Rechte & Pflichten im Bauträgervertrag

Was gehört zu einem Bauträgervertrag? Rechtsanwältin Sabina Böhme erklärt, wie das Vertragsverhältnis zwischen Käufer und Bauträger aussieht und welche Pflichten und Rechte damit einhergehen.

Der Bauträgervertrag stellt eine besondere Vertragskonstellation dar, welche aus Elementen des Kauf- und des Werkvertrages besteht. Bei dieser Vertragsform verpflichtet sich der Bauträger sowohl zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück als auch zur Errichtung eines Gebäudes darauf. Der Käufer zahlt im Gegenzug den Kaufpreis und nimmt die Immobilie ab. Der Bauträgervertrag ist im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 650u bis 650v BGB gesetzlich geregelt.

Ergänzend findet auch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) Anwendung. Hier werden die zwingend vorgeschriebenen Zahlungsmodalitäten, nämlich die Ratenzahlung nach Baufortschritt vorgeschrieben. Die Kenntnis der nachfolgend aufgeführten Rechte und Pflichten ist wichtig, um mit dem Bauträger rechtssicher umzugehen und finanzielle Risiken nach Möglichkeit zu vermeiden.

1. Pflichten des Bauträgers

- Herstellungspflicht: Der Bauträger ist verpflichtet, das Bauwerk mangelfrei und vertragsgemäß zu errichten. Dies setzt voraus, dass der Bauträger für das Bauvorhaben alle erforderlichen Genehmigungen eingeholt und es gemäß den vertraglichen Vereinbarungen und baurechtlichen Vorschriften realisiert hat. Er ist zur fachgerechten und termingerechten Durchführung aller Bauarbeiten verpflichtet.
- Eigentumsübertragung: Der Bauträger muss das Eigentum am Grundstück und am Gebäude auf den Käufer übertragen. Dies setzt zunächst den rechtzeitigen und lastenfreien Grundstückserwerb durch den Bauträger voraus.
- Vorlage Baubeschreibung: Der Bauträger muss eine detaillierte Baubeschreibung vorlegen, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Die Baubeschreibung definiert präzise, welche Leistungen der Bauträger zu erbringen hat zum Beispiel die Gebäudegröße, die Ausstattungsmerkmale, zu verwendende Materialien usw.
- Informationspflicht: Der Bauträger ist verpflichtet, den Käufer über den Baufortschritt und alle wesentlichen Umstände des Bauvorhabens zu informieren.
- Mängelhaftung: Der Bauträger haftet für Mängel am Bauwerk nach dem Werkvertragsrecht. Er ist zur Mängelbeseitigung und Gewährleistung für das errichtete Bauwerk verpflichtet.

> Es wird empfohlen, vor Vertragsunterschrift den Bauträgervertrag von einem Fachanwalt/in für Bau- und Architektenrecht prüfen zu lassen und hinsichtlich der detaillierten Baubeschreibung und auch bei der Abnahme einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.
>
> Sabina Böhm

2. Pflichten des Käufers

- Zahlungspflicht: Der Käufer ist verpflichtet, den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Der Zahlungsplan, welcher der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)) entsprechen muss, enthält welche Beträge bei Erreichen bestimmter Baufortschritte fällig werden. Die MaBV sieht eine Staffelung der Zahlungen in bis zu 13 Raten vor, die an konkrete Bauabschnitte gekoppelt sind, meist werden diese zu maximal sieben Raten zusammengefasst.Der Käufer ist zur rechtzeitigen Zahlung der vereinbarten Raten gemäß Zahlungsplan verpflichtet.
- Mitwirkungspflichten: Für den Fall, dass im Bauträgervertrag Sonderwünsche, das heißt Änderungen oder Ergänzungen der vertraglich vereinbarten Bauleistung, vereinbart wurden, so sind im Bauverlauf zügige Entscheidungen über die Sonderwünsche zu treffen. Für den Fall, dass Eigenleistungen des Erwerbers vertraglich vereinbart wurden, sind die Eigenleistungen ebenfalls innerhalb der geregelten Fristen zu erbringen.
- Abnahmepflicht: Nach Fertigstellung muss der Verkäufer die Immobilie abnehmen, wobei die Immobilie hier abnahmereif, das heißt ohne wesentliche Mängel und zum vorgesehenen Gebrauch geeignet, fertiggestellt sein muss. Erkennbare Mängel müssen bei der Abnahme unbedingt gerügt werden.

3. Rechte des Käufers

Anspruch auf Herausgabe von Planungs- und Genehmigungsunterlagen:
Der Käufer hat das Recht, die Herausgabe von Planungs- und Genehmigungsunterlagen zu verlangen.
Dies sind alle Unterlagen, die der Käufer benötigt, um nachweisen zu können, dass die Leistung entsprechend der Baugenehmigung und unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt wurde. Zudem gibt es den Anspruch auf mangelfreie Errichtung: Der Käufer hat das Recht, eine mangelfreie Errichtung des Bauwerkes zu verlangen.
Außerdem stehen nachfolgende Mängelrechte dem Käufer zu:

- Nacherfüllung / Nachbesserung: Es handelt sich hier um das primäre Recht des Käufers. Dem Bauträger muss die Gelegenheit gegeben werden, den Mangel zu beseitigen. Dem Bauträger ist hierfür eine angemessene Frist, in der Regel zwei bis sechs Wochen je nach Mangel, zu setzen. Nach vergeblichem Ablauf der Frist hat der Käufer die Wahl, welches Gewährleistungsrecht er ausüben möchte.

