

Dr. Dr. Elke Heera

Rechtsanwältin

Torstraße 178
10115 Berlin-Mitte
Tel. (030) 2832340
Fax (030) 2836447

Die Katze im Sack – Fallen im Bauträgervertrag

Das Reihenhaus oder die Eigentumswohnung verlocken zum Kauf – sowohl im grünen Gürtel rings um die Städte als auch in bevorzugten innerstädtischen Bereichen. Erwerber sollten allerdings nicht blind auf ihr Glück vertrauen, sich vielmehr mit der Tücke im Detail eines Bauträgervertrages auseinandersetzen.

Der Bauträgervertrag unterscheidet sich erheblich vom Vertrag zum Bau eines Hauses auf eigenem Grund und Boden. Der Bauträger ist Eigentümer des Grundstücks, tritt als Bauherr auf und verkauft das Grundstück mit einer Verpflichtung zum Bau eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses, eines Reihenhauses, einer Neubau-Eigentumswohnung oder der Sanierung einer Altbauwohnung. Dabei sind etliche Fallstricke zu bewältigen, die wichtigsten an dieser Stelle:

■ Eigentümerfalle

Eine Besonderheit des Bauträgervertrags besteht darin, dass der Erwerber erst zu einem späten Zeitpunkt, nämlich nach Fertigstellung des Bauvorhabens, Eigentümer der Immobilie wird, obwohl er bereits frühzeitig Zahlungen – nach der Makler- und Bauträgerverordnung (nachfolgend MaBV) in bis zu sieben Raten – zu leisten hat. Um nicht in die damit verbundene Eigentümerfalle zu tappen, sollte der Erwerber den Vertrag erst beurkunden, wenn der Bauträger auch wirklich Eigentümer des Baugrundstücks ist und eine Baugenehmigung vorliegt.

■ Grundschuldfrage

Für die Finanzierung des Vorhabens lässt sich die den Bauträger finanzierende Bank eine Grundschuld (Globalgrundschuld) eintragen. Jedoch muss der Erwerber lastenfreies Eigentum am Haus oder der Eigentumswohnung erlangen. Um nicht in die Grundschuldfrage zu tappen, achten Sie bei Vertragsschluss unbedingt darauf, dass sich die Bauträgerbank verpflichtet, das Vertragsobjekt aus der Haftung für die Globalgrundschuld freizustellen (Lastenfreistellung) und zwar auch für den Fall, dass der Bau nicht vollendet wird!

■ Kontofalle

Nach der Lastenfreistellung sind in der Regel Zahlungen auf das Konto der den Bauträger finanzierenden Bank zu leisten. Achten Sie vor jeder Anweisung darauf, dass Sie auch auf das richtige Konto, nämlich das Konto der Bauträgerbank und nicht etwa auf das sich vielleicht bei der gleichen Bank befindliche Geschäftskonto des Bauträgers zahlen!

■ Vormerkungs- und Sicherheitsfalle

Die erste Rate des Zahlungsplans kann der Bauträger erst einfordern, wenn unter anderem die Rechte des Erwerbers durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert sind und wenn der Bauträger ihm bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von fünf Prozent des

Vergütungsanspruchs leistet. Zahlen Sie deswegen nicht vor dem Nachweis der Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch und nicht, bevor die vorher genannte Sicherheit gestellt ist! Lassen Sie sich nicht von der Übergabe einer Bauträgerbürgschaft gemäß Paragraf 7 MaBV blenden. Die Sicherheiten sind nicht identisch. Bei Zweifeln hilft der Rechtsanwalt weiter.

■ **Bürgschaftsfalle**

Gegen Übergabe einer Bauträgerbürgschaft lassen sich abweichend von den sonst in der MaBV vorgesehenen Zahlungsraten Vorauszahlungen des Erwerbers vereinbaren. Dass Sie bei Übergabe einer Bauträgerbürgschaft quasi rundum gesichert sind, ist ein Trugschluss! Die Bauträgerbürgschaft sichert zum Beispiel Erwerber nicht gegen Verzugsschäden, nicht gegen entgangene Steuervorteile bei Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins und erlaubt bei Baumängeln nicht, Zahlungen zurückzubehalten. Um der Bürgschaftsfalle auszuweichen, ist unbedingt anwaltlicher Rat einzuholen und der Text der Bürgschaftsurkunde vor der Beurkundung zu prüfen!

■ **Sonderwunschnfälle**

Vereinbarungen von Sonderwünschen nach Beurkundung des Bauträgervertrags können teuer werden. Vorauszahlungen für Sonderwünsche sind risikvoll. Achten Sie darauf, dass Sonderwünsche wie Eigenleistungen detailliert hinsichtlich ihrer Beschaffenheitsmerkmale vereinbart und mit im Bauträgervertrag beurkundet sind!

■ **Kostenfalle**

Wichtig ist auch, die Erschließungs- und Anschlusskosten richtig zu regeln. Steht im Bauträgervertragsentwurf, dass der Veräußerer die Erschließungs- und Anschlusskosten übernimmt, und sollen diese – ungeachtet dessen, dass sie von der Gemeinde noch nicht festgesetzt sind – Bestandteil der nach Herstellung des ersten Bauabschnitts fälligen Abschlagszahlung sein, kommt das einer ungesicherten Vorleistung gleich. Daher ist es auch hier ratsam, zur vertraglichen Gestaltung einer Sicherheit kompetenten, anwaltlichen Rat einzuholen!

■ **Nachbesserungsfalle**

Mängelrechte sind in Bauträgerverträgen oft auf die Nachbesserung (Nacherfüllungsrecht) beschränkt. Achten Sie vor Vertragsbeurkundung darauf, dass neben dem Nacherfüllungsrecht auch die gesetzlichen Rechte des Schadensersatzes, des Rücktritts und der Minderung erhalten bleiben.

■ **Wohneigentümer-Falle**

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung wird der Käufer Mitglied einer Eigentümergemeinschaft. Um nicht die Katze im Sack zu kaufen, sollten Sie vor Beurkundung des Vertrags unbedingt die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, die Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie die Beschlussammlung prüfen. Fragen Sie nach, ob Gerichtsprozesse der Eigentümer laufen, um nicht Teil einer zerstrittenen Eigentümergemeinschaft zu werden.

Die Publikation wurde veröffentlicht in FamilyHome 7-8/2009, S. 70 f.