

T: +49-241-413 44 51-0  
F: +49-241-413 44 51-20  
M: [info@notar-rudersdorf.de](mailto:info@notar-rudersdorf.de)  
W: [www.notar-rudersdorf.de](http://www.notar-rudersdorf.de)

## Infoblatt

# Bauträgervertrag

Sie haben mich mit dem Entwurf, der Beurkundung und der Abwicklung eines Bauträgervertrages betraut. Ich möchte Ihnen in diesem Zusammenhang bereits vorab durch dieses Merkblatt zu einigen Teilbereichen des Vertrages ergänzende Hinweise und Hilfestellungen geben:

## 1. Baubeschreibung

Die vom Bauträger geschuldete Bauleistung wird vor allem durch die Baubeschreibung und die Baupläne festgelegt. Sie bestimmen Größe, Zuschnitt und Ausstattung der verkauften Immobilie. Der genaue Umfang der zu erbringenden Bauleistungen ist im Vorfeld mit dem Bauträger auf der Grundlage dieser Unterlagen festzulegen. Bereits vereinbarte Sonderwünsche der Erwerbenden, die gegenüber der Baubeschreibung Abweichungen und Ergänzungen beinhalten, sind in den notariell zu beurkundenden Vertrag aufzunehmen, ebenso Angaben des Bauträgers über Abweichungen zwischen verwendeten Ankündigungen in Prospekten und der beurkundeten Baubeschreibung bzw. tatsächlichen Bauausführung. Nicht beurkundungsbedürftig sind i. d. R. erst nach Beurkundung des Bauträgervertrages vereinbarte zusätzliche Sonderwünsche und Eigenleistungen. Diese sollten zu Beweis Zwecken jedoch in jedem Fall schriftlich festgehalten werden. Eine Beurkundungspflicht für nachträgliche Änderungen kann sich jedoch bei Wohnungseigentum (auch in Bezug auf die bestehende Teilungserklärung) ergeben, soweit durch die nachträgliche Änderung die Aufteilung (Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum Anderer) betroffen ist. Nach der Energieeinsparverordnung muss bei einem Verkauf (und auch bei einer Vermietung) für neu errichtete Gebäude ein Energieausweis für die Immobilie vorgelegt werden, der den Energiebedarf des Gebäudes dokumentiert.

## 2. Kaufpreisfinanzierung

Die Finanzierung des Kaufpreises sollten die Erwerbenden bereits vor dem Abschluss des Kaufvertrages mit ihrer Bank klären, d. h. die Fragen der Finanzierbarkeit und der Zins- und Tilgungsbelastung. Die Erwerbenden sollten mir daher rechtzeitig vor Eintritt der Kaufpreisfälligkeit (mindestens drei Wochen zuvor) ihre den Kaufpreis finanzierende Bank und den Namen der Kreditsachbearbeiterin/ des Kreditsachbearbeiters mit Telefonnummer mitteilen, damit sich meine Mitarbeitenden wegen der einzutragenden Grundschild mit der finanzierenden Bank abstimmen können. Da der Kaufpreis bei einem Bauträgervertrag i. d. R. in einzelnen Raten nach Baufortschritt gezahlt wird, sollten die Erwerbenden einen möglichst langen Zeitraum ohne den Anfall von Bereitstellungszinsen mit seinem Darlehnsgeber aushandeln (möglichst 12 Monate oder mehr). Da der Kaufpreis bei einem Bauträgervertrag in der Regel in einzelnen Raten nach Baufortschritt gezahlt wird, sollten die Erwerbenden im Rahmen ihrer Finanzierung einen möglichst langen Zeitraum für das Abrufen ihres Darlehens ohne Bereitstellungszinsen orientiert am voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt vereinbaren.

### 3. Kaufpreisfälligkeit

Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die in § 3 Abs. 1 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgeschriebenen Voraussetzungen gegeben sind. Diese Voraussetzungen führen meine Mitarbeitenden und ich für die Vertragsbeteiligten herbei. Hierzu zählt insbesondere die Absicherung des Übertragungsanspruchs der Erwerbenden durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch. Darüber hinaus muss die Lastenfreistellung des Kaufobjektes gesichert sein. Typischerweise geschieht dies, indem die das Bauträgervorhaben finanzierende Bank den Erwerbenden ein Freigabeversprechen erteilt, in dem sich die Bank zur Freistellung des Vertragsobjektes von ihrem Grundpfandrecht verpflichtet. Die MaBV schreibt den Inhalt des Freigabeversprechens genau vor. Insbesondere muss das Freigabeversprechen auch für den Fall gelten, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Für diesen Fall kann sich die Bank aber auch die Rückzahlung der geleisteten Zahlungen vorbehalten; allerdings muss sie nie mehr als den anteiligen Wert des (nur teilweise fertiggestellten) Vertragsobjektes zurückzahlen.

