

Der Bauträgervertrag

Wichtige Tipps zum Bauträgervertrag:

1. Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag als Einheit abschließen

Bestehen Sie darauf, den Grundstückskaufvertrag und den Werkvertrag zum Bau der Immobilie gleichzeitig als Einheit im Bauträgervertrag abzuschließen. Das oft vorgebrachte Argument, dass die Grunderwerbssteuer bei einer Trennung von Grundstückskauf und Bauvertrag niedriger ausfiele, ist nur theoretisch richtig. Der Gesetzgeber schreibt jedoch beim Bauträgervertrag die Einheit von Grundstückskauf- und Werksvertrag zwingend vor. Der Bauherr könnte daher im Falle zweier getrennt abgeschlossener Verträge rechtlich benachteiligt sein, z.B. bei der Rückabwicklung der Verträge oder bei Inanspruchnahme der Mängelgewährleistung.

2. Auflassungsvormerkung eintragen lassen

Eine Sicherheit dafür, dass Ihre Immobilie und Ihr Grundstück nach Fertigstellung auch wirklich offiziell Ihr Eigentum werden, garantiert Ihnen nur die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Diese sichert Ihnen die Rechte an der zu errichtenden Immobilie. Veranlassen Sie, dass der Bauträger eine solche Auflassungsvormerkung für Sie eintragen lässt.

3. Lastenfreiheit sicherstellen

Achten Sie darauf, dass das Grundstück nicht mit eventuellen Grunddienstbarkeiten (z.B. Wegerecht für Dritte) belastet ist. Ist das vom Bauträger zu errichtende Objekt selbst durch den Bauträger mit Grundpfandrechten belastet, lassen Sie sich von der Bank, für die diese eingetragen sind, eine Freigabe erteilen.

4. Bebaubarkeit des Grundstücks sicherstellen

Stellen Sie sicher, dass für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt ist oder – wenn eine solche nicht erforderlich ist – nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf.

Achtung: Baugenehmigungen werden von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde in der Regel nur für einen begrenzten Zeitraum von drei Jahren ausgestellt. Innerhalb dieses Zeitraums muss mit dem Bau begonnen werden.

5. Übernahme der Erschließungskosten regeln

Der Bauträgervertrag muss eine Regelung über die Kosten zur Erschließung des Grundstücks enthalten. Sorgen Sie dafür, dass der Bauträger alle Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuchs und alle Kosten für die Anschlüsse des Objekts an Ver- und Entsorgungsanlagen trägt.

6. Technische Unterlagen aushändigen lassen

Lassen Sie sich auf jeden Fall Kopien der technischen Unterlagen (Baupläne etc.) vor Vertragsunterzeichnung ausstellen. Prüfen Sie diese ggf. mit einem Fachmann. Diese Unterlagen können auch später noch von einiger Bedeutung sein, da Sie sie z.B. als Grundlage für eventuelle Um- oder Ausbauten verwenden können.

7. Leistungen genau beschreiben

Die Erstellung eines genauen Leistungsverzeichnisses im Bauträgervertrag ist unverzichtbar. Hier sollten sämtliche vom Bauträger durchzuführenden Einzelleistungen inklusive detaillierter Leistungsbeschreibungen schriftlich hinterlegt werden. So minimieren Sie die Gefahr, während des Baus mit Nachforderungen durch den Bauträger für nicht im Vertrag enthaltene notwendige Leistungen konfrontiert zu werden. Legen Sie auch unbedingt die zu verwendenden Materialien genau fest, damit nicht mit billigeren Baustoffen „getrickt“ werden kann. Auch Sonderausstattungsünsche, die der Bauträger umzusetzen verspricht, sind schriftlich detailliert festzuhalten.

8. Fertigstellungsfristen vereinbaren

Erstellen Sie einen genauen Terminplan, welche Arbeiten wann abgeschlossen sein sollen. Jede Bauverzögerung kann Sie bares Geld kosten!