Foto: Franziska Weichelt

Rechtsanwältin Sabina Böhme ist Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Weitere Informationen:
www.arge-baurecht.com

- Selbstvornahme: Der Käufer kann den Mangel selbst beseitigen oder den Mangel von einer Fachfirma beseitigen lassen und den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen vom Bauträger verlangen (der Mangel sollte dabei dokumentiert und Vergleichsangebote eingeholt werden).
- Minderung des Kaufpreises: Der Käufer kann nachträglich den Kaufpreis mindern. Dies kommt dann in Frage wenn zum Beispiel optische Mängel vorliegen, die nicht unbedingt behoben werden müssen. Die Minderung muss dem Minderwert der Immobilie entsprechen. Wenn der Kaufpreis bereits vollständig bezahlt wurde, hat der Käufer einen entsprechenden Rückzahlungsanspruch.
- Schadenersatz: Der Käufer kann vom Bauträger weiteren Schadenersatz verlangen. Dies ist der Fall, wenn der Käufer zum Beispiel Vermögensnachteile erleidet, die sich nicht in den Baumängeln widerspiegeln: zum Beispiel Hotelkosten, erhöhte Fahrtkosten, Kosten für die Räumung der Wohnung, wenn zur Mängelbeseitigung beispielsweise der Auszug des Käufers erforderlich ist.
- Rücktritt: Bei erheblichen Mängeln kann der Käufer vom gesamten Vertrag zurücktreten. Dies führt zur kompletten Rückabwicklung, das heißt die Immobilie wird rückübertragen und der Kaufpreis zurückerstattet. Achtung: Hier sind Einschränkungen oder Ausschlüsse in den Bauverträgen häufig der Fall.

> Im Kaufvertrag sollte unbedingt ein verbindlicher Fertigstellungstermin vereinbart werden. Hierzu gehört auch die Vereinbarung eines vom Bauträger als Vertragsstrafe zu zahlenden pauschalierten Schadensersatzes, für den Fall, dass der Fertigstellungszeitpunkt nicht eingehalten wird.
>
> Sabina Böhme

4. Verjährungsfristen

Des Weiteren wird auf folgende Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche hingewiesen:
Für die vorgenannten Mängelrechte gilt eine Verjährungsfrist von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Abnahme.
Die Abnahme ist insofern ein entscheidendes Ereignis innerhalb des Vertragsverhältnisses zwischen dem Erwerber und dem Bauträger mit folgenden Rechtsfolgen:

- die letzte Kaufpreisrate wird fällig,
- die Gewährleistungsfrist von fünf Jahren beginnt,
- die Beweislast für Mängel kehrt sich um, der Erwerber trägt die Beweislast,
- das Risiko für zufällige Beschädigungen trägt nicht mehr der Bauträger, sondern der Erwerber.

Die Verjährung kann allerdings auch gehemmt werden, unter anderem durch Verhandlungen mit dem Bauträger über den Mangel, die Erhebung einer Klage oder durch die Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens.

5. Sicherheit

Der Bauträger muss bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit in Höhe von fünf Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung leisten. Damit soll der Erwerber abgesichert werden, falls der Bau nicht rechtzeitig oder nicht ohne wesentliche Mängel fertiggestellt wird.
Die Sicherheit kann der Bauträger in Form einer Bürgschaft leisten. Es handelt sich dabei um eine Vertragserfüllungsbürgschaft, wonach sich eine Bank oder eine Versicherung (Bürge) verpflichtet, die Verpflichtungen des Bauträgers zu erfüllen, falls dieser seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.
Eine Alternative zur Bürgschaft ist der Sicherheitseinbehalt bei dem der Käufer fünf Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zurückhält, nämlich bis zur rechtzeitigen Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel. Die Kosten für Bürgschaften trägt in der Regel der Bauträger. Die Bürgschaft muss unbedingt, unbefristet und auf erste Anforderung gestellt sein.

6. Eigentumsübertragung

Im Bauträgervertrag muss enthalten sein, dass unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch erfolgt. Dies sollte bereits vor der Zahlung der ersten Rate erfolgen. Die Auflassungsvormerkung stellt sicher, dass der Bauträger die Immobilie nicht erneut verkauft oder nachträgliche Belastungen des Grundstücks vornimmt. Die endgültige Eigentumsübertragung erfolgt entsprechend der vertraglichen Regelungen nach Fertigstellung des Objektes und nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

6. Festpreisgarantie

In der Regel wird im Bauträgervertrag ein fester Kaufpreis vereinbart, welcher sich aus der detaillierten Baubeschreibung ergeben sollte. Der Erwerber muss darauf achten, dass keine zeitliche Beschränkung des Festpreises geregelt ist bzw. eine Festpreisgarantie für mehr als zwölf Monate verhandeln und vereinbaren.

• Sabina Böhme