Zu den weiteren, von den Erwerbenden selbst zu überprüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen gehört die Vorlage der Baugenehmigung bzw. soweit eine Baugenehmigung nicht oder nicht zwingend vorgeschrieben ist, die Vorlage einer Bestätigung der zuständigen Behörde, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf oder eine entsprechende Bestätigung des Bauträgers.

Alternativ können Zahlungen der Erwerbenden auch dadurch gesichert werden, dass der Bauträger den Erwerbenden die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherung aushändigt, in welcher der Bürge für alle etwaigen Ansprüche der Erwerbenden auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte einsteht (§ 2 MaBV).

Sobald der Kaufpreis fällig ist (Vorliegen der vom Notar bescheinigten Voraussetzungen zur Fälligkeit oder alternativ selbstschuldnerische Bürgschaft gemäß § 2 MaBV), sieht die gesetzliche Regelung eine Ratenzahlung entsprechend dem Bauablauf in bis zu sieben Raten vor, die aus den in der MaBV festgelegten Teilbeträgen zusammengesetzt sein können. Sofern einzelne Gewerke nicht anfallen (etwa beim Eigenausbau), ist der jeweilige Prozentsatz anteilig auf die übrigen Raten zu verteilen. Ob für Sie als Erwerbende die Möglichkeit besteht, den Kaufpreis alternativ zu den Baufortschrittsraten auch erst bei Bezugsfertigkeit in einer zusammengefassten Rate zu zahlen, müssen Sie bitte selbst mit dem Bauträger abklären. Üblicherweise erhöht sich dadurch der Kaufpreis nicht unerheblich, da der Bauträger die bis dahin angefallenen Grundstückserwerbskosten und Baukosten komplett vorfinanzieren muss. Auf der anderen Seite bietet die endfällige Zahlung für Sie als Erwerbende eine höhere Sicherheit (das Fertigstellungsrisiko entfällt) und Sie sparen etwaige Finanzierungskosten Ihrerseits bis zum Bezug der gekauften Immobilie.

Die Zahlung der einzelnen Kaufpreisraten entsprechend dem Baufortschritt erfolgt unmittelbar durch die Erwerbenden (oder deren Kreditinstitut) an die abzulösenden Grundpfandrechtsgläubiger des Veräußerers bzw. an den Veräußerer nach Weisung durch den Notar in der Kaufpreisfälligkeitsmitteilung, alternativ auf das in der Bürgschaft angegebene Konto. Eine Zahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto ist regelmäßig nicht erforderlich.

Bis zur vollständigen Fertigstellung des Kaufobjektes sind die Erwerbenden berechtigt, einen Teilkaufpreis von bis zu 8,5 % einzubehalten, es sei denn, der Bauträger sichert die Fertigstellung durch ein nach der MaBV zulässiges Sicherungsmittel (Fertigstellungsbürgschaft oder Garantieerklärung i. S. d. § 2 MaBV).

### 4. Öffentliche Wohnraumförderung

Soweit die Erwerbenden öffentliche Mittel für den Erwerb einsetzen will, sind die Bekanntmachungen des jeweiligen Bundeslandes über die Mindestanforderungen an Verträge als Voraussetzung der öffentlichen Förderung des Kaufs von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu beachten.

Sind die öffentlichen Mittel zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht bewilligt, kann es erforderlich sein, in den Vertrag ein Rücktrittsrecht für die Erwerbenden aufzunehmen. Die erforderlichen Bewilligungsbedingungen sollten die Erwerbenden unbedingt vorab mit der Bewilligungsbehörde abklären. Sonst kann die Förderung versagt werden.

