

Vermerk:

Sache: Internetratgeber
Gegenstand: Bauträgerrecht Verbraucher
Datum: 24.08.2017
Sachbearbeiter: RA Neumann

Verbraucherratgeber:
Abschluss und Abwicklung von Bauträgerverträgen

Baugrundstücke in Ballungsräumen nicht zu bekommen

Insbesondere in Ballungsräumen ist es für potentielle Bauherren eines Einfamilienhauses kaum möglich, ein Grundstück zu erwerben, sodann einen Architekten mit der Planung eines Hauses zu beauftragen und dieses dann durch unterschiedliche Handwerker errichten zu lassen.

Das liegt einerseits daran, dass die Grundstückskaufpreise in Ballungsräumen, wie dem Ruhrgebiet, vielfach extrem hoch sind. Andererseits liegt das aber auch daran, dass Grundstücke in der erforderlichen Zahl meist nicht zur Verfügung stehen. Ein Grund dafür ist jedoch darüber hinaus auch die Tatsache, dass die individuelle Errichtung eines Hauses preislich für Bauherren kaum zu stemmen ist.

Vielfach sind Bauherren deshalb darauf angewiesen, ein Einfamilienhaus inklusive Grundstück bei einem Bauträger zu erwerben, weil Bauträger vielfach in der Lage sind größere Grundstücksareale bei Großunternehmen zu erwerben, diese baurechtlich zu entwickeln und sodann am Markt einschließlich der Planung eines Hauses anzubieten.

Bauträgervertrag: Details beachten

In diesem Zusammenhang sind von Erwerbern einige wichtige Details zu beachten, damit die Abwicklung eines derartigen Vertrages mit dem Ziel ein Einfamilienhaus zu beziehen nicht scheitert. Ein Scheitern einer solchen Abwicklung bedeutet nämlich annähernd regelmäßig eine nicht unerhebliche finanzielle Zusatzbelastung für den Bauherrn, die dieser vielfach aufzubringen nicht in der Lage ist. Das Scheitern einer derartigen Vertragsabwicklung muss in jedem Falle in die Überlegungen und bei der Risikobewertung einbezogen werden, weil man als Erwerber in keinem Falle die finanzielle Situation des Bauträgers und damit seine

Leistungsfähigkeit durchblicken kann, ebenso, wie die Qualifikation der Mitarbeiter, etwa der Bauleiter.

Hinsichtlich der Finanzierung des Objektes wird die finanzierende Bank bzw. das finanzierende Kreditinstitut bereits zum Schutz des Bauherrn Voraussetzungen fordern, wie einen nicht unerheblichen Anteil von Eigenkapital. Diese Finanzierungsgeschäfte werden vorliegend nicht problematisiert werden.

[Finanzierungsmöglichkeiten realistisch einschätzen](#)

Trotzdem sollte sich der Erwerber vorab selbst konkret darüber Gedanken machen, ob er realistisch überhaupt in der Lage ist, das angestrebte Objekt zu finanzieren. Dabei kommt es nicht darauf an, welche Ratschläge der vom Bauträger eingeschaltete Makler oder eine von diesem empfohlene Bank erteilt. Dieser ist im Auftrag des Bauträgers tätig und verfolgt dessen Interessen. Deshalb sollte sich ein Erwerber unabhängig beraten lassen. Diese [Beratung kann auch durch Rechtsanwalt Neumann](#) erfolgen.

[Informationen über den Bauträger einholen](#)

Der Bauherr wird sich, wenn er ein Objekt gefunden hat, welches ihn anspricht, zunächst über den Bauträger informieren müssen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob der Bauträger die Bauerrichtung des Gesamtobjektes finanziert hat. Ist dies der Fall, so ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Bauerrichtung bis zur endgültigen Fertigstellung jedenfalls finanziell abgesichert ist. Feststellen lässt sich das dadurch, dass man in das zukünftige Grundbuch blickt. Dort wird eine Finanzierungsgrundschuld (Globalgrundschuld) eingetragen sein zu Gunsten eines Finanzierungsinstituts. Auch der zu schließende Bauträgervertrag wird dazu Informationen enthalten.

Ist dies nicht der Fall, so ist Vorsicht geboten. Dann beabsichtigt der Bauträger offensichtlich die Bauerrichtung mit sämtlichen Nebenkosten und Vorkosten aus Eigenkapital oder aus den von den Erwerbern zu erhaltenden Raten zu finanzieren. Dadurch entsteht für den Erwerber ein nicht unerhebliches Risiko der Insolvenz des Bauträgers während der Bauphase. Dann muss der Erwerber das Objekt allein fertig stellen ohne die Hilfe von Fachleuten. Das ist in jedem Fall kostenaufwändig und überfordert viele Erwerber maßgeblich.

