



# Der Bauträger- vertrag

Risiken erkennen und Gestaltungsmöglichkeiten richtig nutzen!

*Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München*

## EIN KOMPLEXER VERTRAG

Beim Kauf einer noch zu errichtenden Immobilie – Haus oder Wohnung – schließen die Parteien einen sogenannten Bauträgervertrag. Hierbei handelt es sich im Vergleich zu einem normalen Grundstückskaufvertrag um einen komplexen Vertragstyp, bei dessen Gestaltung es zahlreiche gesetzliche Vorschriften zu beachten gilt, von denen nicht abgewichen werden darf. In diesem Beitrag möchten wir einige wichtige Punkte nennen, auf die man beim Abschluss eines Bauträgervertrages achten sollte. Ein unwirksamer Vertrag ist für alle Beteiligten schließlich ein Fiasko.

Da die Immobilie zum Zeitpunkt des Kaufs häufig noch nicht fertig gestellt ist, bedarf es im Interesse aller Parteien, bis hin zum Makler, zunächst einer möglichst konkreten Festlegung der vom Bauträger zu erbringenden Bauleistung einschließlich der Ausstattungsdetails. Sie erfolgt durch die dem notariellen Vertrag beizufügende Baubeschreibung und die genehmigten Baupläne, die der Erwerber vor Vertragsschluss unbedingt gründlich prüfen und mit dem Bauträger besprechen sollte.



*Dr. Enno Engbers*





### BESONDERE WÜNSCHE

Sonderwünsche und sonstige Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung, die bei Vertragsschluss bereits feststehen, müssen in den Bauträgervertrag aufgenommen und mit beurkundet werden. Geschieht dies nicht, ist möglicherweise der gesamte Vertrag nichtig und rückabzuwickeln! Sonderwünsche, die erst nach Vertragsschluss entstehen, bedürfen hingegen dann nicht der notariellen Beurkundung, wenn im Bauträgervertrag bereits die Auflassung, das heißt die Einigung der Parteien über den Eigentumsübergang, erklärt wurde. Dasselbe gilt, wenn der Erwerber lediglich sein Wahlrecht zwischen verschiedenen in der Baubeschreibung genannten Ausstattungsvarianten ausübt, z.B. eine von mehreren zur Auswahl stehenden Fliesen aussucht. Durch die richtige Gestaltung kann hier eine überflüssige Nachtragsbeurkundung vermieden werden.

### RICHTIG SPAREN

Vorsicht ist geboten bei Modellen, bei denen „zur Ersparnis“ von Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten nur ein Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet und über die Errichtung des Gebäudes ein privatschriftlicher Werkvertrag geschlossen wird. Zum einen ergibt sich hierdurch zumeist bereits deswegen keine Ersparnis, weil infolge der Trennung zwar keine Grunderwerbsteuer, dafür aber Umsatzsteuer auf die Bauleistung anfällt. Zum anderen besteht ein erhebliches Risiko, dass die Aufspaltung steuerlich nicht anerkannt wird und rechtlich wegen fehlender Gesamtbeurkundung dazu führt, dass beide Verträge nichtig sind. Die Gefahr der Aufdeckung ist nicht zu unterschätzen, da aufgespaltene Erwerbsvorgänge von Seiten der Finanzverwaltung in der Regel besonders intensiv geprüft werden.

### ZUFRIEDENE VERKÄUFER UND KÄUFER

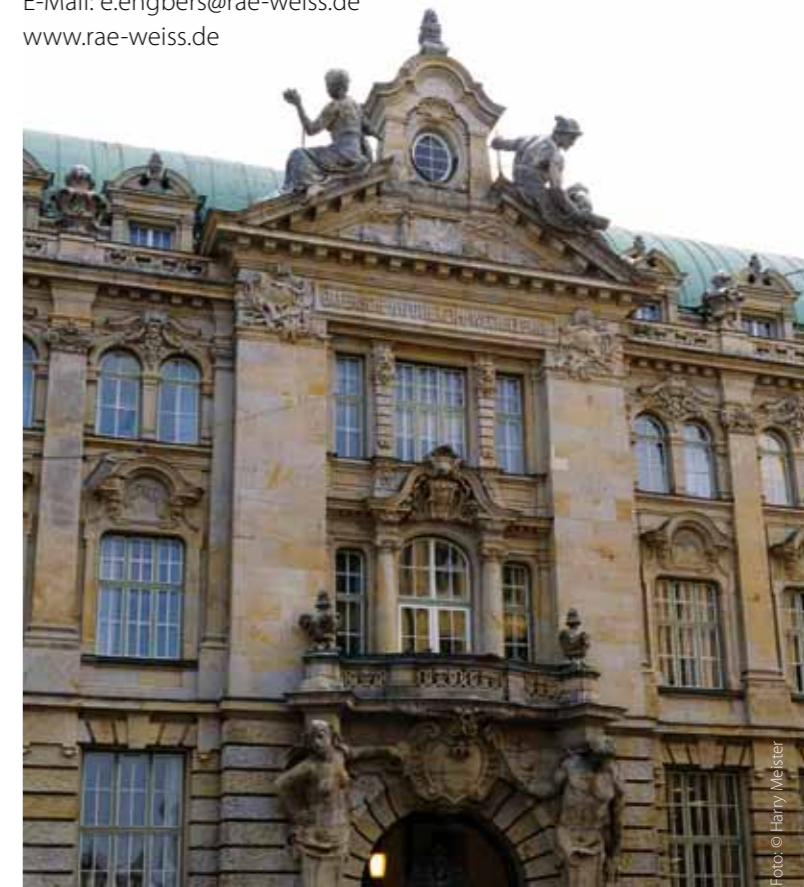
Zum Schutz des Käufers sieht die Makler- und Bauträgerverordnung vor, dass die Zahlung des Kaufpreises vom Bauträger nur in vom Baufortschritt abhängigen Raten (maximal sieben!) oder nach Übergabe einer Vorauszahlungsbürgschaft verlangt werden kann. Die Zusammensetzung der einzelnen Raten sollte nach Möglichkeit bereits im Bauträgervertrag festgelegt werden. Übergibt der Bauträger eine Vorauszahlungsbürgschaft, sollte der Erwerber genau prüfen, ob diese auch sämtliche Zahlungen umfasst, die er zu leisten hat, damit er im Fall einer Rückabwicklung des Vertrages vollständig gesichert ist.

Die vorgenannte Aufzählung stellt lediglich eine kleine Auswahl der im Rahmen der Gestaltung von Bauträgerverträgen auftretenden rechtlichen und steuerlichen Fragestellungen dar. Die Praxis zeigt, dass auch häufig verwendete Vertragsmuster unwirksame Klauseln enthalten können. Darüber hinaus besteht immer Verhandlungsspielraum, den es auf allen Seiten zu nutzen gilt!

**Es besteht immer Verhandlungsspielraum, den es auf allen Seiten zu nutzen gilt.**

### Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin  
Kardinal-Faulhaber-Straße 10  
D-80333 München  
Tel.: +49 (0)89 29 07 19 29  
Fax: +49 (0)89 29 07 19 17  
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de  
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.