## 5. Gewährleistungsregelung

Die Rechte der Erwerbenden bei Baumängeln neu errichteter Bauwerke richten sich nach dem Werkvertragsrecht, für Sachmängel des Grundstücks nach Kaufvertragsrecht. Ein Mangel des Bauwerks liegt vor, wenn es von der Baubeschreibung abweicht oder wenn es nicht den anerkannten Regeln der Baukunst oder dem Stand der Technik entspricht. Üblicher Verschleiß ist kein Mangel. Ebenso kann der Bauträger aus der Einstandspflicht für einen Mangel (z. B. an der Heizungsanlage) freikommen, wenn die Erwerbenden die vorgesehenen Wartungsintervalle nicht einhalten.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Abnahme des Vertragsgegenstandes. Die Abnahme ist die Billigung des Werkes als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung (§ 640 BGB). Sie erfolgt regelmäßig bei einer gemeinsamen Besichtigung des Vertragsobjektes durch die Erwerbenden und den Bauträger. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss nicht nur die Wohnung selbst (Sondereigentum), sondern auch das Gemeinschaftseigentum (z. B. Treppenhaus, Gemeinschaftsräume, Außenwände, Dach) abgenommen werden; hierfür können zwei getrennte Abnahmen vorgesehen werden. Bei der Abnahme müssen sich die Erwerbenden ihre Rechte wegen ihnen bekannter Mängel vorbehalten, sonst verlieren sie die Mängelrechte (mit Ausnahme des Anspruchs auf Schadensersatz). Häufig wird daher zur Abnahme ein Bausachverständiger hinzugezogen. Werden Mängel erkennbar, bevor der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, so haben die Erwerbenden das Recht, einen angemessenen Teil ihrer Zahlungen bis zur Mängelbeseitigung zurückzubehalten.

Die gesetzliche Verjährungsfrist für Rechte wegen Mängeln an Bauwerken beträgt fünf Jahre ab der Abnahme. Sie kann nicht verkürzt werden.

## 6. Grundbesitzabgaben, Erschließungskosten

Nach der vertraglichen Regelung trägt der Bauträger im Regelfall alle Kosten der Ersterschließung (sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und ähnliches). Erschließungsbeiträge sind unter anderem die Kosten für öffentliche Straßen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Die Kosten für den Anschluss des Gebäudes an die Ver- und Entsorgungsleitungen gehören hingegen zu den Baukosten und sind ebenfalls grundsätzlich im Kaufpreis enthalten. Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen ruhen als öffentliche Lasten auf dem Grundstück. Das bedeutet, dass die Erwerbenden der Gemeinde für rückständige Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben für die Immobilie haften, nachdem sie Eigentümer geworden sind, wenn der Bauträger seiner Verpflichtung zur Zahlung dieser Beiträge nicht nachgekommen ist.

Die Erwerbenden sollten daher vor der Beurkundung unbedingt den Abrechnungsstand für die Ersterschließung bei der Gemeinde erfragen, sofern nicht der Bauträger bereits eine Bescheinigung der Gemeinde vorgelegt hat, wonach für den vorhandenen Erschließungszustand keinerlei Beitragsrückstände bestehen und weitere Maßnahmen nicht abzurechnen sind. Soweit für den vorhandenen Erschließungszustand noch Kosten offen sind oder der Bauträger selbst noch Maßnahmen auf dessen Kosten durchzuführen hat, sind die Erwerbenden berechtigt, einen entsprechenden Einbehalt vom zu zahlenden Kaufpreis vorzunehmen, bis die Abrechnung und Bezahlung bzw. die Ausführung der Arbeiten durch den Bauträger erfolgt ist. Der Bauträger seinerseits kann den Einbehalt durch eine entsprechende Sicherheitsleistung (Bankbürgschaft o. ä.) abwenden.

## 7. Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer

Die Notar- und Gerichtskosten (mit Ausnahme der Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen) sowie die Grunderwerbsteuer sind nach der vertraglichen Regelung im Innenverhältnis von den Erwerbenden zu tragen. Ausgelöst wird die Grunderwerbsteuer durch den rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages und nicht erst durch die Fälligkeit des Kaufpreises, den Besitz- oder Eigentumsübergang.

## 8. Ergänzende Hinweise für den Kauf von Eigentumswohnungen

Für die Erwerbenden empfiehlt es sich, vor Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung einzusehen, da sich hieraus der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums, die Nutzung des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander ergeben. Die Teilungserklärung übersende ich Ihnen üblicherweise zusammen mit dem Entwurf des Bauträgervertrages. Sollte Ihnen diese noch nicht vorliegen, bitte ich um eine kurze Benachrichtigung.

Für ergänzende Rückfragen stehen meine Mitarbeitenden und ich Ihnen gerne – auch telefonisch – zur Verfügung.

Ihr Notar **Martin Rudersdorf**