



## **Merkblatt Bauträgervertrag**

Gerne bereiten wir auch individuell angepasste Bauträgerverträge für Sie vor und beurkunden diese. Ein Bauträgervertrag ist ein Kaufvertrag mit einem Werkvertrag über eine schlüsselfertige Errichtung einer Eigentumswohnung oder eines Ein- oder Mehrfamilienhauses. Ein Bauträgervertrag wird geschlossen, wenn ein Grundstück verkauft wird, das noch nicht vollständig und endgültig mit einem Wohngebäude bebaut wurde. Dieser Vertrag bedarf aufgrund der Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück der notariellen Beurkundung (§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB).

Im Vordergrund bei der notariellen Gestaltung eines Bauträgervertrages steht wie bei einem gewöhnlichen Hauskaufvertrag Vermeidung ungesicherter Vorleistungen und Vermeidung der Risiken für die Beteiligten.

Bei einem Verbraucherbauvertrag, also einem Bauträgervertrag zwischen einem Unternehmer (§ 14 BGB) und einem Verbraucher (§ 13 BGB), sind gesetzlich weitgehende Pflichten vorgeschrieben. So ist zum Beispiel für einen solchen Verbraucherbauvertrag gesetzlich vorgeschrieben, dass der Unternehmer den Verbraucher mit einer Baubeschreibung zu unterrichten hat, die mindestens folgende Angaben enthalten muss (§ 650j BGB, Art. 249 § 2 EGBGB):

- a) allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
- b) Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
- c) Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
- d) gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
- e) Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
- f) gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
- g) gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
- h) Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,

- i) gegebenenfalls Beschreibung der Sanitäreobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen,
- j) eine verbindliche Angabe zur Fertigstellung des Bauwerks.

Auch außerhalb von Verbraucherbausträgerverträgen ist es zu empfehlen, eine möglichst ausführliche Baubeschreibung zu erstellen, und diese Baubeschreibung zusammen mit den Bauplänen dem Bausträgervertrag anzufügen. Potenzielle Interessenten sollten diese Unterlagen frühzeitig einsehen und prüfen.

Der Bausträgervertrag wird oft für eine Vielzahl von Fällen in einem Rohmuster für ein Baugebiet oder ein Bauprojekt erstellt. Diese Rohmuster werden dann für den einzelnen Bausträgerverträge individuell angepasst und ergänzt.

Aufgrund der Komplexität eines Bausträgervertrages und der damit einhergehenden erhöhten Schutzbedürftigkeit der Käufer hat der Gesetzgeber weitreichende Bestimmungen insbesondere in der zu beachtenden Makler- und Bausträgerverordnung (MaBV) getroffen.

Der Bausträger belastet den verkauften Grundbesitz oft mit hohen Grundschulden zur Zwischenfinanzierung. Damit sichergestellt ist, dass der verkauften Grundbesitz lastenfrei auf den jeweiligen Käufer übertragen werden kann, sehen wir in den Fälligkeitsvoraussetzungen zur Zahlung der einzelnen Raten vor, dass die Freistellung des verkauften Grundbesitzes gesichert sein muss durch eine Freistellung des finanzierenden Gläubigers (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 MaBV). Die Freistellung ist gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung von 96,5 % des Kaufpreises, anderenfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des Kaufpreises. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger der Grundpfandrechte nach unseren Fälligkeitsbestimmungen vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß bereits geleisteten erbrachten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Vertraglich wird zur weiteren Sicherheit bestimmt, dass wir, die Notare, beauftragt werden, die Freistellungsverpflichtung der Grundpfandrechtsgläubigerin einzuholen und dem jeweiligen Käufer auszuhändigen.

Ferner erfordert § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MaBV zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer als Fälligkeitsvoraussetzung, was wir in unseren Verträgen ebenfalls beachten. Damit ist der Käufer vor nachträglichen nachteiligen Verfügungen geschützt (vgl. § 883 Abs. 2 BGB).

