



T: +49-241-413 44 51-0
F: +49-241-413 44 51-20
M: notare@ersfeld-rudersdorf.de
W: www.ersfeld-rudersdorf.de

Infoblatt

Bauträgervertrag

Sie haben uns mit dem Entwurf, der Beurkundung und der Abwicklung eines Bauträgervertrages betraut. Wir möchten Ihnen in diesem Zusammenhang bereits vorab durch dieses Merkblatt zu einigen Teilbereichen des Vertrages ergänzende Hinweise und Hilfestellungen geben:

1. Baubeschreibung

Die vom Bauträger geschuldete Bauleistung wird vor allem durch die Baubeschreibung und die Baupläne festgelegt. Sie bestimmen Größe, Zuschnitt und Ausstattung der verkauften Immobilie. Der genaue Umfang der zu erbringenden Bauleistungen ist im Vorfeld mit dem Bauträger auf der Grundlage dieser Unterlagen festzulegen. Bereits vereinbarte Sonderwünsche des Erwerbers, die gegenüber der Baubeschreibung Abweichungen und Ergänzungen beinhalten, sind in den notariell zu beurkundenden Vertrag aufzunehmen, ebenso Angaben des Bauträgers über Abweichungen zwischen verwendeten Ankündigungen in Prospekten und der beurkundeten Baubeschreibung bzw. tatsächlichen Bauausführung. Nicht beurkundungsbedürftig sind i. d. R. erst nach Beurkundung des Bauträgervertrages vereinbarte zusätzliche Sonderwünsche und Eigenleistungen. Diese sollten zu Beweis Zwecken jedoch in jedem Fall schriftlich festgehalten werden. Eine Beurkundungspflicht für nachträgliche Änderungen kann sich jedoch bei Wohnungseigentum (auch in Bezug auf die bestehende Teilungserklärung) ergeben, soweit durch die nachträgliche Änderung die Aufteilung (Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum Anderer) betroffen ist. Nach der Energieeinsparverordnung muss bei einem Verkauf (und auch bei einer Vermietung) für neu errichtete Gebäude ein sog. Energieausweis für die Immobilie vorgelegt werden, der den Energiebedarf des Gebäudes dokumentiert.

2. Kaufpreisfinanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte der Erwerber bereits vor dem Abschluss des Kaufvertrages mit seiner Bank klären, d. h. die Fragen der Finanzierbarkeit und der Zins- und Tilgungsbelastung. Der Erwerber sollte uns daher rechtzeitig vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit (mindestens drei Wochen zuvor) seine den Kaufpreis finanzierende Bank und den Namen des zuständigen Kreditsachbearbeiters mit Telefonnummer mitteilen, damit sich unsere Mitarbeiter wegen der einzutragenden Grundschuld mit der finanzierenden Bank abstimmen können. Da der Kaufpreis bei einem Bauträgervertrag i. d. R. in einzelnen Raten nach Baufortschritt gezahlt wird, sollte der Erwerber einen möglichst langen Zeitraum ohne den Anfall an von Bereitstellungszinsen mit seinem Darlehensgeber aushandeln (möglichst 12 Monate oder mehr). Da der Kaufpreis bei einem Bauträgervertrag in der Regel in einzelnen Raten nach Baufortschritt gezahlt wird, sollte der Erwerber im Rahmen seiner Finanzierung einen möglichst langen Zeitraum für das Abrufen seines Darlehens ohne Bereitstellungszinsen orientiert am voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt vereinbaren.

3. Kaufpreisfälligkeit

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die in § 3 Abs. 1 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgeschriebenen Voraussetzungen gegeben sind. Diese Voraussetzungen führen unsere Mitarbeiter und wir für die Vertragsbeteiligten herbei. Hierzu zählt insbesondere die Absicherung des Übertragungsanspruchs des Erwerbers durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch. Darüber hinaus muss die Lastenfreistellung des Kaufobjektes gesichert sein. Typischerweise geschieht dies, indem die das Bauträgervorhaben finanzierende Bank dem Erwerber ein Freigabeversprechen erteilt, in dem sich die Bank zur Freistellung des Vertragsobjektes von ihrem Grundpfandrecht verpflichtet. Die MaBV schreibt den Inhalt des Freigabeversprechens genau vor. Insbesondere muss das Freigabeversprechen auch für den Fall gelten, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Für diesen Fall kann sich die Bank aber auch die Rückzahlung der geleisteten Zahlungen vorbehalten; allerdings muss sie nie mehr als den anteiligen Wert des (nur teilweise fertiggestellten) Vertragsobjektes zurückzahlen.

