabsicherung, sowohl die Bürgschaft (oben Ziff. 2) als auch die Vormerkung (Ziff. 1), nicht das sogenannte Fertigstellungsrisiko absichern. Bleibt der Bau dauerhaft stecken, etwa infolge Insolvenz des Bauträgers, kann der Käufer allerdings im Fall der Vormerkungssicherung wenigstens gegen den Insolvenzverwalter erzwingen, dass ihm das Baufragment übereignet wird, so dass er, gemeinsam mit den anderen Käufern, das Objekt selbst fertig stellt. Zur Verfügung stehen ihm die mangels Baufortschrittes noch nicht fällig gewordenen Kaufpreisraten. Dadurch kann es allerdings zu Mehrkosten kommen. Bei der klassischen Bürgschaftslösung (oben Ziff. 2.) wird lediglich sein Anspruch auf Rückzahlung der gezahlten Kaufpreisraten, nicht aber der Übereignungsanspruch, abgesichert.

Im Rahmen von Verträgen mit Verbrauchern über die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks muss gem. §§ 650u Abs. 1, 650m Abs. 2 BGB bei der ersten Abschlagszahlung **eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel** geleistet werden, und zwar in Höhe von 5 % des Gesamtvergütungsanspruchs (also beim Bauträgervertrag unter Einschluss des Grundstückskaufpreisanteils). Erhöht sich der Vergütungsanspruch als Folge von Änderungen oder Ergänzungen – etwa wegen sehr umfangreicher Sonderwünsche – später um mehr als 10 %, ist wiederum ebenso eine Zusatzsicherheit in Höhe von 5 % des zusätzlichen Werklohns zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann beispielsweise durch eine Garantie oder Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts oder Kreditversicherers erbracht werden, oder (auf Verlangen des Unternehmers) durch entsprechenden Einbehalt des Bestellers von der ersten Rate (im Bauträgervertrag also von der 30 %-igen Baubeginnsrate). Der Einbehalt von 5 % des Kaufpreises wird fällig (bzw. die Rechte aus der Bürgschaft erlöschen) mit vollständiger und rechtzeitiger Fertigstellung, ferner dann, wenn das Vertragsobjekt zwar ohne wesentliche Mängel, aber nicht rechtzeitig fertiggestellt wurde und die Verzögerung vom Veräußerer nicht zu vertreten ist. Die Bestimmung über die Stellung der Fertigstellungssicherheit ist im Formular- oder Verbrauchervertrag (Vertrag eines Unternehmers mit einem Verbraucher) gem. § 307 Nr. 1, 309 Nr. 2 BGB zwingend, allenfalls im Rahmen einer Individualvereinbarung kann davon abgewichen werden, da es sich nicht um ein gesetzliches Gebot handelt. Eine Individualvereinbarung ist nur

denkbar, wenn die gefundene Lösung gem. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB im Einzelnen ausgehandelt wird.

IV. Kaufpreisfinanzierung

Häufig wird der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises einen Kredit aufnehmen, der durch eine Grundschuld auf dem Bauträgerobjekt abgesichert werden soll. Diese Grundschuld wird zweckmäßiger Weise gleichzeitig mit dem Abschluss des Bauträgervertrags notariell beurkundet, um die Grundbuchkosten (die sonst für die Herstellung des vereinbarten Ranges entstehen könnten) zu reduzieren. Der Verkäufer erteilt regelmäßig dem Käufer Vollmacht zur Eintragung solcher Grundpfandrechte, die aber nur zweckgebunden zur Zahlung des Kaufpreises verwendet werden dürfen. Sobald der geschuldete Kaufpreis gezahlt ist und damit die Verkäufer-Grundschuld zur Löschung gelangt, rückt die Käufergrundschuld auf den vereinbarten ersten Platz vor.

