

Bauträgervertrag

Das sind Ihre Verbraucherrechte!

Das Bauvertragsrecht ist am 1. Januar 2018 in Kraft getreten und gilt für alle Verträge, die seit diesem Tag geschlossen wurden und werden. Dazu wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) das Werkvertragsrecht neu geregelt und in den Paragraphen 650a bis 650v als neue Typen „Bauvertrag“, „Verbraucherbauvertrag“, „Bauträgervertrag“ und „Architektenvertrag“ eingeführt. Die Paragraphen §§ 650u und 650v enthalten eine Definition des Bauträgervertrages und regeln, welche Vorschriften aus dem Werkvertragsbereich dafür gelten und welche nicht.

Was ist ein Bauträger?

Private Bauherren schließen vor allem Verbraucherbauverträge und Bauträgerverträge, je nachdem, mit wem sie bauen. Bauen sie auf eigenem Grund, sind sie Bauherren und schließen mit der Schlüsselfertigbaufirma ihrer Wahl einen Verbraucherbauvertrag. Kaufen sie vom Bauträger, schließen sie einen Bauträgervertrag. Bauträger agieren selbst als Bauherren und bauen stets auf eigenem Grund. Sie planen, bauen und verkaufen immer in Eigenregie. Bis zum Schluss bleiben sie Eigentümer des Objektes. Privatleute, die vom Bauträger Neubau, grundsanierten Altbau oder eine dazugehörige Eigentumswohnung kaufen, sind deshalb keine „Bauherren“ im Sinne des Bauordnungsrechts, sondern sogenannte Erwerber beziehungsweise Käufer oder Besteller. Mehr im VPB-Ratgeber „Kaufen beim Bauträger“



Der Bauträgervertrag regelt den Neubau oder Umbau einer Immobilie. Er enthält auch die Verpflichtung des Unternehmers, dem Besteller später das Eigentum (oder den entsprechenden Anteil am Gemeinschaftseigentum) an dem Grundstück zu übertragen, auf dem das Objekt entsteht, beziehungsweise ein

Erbbauerecht zu bestellen oder zu übertragen. Bauträgerverträge müssen – wegen dieser Grundstückskomponente – auch stets notariell beurkundet werden.

Vorteile für Bauherren

Der Bauträgervertrag bringt privaten Bauherren Vor- und Nachteile. Die Vorteile: Sind die Bauherren Verbraucher, spricht private Bauherren, dann muss ihnen der Bauträger schon früh eine Baubeschreibung liefern, konkrete Angaben zur Bauzeit machen und wichtige Unterlagen für das Objekt erstellen und diese den Bauherren übergeben.

Nachteile für Bauherren

Die Vertragsform hat für private Bauherren auch Nachteile: Beim Bauträgervertrag gibt es kein einseitiges Anordnungsrecht und kein Widerrufsrecht. Außerdem wird die Baubeschreibung nicht automatisch Vertragsgrundlage, und die Abschlagszahlungen sind nicht bei 90 Prozent gedeckelt. Ein weiterer Nachteil ist auch der Wegfall der außerordentlichen Kündigung, die bis zur Gesetzesnovelle 2018 noch möglich war. Auch eine freie Kündigung ist nicht möglich.

Keine Kündigung möglich

Warum ist das so? Das Bauvertragsrecht dient nicht nur dem Schutz der mündigen, privaten Bauherren, sondern sichert auch die Interessen der Baufirmen. Mit dem Ausschluss der außerordentlichen Kündigung will der Gesetzgeber verhindern, dass Bauherren über den Bauträgervertrag ein attraktives Grundstück erwerben, dann den Vertrag kündigen, das begehrte Areal übernehmen und in Eigenregie bebauen. Das war früher möglich, wenn auch mit hohen Anforderungen verbunden.

Der VPB kritisiert den Wegfall der Kündigungsoption, weil extreme Probleme zwischen den Vertragspartnern, die bislang durch eine Kündigung gelöst werden konnten, in Zukunft aller Voraussicht nach vor Gericht landen, mit allen damit verbundenen Verzögerun-

gen und Unwägbarkeiten für private Bauherren. Der VPB setzt sich hier aktuell für Nachbesserungen in der Gesetzgebung ein. Solange aber bleiben Bauherren und Bauträger auf Gedeih und Verderb aneinander gekettet.

Recht auf Baubeschreibung

Umso wichtiger ist, dass sich Bauherren rechtzeitig über Inhalt und Konsequenzen des Bauvertrags aufklären lassen. Beim Bauträgervertrag (wie auch beim Verbraucherbauvertrag) müssen die Bauträger den Bauherren vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung übergeben, in der das Objekt genau beschrieben ist. Allerdings wird diese Baubeschreibung später nicht automatisch Bestandteil des Notarvertrags. Im Gegenteil: Alles, was im Vorfeld besprochen wurde und was Bauherren wichtig ist, muss im Detail in den Bauträgervertrag aufgenommen und mit beurkundet werden. Lesen Sie dazu den VPB-Ratgeber „Baubeschreibung“



Recht auf Bauunterlagen

Wer mit dem Bauträger baut, der hat heute einen Unterlagenherausgabeanspruch – also das Recht auf die Herstellung und Herausgabe von Plänen und Berechnungen zu seinem Objekt. Allerdings gilt dieser Anspruch lediglich für Unterlagen, die die Bauherren benötigen, um gegenüber den Behörden und Förderbanken nachzuweisen, dass die Bauleistung so ausgeführt wird, wie es den öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder den Förderrichtlinien entspricht. Benötigen die Bauherren weitere Unterlagen, etwa Bestandspläne bei einem umfangreichen Umbau, so müssen sie das vorab vertraglich vereinbaren.