Zu den weiteren, vom Erwerber selbst zu überprüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen gehört die Vorlage der Baugenehmigung bzw. soweit eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgeschrieben ist, die Vorlage einer Bestätigung der zuständigen Behörde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf oder eine entsprechende Bestätigung des Bauträgers.

Alternativ können Zahlungen des Erwerbers auch dadurch gesichert werden, dass der Bauträger dem Erwerber die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherung aushändigt, in welcher der Bürge für alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte einsteht (§ 2 MaBV).

Sobald der Kaufpreis fällig ist (Vorliegen der vom Notar bescheinigten Voraussetzungen zur Fälligkeit oder alternativ selbstschuldnerische Bürgschaft gemäß § 2 MaBV), sieht die gesetzliche Regelung eine Ratenzahlung entsprechend dem Bauablauf in bis zu sieben Raten vor, die aus den in der MaBV festgelegten Teilbeträgen zusammengesetzt sein können. Sofern einzelne Gewerke nicht anfallen (etwa beim Eigenausbau), ist der jeweilige Prozentsatz anteilig auf die übrigen Raten zu verteilen. Ob für Sie als Erwerber die Möglichkeit besteht, den Kaufpreis alternativ zu den Baufortschrittsraten auch erst bei Bezugsfertigkeit in einer zusammengefassten Rate zu zahlen, müssen Sie bitte selbst mit dem Bauträger abklären. Üblicherweise erhöht sich dadurch der Kaufpreis nicht unerheblich, da der Bauträger die bis dahin angefallenen Grundstückserwerbskosten und Baukosten komplett vorfinanzieren muss. Auf der anderen Seite bietet die endfällige Zahlung für Sie als Erwerber eine höhere Sicherheit (das Fertigstellungsrisiko entfällt) und Sie sparen etwaige Finanzierungskosten Ihrerseits bis zum Bezug der gekauften Immobilie.

Die Zahlung der einzelnen Kaufpreiseraten entsprechend dem Baufortschritt erfolgt unmittelbar durch den Erwerber (oder dessen Kreditinstitut) an die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger des Veräußerers bzw. an den Veräußerer nach Weisung durch den Notar in der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung, alternativ auf das in der Bürgschaft angegebene Konto. Eine Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto ist regelmäßig nicht erforderlich.

Bis zur vollständigen Fertigstellung des Kaufobjektes ist der Erwerber berechtigt, einen Teilkaufpreis von bis zu 8,5 % einzubehalten, es sei denn, der Bauträger sichert die Fertigstellung durch ein nach der MaBV zulässiges Sicherungsmittel (Fertigstellungsbürgschaft oder Garantieerklärung i. S. d. § 2 MaBV).

4. Öffentliche Wohnraumförderung

Soweit der Erwerber öffentliche Mittel für den Erwerb einsetzen will, sind die Bekanntmachungen des jeweiligen Bundeslandes über die Mindestanforderungen an Verträge als Voraussetzung der öffentlichen Förderung des Kaufs von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu beachten.

Sind die öffentlichen Mittel zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht bewilligt, kann es erforderlich sein, in den Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Erwerber aufzunehmen. Die erforderlichen Bewilligungsbedingungen sollte der Erwerber unbedingt vorab mit der Bewilligungsbehörde abklären. Sonst kann die Förderung versagt werden.