Fordert der Bauträger Raten gegen Bürgschaft (oben Ziff. C.II.2.) ab, wird die finanzierende Bank des Käufers, solange eine Grundbucheintragung noch nicht möglich ist, vom Käufer die Abtretung seiner etwaigen Rückzahlungsansprüche und die Übergabe der sichernden Bürgschaft verlangen.

D. Eigentumsübertragung

In gleicher Weise wie der Käufer durch den Ratenzahlungsplan und die Grundabsicherung der §§ 3 oder 7 MaBV (Vormerkungs- oder Bürgschaftslösung) vor einer ungesicherten Vorausleistung geschützt werden soll, kann der Verkäufer das Eigentum am Objekt zurückbehalten, bis der Verkäufer den geschuldeten (also gegebenenfalls wegen nicht zu beseitigender Sachmängel geminderten) Kaufpreis entrichtet hat.

Zu dieser Absicherung des Bauträgers stehen verschiedene Wege zur Verfügung: üblicherweise wird die Einigung über den Übergang des Eigentums (die sogenannte Auflassung) bereits in der Urkunde erklärt und der Notar sodann angewiesen, den Vollzug im Grundbuch (und damit den tatsächlichen Übergang des Eigentums) erst herbeizuführen, wenn ihn der Bauträger hierzu schriftlich anweist (wozu letzterer nach Erhalt des geschuldeten Betrags verpflichtet ist) oder aber der Käufer die Zahlung, notfalls gerichtlich (im Fall einer vom Bauträger bestrittenen Minderung) nachgewiesen hat.

E. Abnahme und Sachmängel

Anders als bei Kaufverträgen, bei denen lediglich eine Inbesitznahme stattfindet, sieht das Werkvertragsrecht in § 640 BGB eine Abnahme der Werkleistung vor, § 640 BGB, an die sich bedeutende Rechtsfolgen knüpfen (nachstehend Ziff. I.). Insbesondere kehrt sich ab diesem Zeitpunkt die Beweislast für Sachmängel während der damit beginnenden Gewährleistungsfrist um, hierzu nachstehend Ziff. II..

I. Abnahme

Die Abnahme beinhaltet die tatsächliche Übergabe des Objekts, zugleich aber auch die rechtliche Erklärung, dass der Erwerber die Leistung des Bauträgers (vorbehaltlich der bereits gerügten oder während der Gewährleistungsfrist noch zu rügenden Mängel) als vertragsgemäß anerkennt. Sie kann nach dem Gesetz auch dadurch erfolgen, dass der Unternehmer nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme setzt und diese vom Käufer nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert wurde.

Bei **Eigentumswohnungen** werden in aller Regel das Sondereigentum (die Wohnung) und das Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Außenanlagen, Fassade, Heizung etc.) getrennt abgenommen, teilweise auch für Teilgewerke (z.B. separate Abnahme der Außenanlagen erst nach der Einpflanzung im Frühjahr); gleiches gilt bei Mehrhausanlagen für diejenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die sich nur im Bereich des jeweiligen Bauabschnitts befinden (also die dortigen Fassaden, Treppenhäuser, Dächer etc., jedoch z.B. ohne Heizung, wenn mehrere Häuser durch eine gemeinsame Zentrale beheizt werden). Die Abnahme kann durch einen Bevollmächtigten erfolgen, was beim Gemeinschaftseigentum die Regel ist (in Betracht kommt z.B. ein Mitglied des Verwaltungsbeirats, der Verwalter – allerdings nicht soweit durch den Verkäufer bestimmt –, regelmäßig unter Beiziehung eines Sachverständigen zur Klärung der technischen Vorfragen). Nach verbreiteter, allerdings aus meiner Sicht nicht rechtssicherer Auffassung kann ferner die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) bestimmen, dass von vorneherein nicht der Einzelkäufer, sondern die Eigentümergemeinschaft insgesamt zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums berufen ist. Ist das Gemeinschaftseigentum bereits abgenommen und in Betrieb, muss ein späterer Käufer diese frühere Abnahme nicht zwingend gegen sich geltend lassen (sog. **Nachzüglerfälle**). Hierzu sind im Jahr 2016 zwei Entscheidungen des BGH ergangen.