9. Vertragsstrafen festschreiben

Für den Fall der Nichteinhaltung der Fertigstellungsfristen sollten Sie Vertragsstrafen vereinbaren. Rechtlich gültige Vertragsstrafe-Klauseln sind jedoch recht kompliziert, so dass das Hinzuziehen eines Rechtsbeistands hierfür empfehlenswert ist.

10. Abnahmemodalitäten festlegen

Die Abnahme der einzelnen Bauleistungen ist ein oft unterschätzter Prozess. Als Abnahme bezeichnet man die Entgegennahme und Billigung einer Bauleistung oder eines gesamten Bauwerks.

Legen Sie im Bauvertrag bereits fest, dass die Bauabnahme durch Sie förmlich und schriftlich erfolgen muss. So stellen Sie sicher, dass der Bauträger sich nicht auf eine stillschweigende Bauabnahme berufen kann.

Die Bauabnahme hat für den Bauherren nämlich weit reichende Konsequenzen. Mit ihr erkennt der Bauherr die Leistung des Bauträgers förmlich an. Als Folge wird mit der Abnahme auch die Zahlung fällig. Zudem geht das Risiko von Beschädigungen Ihrer Immobilie durch äußere Einflüsse vom Bauträger auf Sie selbst über.

Auch für Ihre Rechte aus der Mängelgewährleistung durch den Bauträger ist die Bauabnahme ein einschneidender Punkt. Zum einen beginnt mit dem Zeitpunkt der erklärten Abnahme die Verjährungsfrist für Baumängel (siehe auch Abschnitt „Verjährungsfrist für Baumängel“), zum anderen dreht sich die Beweislast um: Muss vor der Bauabnahme der Bauträger nachweisen, dass ein von Ihnen entdeckter Mangel keiner ist, so muss nach erfolgter Bauabnahme der Bauherr das Vorhandensein von Mängeln beweisen.

11. Zahlungsmodalitäten klären

Legen Sie im Bauträgervertrag die Zahlungsmodalitäten genau fest.

Üblich ist eine Zahlung des Kaufpreises in Raten, die abhängig sind von Baufortschritten. Dabei ist stets darauf zu achten, dass den Zahlungen ein entsprechender Bauwert gegenübersteht. Die Zahlung nach Baufortschritt minimiert das Risiko des Bauherren, bei Insolvenz des Bauträgers trotz kompletter Bezahlung kein fertiges Objekt überreicht zu bekommen.

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sieht folgende Ratenhöhen in Prozent des Kaufpreises pro Bauabschnitt vor:

30 % nach Beginn der Erdarbeiten (bei Eigentumserwerb; bei Erbbaurecht: 20%)

Von der restlichen Vertragssumme:

40 % nach Rohbaufertigstellung einschl. Zimmererarbeiten

8 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen

3 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen

3 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen

3 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen

10 % für den Fenstereinbau einschl. Verglasung

6 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten

3 % für den Estrich

4 % Fliesenarbeiten im Sanitärbereich

12 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe

3 % für die Fassadenarbeiten

5 % nach vollständiger Fertigstellung

Stand: 01.01.2012

Sie können dabei mehrere dieser 13 Baufortschritte zusammenziehen, so dass Sie maximal sieben Ratenzahlungen vereinbaren.

Beachten Sie dabei, dass die erste Zahlung frühestens dann fließen darf, wenn der Vertrag notariell beurkundet ist und eventuelle notwendige Genehmigungen erteilt sind, eine Auflassungsvormerkung zu Ihren Gunsten sowie die Grundschuld der Bank eingetragen ist, die Lastenfreistellung gesichert ist, die Baugenehmigung erteilt ist und der Bauträger kein Rücktrittsrecht (mehr) besitzt!