5. Gewährleistungsregelung

Die Rechte des Erwerbers bei Baumängeln neu errichteter Bauwerke richten sich nach dem Werkvertragsrecht, für Sachmängel des Grundstücks nach Kaufvertragsrecht. Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) kann im Bauträgervertrag nicht vereinbart werden. Ein Mangel des Bauwerks liegt vor, wenn es von der Baubeschreibung abweicht oder wenn es nicht den anerkannten Regeln der Baukunst oder dem Stand der Technik entspricht. Üblicher Verschleiß ist kein Mangel. Ebenso kann der Bauträger aus der Einstandspflicht für einen Mangel (z. B. an der Heizungsanlage) freikommen, wenn der Erwerber die vorgesehenen Wartungsintervalle nicht einhält.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Abnahme des Vertragsgegenstandes. Die Abnahme ist die Billigung des Werkes als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung (§ 640 BGB). Sie erfolgt regelmäßig bei einer gemeinsamen Besichtigung des Vertragsobjektes durch den Erwerber und den Bauträger. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss nicht nur die Wohnung selbst (Sondereigentum), sondern auch das Gemeinschaftseigentum (z. B. Treppenhaus, Gemeinschaftsräume, Außenwände, Dach) abgenommen werden; hierfür können zwei getrennte Abnahmen vorgesehen werden. Bei der Abnahme muss sich der Erwerber seine Rechte wegen ihm bekannter Mängel vorbehalten, sonst verliert er die Mängelrechte (mit Ausnahme des Anspruchs auf Schadensersatz). Häufig wird daher zur Abnahme ein Bausachverständiger hinzugezogen. Werden Mängel erkennbar, bevor der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, so hat der Erwerber das Recht, einen angemessenen Teil seiner Zahlungen bis zur Mängelbeseitigung zurückzubehalten.

Die gesetzliche Verjährungsfrist für Rechte wegen Mängeln an Bauwerken beträgt fünf Jahre ab der Abnahme. Sie kann nicht verkürzt werden.

6. Grundbesitzabgaben, Erschließungskosten

Nach der vertraglichen Regelung trägt der Bauträger im Regelfall alle Kosten der Ersterschließung (sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen u. ä.). Erschließungsbeiträge sind unter anderem die Kosten für öffentliche Straßen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Die Kosten für den Anschluss des Gebäudes an die Ver- und Entsorgungsleitungen gehören hingegen zu den Baukosten und sind ebenfalls grundsätzlich im Kaufpreis enthalten. Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen ruhen als öffentliche Lasten auf dem Grundstück. Das bedeutet, dass der Erwerber der Gemeinde für rückständige Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben für die Immobilie haftet, nachdem er Eigentümer geworden ist, wenn der Bauträger seiner Verpflichtung zur Zahlung dieser Beiträge nicht nachgekommen ist.

Der Erwerber sollte daher vor der Beurkundung unbedingt den Abrechnungsstand für die Ersterschließung bei der Gemeinde erfragen, sofern nicht der Bauträger bereits eine Bescheinigung der Gemeinde vorgelegt hat, wonach für den vorhandenen Erschließungszustand keinerlei Beitragsrückstände bestehen und weitere Maßnahmen nicht abzurechnen sind. Soweit für den vorhandenen Erschließungszustand noch Kosten offen sind oder der Bauträger selbst noch Maßnahmen auf dessen Kosten durchzuführen hat, ist der Erwerber berechtigt, einen entsprechenden Einbehalt vom zu zahlenden Kaufpreis vorzunehmen, bis die Abrechnung und Bezahlung bzw. die Ausführung der Arbeiten durch den Bauträger erfolgt ist. Der Bauträger seinerseits kann den Einbehalt durch eine entsprechende Sicherheitsleistung (Bankbürgschaft o. ä.) abwenden.

7. Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer

Die Notar- und Gerichtskosten (mit Ausnahme der Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen) sowie die Grunderwerbsteuer sind nach der vertraglichen Regelung im Innenverhältnis vom Erwerber zu tragen. Ausgelöst wird die Grunderwerbsteuer durch den rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages und nicht erst durch die Fälligkeit des Kaufpreises, den Besitz- oder Eigentumsübergang.

8. Ergänzende Hinweise für den Kauf von Eigentumswohnungen

Für den Erwerber empfiehlt es sich, vor Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung einzusehen, da sich hieraus der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums, die Nutzung des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ergeben. Die Teilungserklärung übersenden wir Ihnen üblicherweise zusammen mit dem Entwurf des Bauträgervertrages. Sollte Ihnen diese noch nicht vorliegen, bitten wir um eine kurze Benachrichtigung.

Für ergänzende Rückfragen stehen unsere Mitarbeiter und wir Ihnen gerne – auch telefonisch – zur Verfügung.

Ihre Notare

Ralf Ersfeld & Martin Rudersdorf