Recht auf Fertigstellungstermin

Bauherren müssen wissen, wann ihre Immobilie bezugsfertig ist. Schließlich

hängen Finanzierung, Umzug und Kündigungen an diesem Termin. Deshalb muss sowohl in der Baubeschreibung als auch später im notariell geschlossenen Bauträgervertrag das Fertigstellungsdatum oder eine Bauzeit angegeben werden. Das ist verbrieftes Recht.

Kein einseitiges Anordnungsrecht

Nicht vorgesehen ist im Bauträgervertrag das einseitige Anordnungsrecht, das private Bauherren im Verbraucherbauvertrag haben. Dafür gibt es gute Gründe, denn die Erwerber eines Bauträgerobjekts sind selbst keine Bauherren. Mit einem einseitigen Anordnungsrecht könnten Einzelne aber den Bau einer großen Eigentumswohnungsanlage erheblich verzögern und verteuern – ganz zu schweigen davon, was passieren könnte, wenn sich mehrere Käufer mit verschiedenen Anordnungen auch noch widersprüchen.

Abschlagszahlung nach MaBV die Regel

Wie bei allen Bauvorhaben, gibt es auch beim Bauträgervertrag einen Zahlungsplan. Der richtet sich nach der Abschlagszahlungsverordnung, die inhaltlich an den § 3 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anknüpft. Eine Deckelung der Abschlagszahlungen, wie beim Verbraucherbauvertrag gesetzlich vorgesehen, gibt es beim Bauträgervertrag nicht. Private Bauherren sollten deshalb darauf achten, dass sie nicht unfreiwillig finanziell in Vorlage gehen, indem sie Rechnungen voll bezahlen, für Arbeiten, die noch gar nicht oder nicht mängelfrei ausgeführt wurden. Die zweite Möglichkeit für den Bauträger, Zahlungen verlangen zu dürfen, richtet sich nach § 7 MaBV. Vorauszahlungen der Erwerber müssen dann durch eine Rückzahlungssicherheit gedeckt sein. In der Praxis kommt das ganz selten vor, ebenso wenig wie die Möglichkeit, dass erst bei Besitzübergabe die erste Rate von etwa 95 Prozent gezahlt wird.

Kein Widerrufsrecht

Beim Bauträgervertrag gibt es kein Widerrufsrecht. Käufer sollten sich also sehr sicher sein, dass sie eine bestimmte Immobilie erwerben möchten. Dazu ist es hilfreich, die vom Bauträger vorgelegte Baubeschreibung genau zu prüfen und einschließlich aller Konsequenzen zu verstehen. Erst, wenn alles geklärt ist, fällt die Entscheidung zum Kauf.

Notarielle Beurkundung

Wie bereits erwähnt, wird die Baubeschreibung, selbst wenn sie den Käufern zusagt, nicht automatisch Bestandteil des Bauträgervertrags. Alles, was die Bauherren sich wünschen, was vorab mündlich besprochen und vereinbart wurde, muss schriftlich im Vertrag fixiert werden. Bauherren sind also gut beraten, den Bauvertrag noch einmal genau zu prüfen, bevor sie ihn beim Notar unterschreiben.

14 Tage Zeit!

Für diese Prüfung haben Bauherren 14 Tage Zeit. So lange vor dem Beurkundungstermin muss der Notar den Käufern die Vertragsurkunden zuschicken. Das ist Gesetz! Ergeben sich bei der Prüfung der Vertragsunterlagen Änderungswünsche, müssen die vor der Beurkundung in den Vertrag aufgenommen werden. Werden größere Änderungen später noch einvernehmlich vereinbart, müssen auch sie in jedem Fall notariell beurkundet werden.

Ihre Rechte als Verbraucher:

Recht auf eine Baubeschreibung

Recht auf Bauzeitangaben/Fertigstellungstermin

Recht auf Erstellung und Übergabe der Planungsunterlagen

Recht auf Vertragsunterlagen
14 Tage vor Unterzeichnung

Achtung:

Sie haben kein außerordentliches Kündigungsrecht, kein einseitiges Anordnungsrecht, kein Widerrufsrecht!

Das muss im Bauträgervertrag geregelt sein:

Baubeschreibung bis ins Detail

Auflistung aller Pläne und Unterlagen

Bauzeitangabe

Zahlungsplan

Das müssen Sie als Käufer klären:

Baubeschreibung prüfen lassen

Bauunterlagen prüfen lassen

alles Wichtige in den Bauträgervertrag hineinschreiben lassen

Baubeschreibung und gesamten Bauträgervertrag vor Unterschrift nochmals prüfen lassen

Dabei helfen Ihnen die VPB-Berater:

Prüfung der Baubeschreibung, Baupläne und Berechnungen im Hinblick auf gesetzliche Vorgaben, technische Regeln und Ihre persönlichen Bauherrenwünsche

Unterstützung beim Verhandeln mit Bauträger

prüfen der notariellen bautechnischen Vertragsunterlagen auf Vollständigkeit vor der Unterschrift

laufende Bau- und Qualitätskontrolle während der Bauzeit

Prüfung der Abschlagsrechnungen vor der Bezahlung

Beratung und Begleitung bei allen Bauabnahmen (beim WEG müssen alle Erwerber nicht nur ihr Sonder Eigentum, sondern auch das Gemeinschaftseigentum abnehmen)

Grundsätzlich birgt das Bauen mit dem Bauträger bei aller Bequemlichkeit auch erhebliche Risiken: Im Falle einer Insolvenz riskieren die Bauherren den Verlust ihres gesamten finanziellen Einsatzes; daran hat auch das 2018 eingeführte Bauvertragsrecht nichts verbessert. Mehr im VPB-Ratgeber „Bauträger pleite! Was nun?“