Vereinbaren Sie darüber hinaus wenn möglich einen Sicherheitsbehalt. Dies ist ein festgelegter Prozentsatz vom Leistungspreis, den Sie als Bauherr einbehalten und erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen an den Bauunternehmer auszahlen. So verringern Sie das Risiko finanzieller Schäden bei einer eventuellen Insolvenz des Bauunternehmers.

12. Gewährleistungsausschlüsse verhindern

Für Mängel, die durch Verschulden des Bauträgers entstehen, muss dieser dem Gesetz nach grundsätzlich auch haften. Akzeptieren Sie im Bauvertrag keine Klauseln, die die Gewährleistungspflichten des Bauträgers in irgendeiner Art und Weise einschränken. Vereinbarungen, durch die der Bauherr wegen Sachmängeln nur auf Bauhandwerker, Lieferanten, Architekten usw. verwiesen wird und der Bauträger seine eigene Haftung vollständig ausschließt, sind ungültig.

Entdecken Sie Baumängel noch während der Bauphase, setzen Sie dem Bauträger schriftlich eine Frist zur Beseitigung dieser Mängel. Kommt der Bauträger dieser Aufforderung nicht nach, kann der Bauherr nach einer weiteren Nachfrist die Mängel auf Kosten des Bauträgers beheben lassen. Dokumentieren Sie für den Fall eventueller Streitigkeiten die Mängel auf Foto oder Video. Werden die Baumängel erst nach Abschluss der Bauarbeiten entdeckt, so steht dem Bauherren innerhalb der geltenden Verjährungsfristen das Recht auf Beseitigung der Mängel sowie Schadensersatz für eventuell anfallende zusätzliche Aufwendungen wie Zinsen für Bankkredite etc. zu.

13. Verjährungsfristen für Baumängel beachten

Nach BGB beträgt die Verjährungsfrist für Ansprüche aus der Gewährleistungspflicht des Bauträgers für Bauwerke 5 Jahre nach der Bauabnahme. Innerhalb dieser Frist müssen Sie als Bauherr schriftlich die Beseitigung der entsprechenden Mängel verlangen. Eventuelle Hinweise auf die Anwendbarkeit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B), nach denen die Verjährungsfrist auf 4 Jahre begrenzt ist, sind ungültig. Anders als bei Bauverträgen ist bei Bauträgerverträgen zwingend das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) anzuwenden. Eine Verkürzung der Verjährungsfrist ist nicht möglich!

14. Vertragserfüllungsbürgschaft/ Mängelbürgschaft einfordern

Um sich vor einer Insolvenz des Bauträgers während der Bauphase zu schützen, empfiehlt es sich, vom Kreditinstitut des Bauträgers eine Vertragserfüllungsbürgschaft ausstellen zu lassen. Mit dieser verpflichtet sich das Kreditinstitut für den Fall einer Insolvenz des Bauträgers, für die Erfüllung des Vertrags durch andere Bauunternehmungen finanziell aufzukommen. Ist das Kreditinstitut nicht dazu bereit, so steht es wohl um die Solvenz Ihres potenziellen Partners nicht zum Besten! Alternativ können Sie auch eine Fertigstellungsversicherung akzeptieren, die der Bauträger für Ihr Objekt abgeschlossen hat. In diesem Fall wird er Ihnen allerdings die Kosten für diese Versicherung in Rechnung stellen. Eine Mängelbürgschaft springt für die Behebung von während der Gewährleistungsfrist entdeckten Mängeln ein, wenn der Bauträger bis dahin insolvent sein sollte. Üblich sind in der Regel etwa 5% des Leistungspreises. Eine Alternative zu einer solchen Mängelbürgschaft ist der Sicherheitsbehalt.

15. Zusammenstellung aller notwendigen Beleihungsunterlagen verlangen

Verpflichten Sie nach Möglichkeit den Bauträger dazu, alle für die Beleihung des Bauprojekts durch die Bank notwendigen Unterlagen zusammenzustellen. Oft bieten Bauträger dies von selbst als Serviceleistung an. Dieses Vorgehen erspart Ihnen viel Mühe!