Eine weitere vom Notar nicht zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung ist die Erteilung einer Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 MaBV). Wenn eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgesehen ist, genügt eine Bestätigung der zuständigen Behörde, dass

- a) die Baugenehmigung als erteilt gilt oder
- b) nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Vorhaben begonnen werden darf, oder,
- c) wenn eine derartige Bestätigung nicht vorgesehen ist, von dem Gewerbetreibenden bestätigt worden ist, dass
  - aa) die Baugenehmigung als erteilt gilt oder
  - bb) nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf,

und nach Eingang dieser Bestätigung beim Auftraggeber mindestens ein Monat vergangen ist. Diese Prüfung obliegt dem Käufer.

Der Käufer ist bei einem Verbraucherbauvertrag gemäß § 650m Abs. 2 S. 1, S. 3 BGB berechtigt, 5 % des Kaufpreises aus der ersten Kaufpreisrate bis zur rechtzeitigen Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel einzubehalten, sofern ihm nicht der Veräußerer in dieser Höhe Sicherheit durch Stellung einer Bürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet wird. Die Sicherheitsleistung durch Stellung einer Bürgschaft in Höhe von 5 % des gesamten Kaufpreises kann als Fälligkeitsvoraussetzung im Bauträgervertrag vorgesehen werden.

Die MaBV schreibt in § 3 MaBV vor, dass Anteile des von dem Käufer zu entrichtenden Kaufpreises bei Kaufpreisfälligkeit dem Grunde nach schrittweise nach Baufortschritt zu leisten sind. Der Bauträger darf den Kaufpreis in höchstens sieben Kaufpreisraten einfordern (§ 3 Abs. 2 S. 1 MaBV). Diese sieben Raten können sich aus folgenden Teilbeträgen zusammensetzen (§ 3 Abs. 2 S. 2 MaBV):

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- b) 28 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerarbeiten,
- c) 5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,

- d) 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
- e) 2,1 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen,
- f) 2,1 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
- g) 7,0 % für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung,
- h) 4,2 % für den Innenputz ausgenommen Beiputzarbeiten,
- i) 2,1 % für den Estrich,
- j) 2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- k) 8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- l) 2,1 % für die Fassadenarbeiten,
- m) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung des Vertragsobjektes einschließlich Außenanlagen.

Sofern einzelne dieser genannten Leistungen nicht anfallen, wird der jeweilige Prozentsatz anteilig auf die übrigen Raten verteilt (§ 3 Abs. 2 S. 3 MaBV).

Die Zahlungen der einzelnen Raten erfolgen regelmäßig an die finanzierende Bank des Bauträgers, da der Bank die Ansprüche des Bauträgers regelmäßig im Rahmen einer Zwischenfinanzierung abgetreten worden sind.

Die Finanzierung des Kaufpreises sollte der Käufer vor der Beurkundung mit dem Kreditinstitut geregelt haben. Insbesondere sollte der Käufer mit der Bank bereits vereinbart haben, wann das Darlehen ausgezahlt werden kann. Wir passen den Fälligkeitszeitpunkt des Kaufpreises dann dementsprechend an. Da die finanzierende Bank eine Sicherheit in Form eines Grundpfandrechts für das Darlehen fordert, sehen wir in dem Kaufvertrag eine sog. Beleihungsvollmacht vor, mit der der Käufer in die Lage versetzt wird, das Grundstück bereits vor der Eigentumsumschreibung mit einem Grundpfandrecht zur Kaufpreisfinanzierung zu belasten. Grundpfandrechte bieten der berechtigten Bank die Möglichkeit der Vollstreckung in das Grundstück durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung. Regelmäßig wird von den Kreditinstituten die Form der Grundschuld bevorzugt, da diese flexibler ist. Aufgrund entsprechend von uns vorgesehener Regelungen kann das eingetragene Grundpfandrecht wieder gelöscht werden, wenn der Kaufpreis nicht gezahlt werden kann oder wenn der Vollzug des Kaufvertrags aus einem anderen Grund scheitern sollte.