Vorab sollte sich ein Erwerber auch über den Ruf des Bauträgers informieren. Vielfach lassen sich Informationen beschaffen über das Internet, jedenfalls dann, wenn, was anzuraten ist, der Bauträger, mit dem man plant zu bauen, bereits mehrere Bauvorhaben durchgeführt hat.

In diesem Zusammenhang ist risikobehaftet, wenn das geplante Bauvorhaben allem Anschein nach das erste Bauvorhaben ist, welches der Bauträger durchführt. Man muss sich immer vor Augen halten, dass es um sehr viel Geld geht, vielfach Fremdgeld, das heißt durch eine Bank finanziert. Deshalb ist es wichtig, die Dinge vorab abzusichern.

Abschluss des Bauträgervertrages bei einem Notar

Hat man einen Bauträger gefunden, der anscheinend ordnungsgemäß derartige Bauvorhaben abwickelt, so wird in jedem Fall ein notarieller Bauträgervertrag geschlossen werden. Der Inhalt dieses Vertrages muss den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, was der Notar sicherstellen muss. In diesem Vertrag werden Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen.

Diese Ratenzahlungsvereinbarungen sind festgelegt. Sie ergeben sich aus der Makler- und Bauträgerverordnung. Es wird davon auszugehen sein, dass der beurkundende Notar sich an die gesetzlichen Vorgaben diesbezüglich hält.

Natürlich besteht für jeden Bauherrn zur Absicherung die Möglichkeit, einen versierten Rechtsanwalt mit der Prüfung eines derartigen Bauträgervertrages zu beauftragen. Das bedeutet allerdings einen zusätzlichen Kostenaufwand, der sodann in das Finanzierungsbudget einzuplanen ist. Gern steht Rechtsanwalt Neumann für eine derartige Prüfung zur Verfügung.

Nach Vertragsschluss: Penible Einhaltung der Vereinbarungen

Wurde der Bauträgervertrag geschlossen, so sollte der Erwerber peinlich genau darauf achten, dass diejenigen Voraussetzungen, die im Vertrag genannt sind für die Anforderung von Raten, aus dem Kaufpreis dezidiert erfüllt worden sind. Ist dies nicht der Fall, so kann der Bauträger die Rate nicht wirksam anfordern. Zahlt der Erwerber trotzdem - aus welchem Grund auch immer -, so begibt er sich in ein nicht unerhebliches Vorleistungsrisiko, wobei die Folgen vielfach nicht zu überblicken sind und sich erst in der Zukunft zeigen.

Ratenzahlungsbedingungen im vorbeschriebenen Sinne sind die Fertigstellung von bestimmten Leistungen, wie Rohbau inklusive Dacheindeckung, Fertigstellung der Innenputzarbeiten, der Fliesenarbeiten etc.

Häufig untersagen Bauträger den Erwerbern das Bauvorhaben zu betreten, weil während der Bauphase nicht unerhebliche Unfallgefahren bestehen und der Bauträger aufgrund der Regelungen zum Arbeitsschutz überprüfbar dafür Sorge tragen muss, dass niemand zu Schaden kommt. Ist dies der Fall, so muss der Erwerber die Möglichkeit haben, zu überprüfen, ob die jeweiligen Leistungen, die Ratenvoraussetzung sind, erbracht wurden.

Gegebenenfalls kann dies durch einen beauftragten Baufachmann erfolgen, der dem Bauträger benannt wird. Das sollte sodann im Vertrag bereits vereinbart werden. Dann hat dieser Baufachmann Zugang zum Bauvorhaben und wird in die entsprechenden Zuganglisten, die aufgrund der Arbeitsschutzvorschriften geführt werden müssen, eingetragen.

Sind einzelne Voraussetzungen für Ratenzahlungen durch den Bauträger nicht erfüllt worden, so sollte der Erwerber es tunlichst unterlassen, Zahlungen zu leisten. Das bezieht sich auch auf Teilzahlungen, die im Vertrag nicht vereinbart sind. Sämtliche Zahlungen, die geleistet werden, ohne, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, wandeln sich sehr schnell zu Vorauszahlungen und bedeuten letztendlich ein großes Risiko für den Erwerber, falls der Bauträger ausfällt.