Die Abnahme hat gravierende **Rechtsfolgen**: Sie trennt die Phase der Neuherstellung von der Phase der Gewährleistung (nachstehend Ziff. II.). Wäre keine andere Vereinbarung getroffen worden, würde bei Werkverträgen die Vergütung fällig. Die Gefahr der Verschlechterung des Objekts (insbesondere bei Schäden aufgrund höherer Gewalt, Versicherungsrisiken etc.) geht auf den Käufer über. Ferner beginnt die Verjährungsfrist für Sachmängel zu laufen, und es tritt eine Umkehr der Beweislast ein für alle erst künftig gerügten Mängel (ggf. muss also der Käufer beweisen, dass diese bei der Abnahme zumindest bereits im Keim vorhanden waren).

Kennt der Käufer Mängel bei der Abnahme, behält sich diesbezüglich aber keine Rechte vor, bleibt ihm nur der Anspruch auf Schadensersatz in Geld bei Verschulden des Bauträgers, §§ 640 Abs. 3, 634 Nr. 4 BGB. In der Praxis sollten daher vorsichtshalber im Abnahmeprotokoll alle vom Käufer gerügten Umstände aufgenommen werden, auch wenn noch umstritten ist, ob es sich tatsächlich um einen Mangel handelt.

II. Sachmängelrechte

1. Mangelbegriff

Die Erstellung des Bauwerks frei von Sachmängeln zählt zu den Hauptleistungspflichten des Bauträgers und ist nicht selten Gegenstand heftiger Kontroversen. Ausgangspunkt ist die in der Baubeschreibung und den Plänen enthaltene **Definition des Leistungsumfangs**; bestehende Lücken sind durch die anerkannten Regeln der Technik und die für den beabsichtigten Verwendungszweck einschlägigen DIN-Normen (insbesondere hinsichtlich Schallschutz, DIN 4109, Beiblatt 2) zu schließen. Lücken können sich auch ergeben, wenn die Baubeschreibung bzw. die Pläne im Verhältnis zu einem Verbraucher nicht transparent genug sind.

Bei der Neuherstellung oder bei einer Sanierung, die der Neuherstellung gleichkommt (Neubau hinter historischer Fassade), erstreckt sich die fünfjährige Gewährleistungspflicht des Bauträgers auf das **Gesamtobjekt**, allerdings nicht auf den Grund und Boden als solchen. Wenn lediglich einzelne Werkleistungen ohne wirtschaftliche Neuherstellungspflicht geschuldet sind, ist er naturgemäß nur für diese Werkleistungen verantwortlich und für die Untersuchung der Altbausubstanz dahingehend, ob sie zur weiteren Verwendung tauglich ist. Von besonderer Bedeutung ist auch die geschuldete **Wohnfläche** (regelmäßig zu berechnen nach der Wohnflächenverordnung, die an die Stelle der früheren Zweiten BerechnungsVO getreten ist); bei Überschreiten der häufig vereinbarten geringen Toleranzgrenzen hinsichtlich zulässiger Minderflächen ist der Kaufpreis, da eine Nachbesserung ausscheidet, insgesamt anzupassen.

Zu differenzieren ist neben dem Umfang der Herstellungspflicht und der Art des Mangels auch nach der **Art des Einstehe müssens** des Bauträgers: Bei schlichten Beschaffenheitsvereinbarungen ist er zur Zahlung von Schadensersatz beispielsweise nur verpflichtet, wenn ihm ein Verschulden (und sei es auch schlichte Fahrlässigkeit) zur Last fällt, hat er jedoch für bestimmte Eigenschaften eine Garantie übernommen, schuldet er Schadensersatz in Geld auch bei unverschuldeter Nichteinhaltung dieser Zusage.