Wenn die Finanzierung bereits vorab feststeht, kann direkt im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags eine notarielle Urkunde zur Belastung des Grundstücks mit einem

Grundpfandrecht beurkundet werden. Bitte teilen Sie uns vorab die finanzierende Bank mit. Jede Bank verwendet üblicherweise ihr eigenes Formular für eine Grundschuldbestellungsurkunde. Wir gehen bei der Beurkundung dieses Formular schrittweise mit Ihnen durch und erläutern den Inhalt.

Wir weisen darauf hin, dass die Grundschuld nach dem Formular mit einem wesentlich höheren Zinssatz von 14 – 20 % verzinst wird. Dies sollte Sie nicht verunsichern oder irritieren. Der Zinssatz ist deutlich höher als der mit der Bank vereinbarte Zinssatz für Ihre Finanzierung, um zusätzlich entstehende Kosten im Rahmen einer eventuellen Zwangsvollstreckung in das Grundstück pauschal abdecken zu können. Sie zahlen aber nur den im Darlehensvertrag vereinbarten Zinssatz. Der im Grundbuch eingetragene Zinssatz hat lediglich eine Bedeutung, wenn die vorgenannten zusätzlichen Kosten im Rahmen einer Zwangsvollstreckung entstehen. Welche Forderungen der Bank durch die Grundschuld abgesichert sind, ergibt sich regelmäßig aus einer separaten Zweckerklärung bzw. einer Sicherungsabrede, die nicht der notariellen Beurkundung bedarf.

Die Grundschuldbestellungsurkunde enthält auch immer eine Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung des Käufers hinsichtlich des Grundstücks. Durch diese wird mit der notariellen Urkunde ein Vollstreckungstitel gegen den Käufer geschaffen, der wie ein Gerichtsurteil vollstreckt werden kann. Die vorgenannte Erklärung des Käufers ermöglicht die Vollstreckung in das Grundstück durch die Bank. Regelmäßig ist auch ein Schuldanerkenntnis des Käufers mit einer Vollstreckungsunterwerfungserklärung in der Urkunde vorgesehen. Auch insoweit wird ein Vollstreckungstitel geschaffen, der die Zwangsvollstreckung der Bank in das sonstige Vermögen des Käufers ermöglicht. Natürlich wird die Bank auch aufgrund der Regelung in der Sicherungsabrede nicht gegen den Käufer vollstrecken, wenn dieser rechtzeitig und regelmäßig seine Darlehensraten leistet. Über weitere Details klären wir Sie gerne auf.

Ist das durch das Grundpfandrecht abgesicherte Darlehen vollständig zurückbezahlt, besteht eine Verpflichtung für das Kreditinstitut eine Löschungsbewilligung zu erteilen, die die Löschung des Grundpfandrechts mit Zustimmung des Eigentümers ermöglicht. Der Eigentümer (ehemals Käufer) kann dann das Grundpfandrecht löschen, oder ein neues Darlehen aufnehmen und hierzu die bereits eingetragene Belastung wieder mit einer neuen Verbindlichkeit verknüpfen. Im letzteren Fall ist eine Abtretung des Grundpfandrechts an die neue Bank erforderlich.

Dem Käufer stehen gesetzliche Mängelgewährleistungsrechte am Bauwerk gemäß §§ 633, 634 BGB zu. Diese können – im Gegensatz zu einem Kaufvertrag über eine Bestandsimmobilie, die älter als 2 Jahre ist – formularmäßig nicht ausgeschlossen werden (§§ 309 Nr. 7 und Nr. 8, 310 Abs. 3 BGB). Der Käufer kann in erster Linie Mängelbeseitigung/ Nacherfüllung verlangen. Die Mängelgewährleistungsrechte verjähren nach 5 Jahren nach erfolgter Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Die Abnahme (§ 640 Abs. 1 BGB) ist die Erklärung des Käufers, dass das geschuldete Objekt im Wesentlichen vertragsgemäß errichtet wurde. Die Abnahme erfolgt zumeist im Rahmen einer abschließenden Besichtigung des Kaufobjektes. Es ist ratsam, dass sich der Käufer bei der Abnahme pauschal seine Mängelrechte vorbehält, da die Abnahme bei Kenntnis eines Sachmangels die Mängelrechte infolge einer Abnahme erlöschen (§ 640 Abs. 3 BGB).