

Bauträgerkauf

Gegenstand eines Bauträgervertrags ist die Errichtung eines Bauwerks auf einem Grundstück, das dem Erwerber noch nicht gehört, und die anschließende Übereignung des bebauten Grundstücks oder der Eigentumswohnung an ihn. Es handelt sich also um einen kombinierten Kauf- und Werkvertrag: Das Kaufelement liegt in der Übereignung der Immobilie, das Werkelement in deren Errichtung. Die Bauleistungen werden im Regelfall nicht durch den Bauträger, sondern durch beauftragte Subunternehmer erbracht. Das Objekt kann Wohn- oder gewerblichen Zwecken dienen; es kann sich um ein Einzelgebäude oder um eine in Sondereigentum aufgeteilte Immobilie handeln, die im Regelfall schlüsselfertig errichtet, aber auch zum Eigenausbau teilsfertig hergestellt werden kann. Im Regelfall und zur weiteren Reduzierung des Kaufpreises (Vermeidung eigener Vorfinanzierung) wird der Bauträger ferner während der Bauphase bestrebt sein, Kaufpreisraten des Erwerbers entgegenzunehmen.

Da die Herstellungspflicht mit der Verschaffung des Eigentums an der Immobilie untrennbar verbunden ist (und ihr regelmäßig vorausgeht), sind alle Abreden beurkundungspflichtig, sonst ist der gesamte Vertrag nichtig. Lediglich spätere Vertragsänderungen (z. B. nachträglich vereinbarte Sonderwünsche) können in engen Grenzen formfrei getroffen werden, insbesondere wenn dadurch der wesentliche Vertragsinhalt sich nicht ändert und es sich um ad hoc erforderliche Anpassungen handelt. Zur Definition der Werkleistung ist insbesondere die sogenannte „Baubeschreibung“ ebenfalls zu beurkundender Vertragsinhalt. Dies gilt sogar dann, wenn die Werkleistungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits ganz oder teilweise ausgeführt sind. Bei Gewerbeobjekten (z. B. Baumärkten) liegen in der Regel detaillierte Leistungsverzeichnisse vor, bei Wohnobjekten häufig lediglich funktionale Baubeschreibungen, in denen Niveau und Umfang der Ausstattung sowie der technischen Versorgung beschrieben werden. Ergänzend werden in der Regel Pläne beigefügt. Maßgeblich können auch Erläuterungen in Prospekten oder Inseraten sein. Die Baubeschreibung muss verständlich und übersichtlich sein. Zu regeln im Bauträgervertrag ist auch der Fertigstellungstermin, häufig im Sinn einer „weichen“, angestrebten Frist und eines vertraglich fest vereinbarten Datums, bei dessen Überschreitung Verzugsschaden geltend gemacht werden kann, sofern nicht im Ausnahmefall ein Verschulden des Bauträgers (etwa aufgrund unvorhersehbarer Streiks oder höherer Gewalt) ausscheidet.



Im Regelfall handelt es sich beim Bauträgervertrag um einen sogenannten „Pauschalfestpreis“, bei dem die einzelnen Gewerke nicht separat auszuweisen sind und daher auch Änderungen in der Kalkulation des Bauträgers nicht zu einer Anpassung führen können. Den Käufer treffen dann lediglich die Erwerbsnebenkosten (notarielle Beurkundung, Finanzierungskosten, Kosten der Grundbuchumschreibung sowie die Grunderwerbsteuer). Während das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 641) davon ausgeht, dass der „Kaufpreis“ (überwiegend handelt es sich um Werklohn) in einer Summe bei Abnahme des bezugsfertig errichteten (wenn auch nicht notwendig vollständig fertiggestellten) Objekts fällig werde, gestatten die MaBV und deren zivilrechtliches Gegenstück, die sog. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen, dass der Bauträger bereits während der Bauphase Abschlagszahlungen des Käufers (sogenannte „Baufortschrittsraten“) entgegennimmt, zumal auf diese Weise der Kaufpreis niedriger gehalten werden kann. Die durch die MaBV sowie die Abschlagszahlungsverordnung gestatteten Baufortschrittsraten mildern lediglich die dem Bauträger aufgebürdete Vorausleistungspflicht, beseitigen diese jedoch nicht: Weiterhin muss der Bauträger zunächst bestimmte Bauleistungen erbracht haben, bevor er hierfür eine Zahlung verlangen kann. Allerdings bleiben die eingebauten Materialien, da die Übereignung des Objekts regelmäßig erst nach vollständiger Zahlung stattfindet, noch seinem Eigentum. Damit rückt der Schutz des Käufers vor dem Verlust solcher Anzahlungen in den Fokus, sowohl während des Baufortschritts als auch – und insbesondere – in der Krise. Deutlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die MaBV nicht das allgemeine Fertigstellungsrisiko absichern kann und möchte. Zur Absicherung der Baufortschrittsraten stellt die MaBV zwei Varianten zur Verfügung: die sogenannte „Vormerkungslösung“ des § 3 MaBV und die sogenannte „Bürgschaftslösung“ des § 7 MaBV.

Die Erstellung des Bauwerks frei von Sachmängeln zählt zu den Hauptleistungspflichten des Bauträgers und ist nicht selten Gegenstand heftiger Kontroversen. Bei der Neuherstellung oder bei einer Sanierung, die der Neuherstellung gleichkommt („Neubau hinter historischer Fassade“), erstreckt sich die fünfjährige Gewährleistungspflicht des Bauträgers auf das Gesamtobjekt, allerdings nicht auf den Grund und Boden als solchen.