2. Anspruchsgegner

Da der Käufer nur einen Vertragspartner (nämlich den Bauträger) hat, ist dieser **Adressat** der Ansprüche. Es ist sodann Sache des Bauträgers, sich bei den Subunternehmern, in deren Verantwortungsbereich das betreffende Gewerk fällt, wiederum schadlos zu halten. Nur hilfsweise sollte sich der Käufer auf die Ansprüche gegen die Subunternehmer verweisen bzw. diese zur Sicherung sich abtreten lassen.

Besonderheiten gelten weiter in den seltenen Fällen, in denen ein sogenanntes verbundenes Geschäft aus Bauträgerkauf, einerseits, und Bankenfinanzierung, andererseits, vorliegt. Dies kann z.B. gegeben sein, wenn die kreditgebende Bank des Bauträgers in institutionalisiertem Zusammenwirken mit dem Bauträger das gemeinsame Projekt durchführt, beispielsweise den Vertrieb übernimmt oder sich durch Aussagen, das Objekt sei bankgeprüft, dafür stark sagt. Dann kann der Käufer, der über dieselbe Bank finanziert, Einwendungen gegen den Bauträger (z.B. wegen Mängeln) auch dem Darlehensanspruch der Bank entgegenhalten (sogenannter **Einwendungsdurchgriff**, z.B. anteilige Kürzung der Kreditsumme gemäß der Minderung des Kaufpreises). Weiter besteht ein Widerrufsrecht des Verbrauchers vom Darlehensvertrag binnen zwei Wochen ab ordnungsgemäßer Belehrung, das dann auch den Bauträgervertrag umfasst.

3. Anspruchsinhalt

Zunächst richten sich die Mängelrechte des Käufers auf Nacherfüllung (**Mängelbeseitigung**). Lediglich für Schäden, bei denen eine Nachbesserung ausscheidet (z.B. Kosten eines Sachverständigengutachtens bzw. der Rechtsverfolgung, Aufwand für anderweitige Unterbringung während der Nachbesserung etc.) schuldet der Bauträger ohne weiteres, sofern Verschulden vorliegt oder eine Garantie abgegeben wurde, Schadensersatz. Die Nacherfüllung kann der Bauträger ablehnen, wenn sie mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden wäre. Zur Herbeiführung der Nacherfüllung kann der Käufer als Druckmittel an sich fällige Entgelte zurückbehalten bis zur dreifachen Höhe des voraussichtlichen Beseitigungsaufwands (§ 641

Abs. 3 BGB). Befindet sich der Käufer allerdings in Verzug mit seiner Pflicht zur Abnahme, kann er lediglich den einfachen Betrag des Mängelbeseitigungsaufwands zurückbehalten.

Das Gesetz verlangt weiter, dass der Käufer dem Bauträger eine angemessene **Nacherfüllungsfrist** setzt. Erst nach deren ergebnislosem Ablauf kann er – sofern dieses Recht nicht ausgeschlossen wurde – den Mangel selbst beseitigen gegen Erstattung der notwendigen Aufwendungen (Selbstvornahme) oder – stets – Minderung (anteilige Herabsetzung des Kaufpreises) verlangen und mit dem Mangel leben oder ihn sonst beseitigen lassen oder aber – nur bei erheblichen Mängeln – vom Vertrag zurücktreten. Schließlich steht ihm, allerdings nur bei Verschulden oder Übernahme von Garantien, ein Schadenersatzanspruch auch wegen des Mangels selbst zu.