Diese Vorgehensweise ist auch und gerade an zu empfehlen, falls der Bauträger, was vielfach geschieht, versucht, auf seine Erwerber Druck auszuüben durch Ankündigung von Einstellung der Arbeit etc. Bei seriösen Bauträgern geschieht dies nicht. Seriöse Bauträger bieten allerdings die Bauerrichtung auch nicht zu besonders günstigen Preisen an, weil ihnen die Marktpreise bestens bekannt sind. Darüber hinaus wissen seriöse Bauträger, dass die Beauftragung und Durchführung von Handwerkerleistungen zu besonders günstigen Preisen in extremem Maße aufwändig ist im Bereich der Bauleitung, welche vielfach dann allerdings misslingt.

[Vermeiden von Drucksituationen durch frühzeitige Kündigung der Mietwohnung](#)

Wichtig ist darüber hinaus für den Erwerber, dass er die Abwicklung und Durchführung eines Bauträgervertrages nicht zu kurzfristig plant und gegebenenfalls bereits seine Mietwohnung kündigt oder aus seinem ursprünglich bewohnten Haus zu einem bestimmten Zeitpunkt, der knapp bemessen ist, sich verpflichtet, auszuziehen. Ohne, dass dies zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauträgervertrages überblickt wird, kann eine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses oder die Vereinbarung eines vorzeitigen Übergabetermins der bisher bewohnten Wohnung einen nicht unerheblichen Druck auf den Erwerber ausüben, der sodann wiederum dazu führen kann, dass der Bauträger Zahlungen beim Erwerber durchgesetzt bekommt, ohne die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen vollständig erfüllt zu haben.

[Vereinbarung eines Fertigstellungstermins](#)

Begrenzen kann man das zeitliche Problem dadurch, dass man in den Bauträgervertrag bereits einen datenmäßig bestimmten Fertigstellungstermin, z. B. 30. Oktober 2018, aufnehmen lässt. Eine derartige Vereinbarung sichert einem Erwerber die Fertigstellung zu diesem Zeitpunkt nicht automatisch zu. Allerdings wird der Bauträger sich auf eine unrealistische Vereinbarung

kaum einlassen, da er sich ansonsten bei Verstreichen der Frist schadensersatzpflichtig macht, was jedenfalls ein seriöser Bauträger zu verhindern sucht.

Etwaige Mängel schriftlich anzeigen

Etwa während der Bauphase festgestellte Baumängel sollte der Erwerber schriftlich gegenüber dem Bauträger rügen. Je nach Umfang des festgestellten Mangels sollte gegebenenfalls ein versierter Rechtsanwalt zu Rate gezogen werden. Dieser wird sodann eine Vorgehensweise anempfehlen unter Berücksichtigung der Gegebenheiten. Rechtsanwalt Neumann steht in derartigen Situationen gern für Bauherren zur Verfügung.

Hat der Erwerber die vorbeschriebenen Vorgehensweisen beherzigt und wurde die Bauerrichtung konsequent nach dem Inhalt des geschlossenen Vertrages abgewickelt, so ist das Risiko für den Erwerber minimiert.

Erwerber sollten deshalb mindestens auf folgende Gesichtspunkte beim Bauträgerkauf achten:

- Details vorab beachten, weil es um viel Geld geht, welches auf dem Spiel steht,
- Finanzierungsmöglichkeiten realistisch einschätzen
- Informationen über den Bauträger einholen,
- Abschluss des Bauträgervertrages bei einem Notar,
- Penible Einhaltung der Vertragsvereinbarungen von beiden Seiten,
- Vermeiden von Drucksituationen durch frühzeitige Kündigung der Mietwohnung
- Vereinbarung eines Fertigstellungstermins
- Etwaige Mängel schriftlich anzeigen

Die vorbeschriebenen Ausführungen sind bewusst in einer Form gefasst worden, die juristische Zusammenhänge nur wenig beleuchtet. Sie dienen dazu, Verbrauchern, die als Bauherren bei Bauträgern eine Immobilie inklusive Grundstück erwerben wollen, für die bestehende Problematik zu sensibilisieren. Als Erwerber muss man sich immer vor Augen führen, dass man beabsichtigt, erhebliche Geldbeträge, die vielfach fremdfinanziert sind und für deren Rückzahlung teilweise jahrzehntelang gearbeitet werden muss, ausgibt. Eine derartige Investition muss in jedem Fall in einer Form abgesichert werden, die das Risiko für den Erwerber minimiert. Der Risikominimierung dient sicher der Abschluss eines Bauträgervertrages bei einem Notar der inhaltlich durch Gesetze und Verordnungen vorgegeben ist. Der Risikominimierung dient allerdings auch das tatsächliche Verhalten des Erwerbers im Verhältnis zu seinem Vertragspartner, dem Bauträger. Denn das tatsächliche Verhalten des Erwerbers kann vielfach dazu beitragen, dass sich ein vermeidbares Risiko nicht realisiert.