Bei einem wirtschaftlich schwachen Bauträger muss allerdings vor allzu rascher Ausübung des **Rücktrittsrechts** oder dem Verlangen des Schadenersatzes wegen der gesamten Leistung (früher sogenannter großer Schadenersatz, Rückabwicklung des gesamten beiderseitigen Leistungsaustauschs, ggf. gar der Investitionsentscheidung insgesamt einschließlich des Finanzierungsaufwands) **gewarnt** werden: Da der Käufer dann keinen Anspruch auf Eigentumsverschaffung mehr hat, wird die diesen sichernde, im Grundbuch eingetragene, Vormerkung kraftlos. Fällt der Bauträger während dieser Rückabwicklungsphase in Insolvenz, kann der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter nicht mehr darauf bestehen, doch den unfertigen Bau in sein Eigentum übertragen zu lassen. Nur bei der Absicherungsvariante über eine Bankbürgschaft (oben Ziff. C.II.2., § 7 MaBV) ist wenigstens die Rückzahlung der bisher entrichteten Beträge seitens der Bank gesichert, andernfalls läge lediglich eine ungesicherte Insolvenzforderung vor.

4. Besonderheiten bei Gemeinschaftseigentum

Besonderheiten gelten bei **Mängeln am Gemeinschaftseigentum**, um den Bauträger vor einer doppelten Inanspruchnahme zu schützen. (Beispiel: Ein Beteiligter wählt Nacherfüllung, ein anderer Minderung) Daher wird insoweit unterschieden:

Minderung und kleiner Schadensersatz können durch den einzelnen Erwerber, der jedoch stets Inhaber dieser Ansprüche ist und bleibt, nur nach Ausübung des Wahlrechts durch die Eigentümergeinschaft geltend gemacht werden, es sei denn, der Gemeinschaftseigentums-Mangel wirkt sich lediglich im betreffenden Sondereigentum aus und eine Nachbesserung ist ausgeschlossen. Hat die Eigentümergeinschaft das Wahlrecht (zugunsten der Nachbesserung) ausgeübt, kann sie gleichwohl den einzelnen Erwerber oder auch den Verwaltungsbeirat **ermächtigen**, das gewählte Recht im eigenen Namen auszuüben, allerdings

gerichtet auf Leistung an die Gemeinschaft, es sei denn der Beschluss sähe Leistung allein an den einzelnen Eigentümer vor.

Hingegen können Nachbesserung (§ 635 BGB), Kostenersatz für selbst aufgewendete Mängelbeseitigungskosten (§ 634 Nr. 2 BGB), Selbstbeseitigungsrecht mit Kostenvorschuss (§ 637 BGB), Rücktritt und "großer" Schadensersatz (statt der ganzen Leistung) vom Erwerber allein als **Mitgläubiger** i.S.d.§ 432 Abs. 1 BGB geltend gemacht werden (gerichtet auf Leistung an alle, wobei gem. § 432 Abs. 2 BGB die Verjährung bei einem Erwerber nicht die Durchsetzung durch die anderen ausschließt). Inhaber des Anspruchs bleibt jedoch stets der einzelne Erwerber. Dieser könnte jedoch seine Rechte an den Verband der Wohnungseigentümer abtreten sowie den Verband zur Geltendmachung von Ansprüchen der Erwerber aus Bürgschaften i.S.d. § 7 MaBV bzw. auf Freigabe von Globalgrundschulden ermächtigen.

5. Verjährung

Die **Gewährleistungsfrist** beträgt bei Bauwerken fünf Jahre und beginnt – wie erläutert – mit der Abnahme (siehe oben Ziff. I.). Sie wird – anders als die kürzere Verjährungsfrist nach der VOB – nicht durch schriftliche Mängelrüge unterbrochen, sondern nur durch eine entsprechende Stundungsvereinbarung mit dem Bauträger oder gerichtliche Geltendmachung.

Zwingenden **Schiedsgutachterklauseln** stehen die Gerichte, wenn der Rechtsweg im Übrigen ausgeschlossen ist, sehr skeptisch gegenüber, anders jedoch sogenannten Schiedsgerichtsklauseln, sofern das Schiedsgericht den Grundsätzen der §§ 1025 ff. der Zivilprozessordnung entspricht.

Für weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr

Marten Rüchel
(Notar)