

Immobilienkauf mit Stolpersteinen

Gastbeitrag von Björn Beck, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Mediator (DAA), Kanzlei Cavada und Partner

Im Unterschied zu früher, als die Menschen noch ein Haus auf ihrem eigenen Grund und Boden gebaut haben, werden heutzutage regelmäßig Wohnungen von einem Bauträger gekauft. Im Unterschied zu einem Bauvertrag, bei dem ein Haus auf dem eigenen Grundstück errichtet wird und dadurch automatisch in das eigene Eigentum übergeht, ist bei einem Bauträgervertrag der Bauherr nur Käufer ist und der Bauträger als Eigentümer des Grundstücks im Wesentlichen nur eine Bauverpflichtungen veräußert. Die Besonderheit eines Bau-trägervertrages besteht darin, dass man als Käufer bereits früh Zahlungen auf den Kaufpreis erbringt, jedoch erst am Ende Eigentümer wird und bis dahin das Insolvenzrisiko trägt.

Nicht zu früh kündigen

Der Bauträger ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum zu verschaffen und bei der Abwicklung die Makler- und Bau-trägerverordnung (MaBV) einzuhalten. Doch

Vorsicht: Wenn der Käufer seine Wohnung zeitig kündigt, um möglichst ohne Überschneidung in die neuen eigenen vier Wände einzuziehen, geht man ein Risiko ein. Denn räumt der Bau-träger – wie immer wieder der Fall – den unmittelbaren Besitz nicht ein, obwohl die Voraussetzungen vorliegen, kann es finanziell schnell eng werden. Hier sollte umgehend anwaltlicher Rat vom Spezialisten eingeholt werden.

Informationsmöglichkeiten nutzen

Vor Kaufvertragsabschluss sollte sich jeder Käufer ein Bild über seinen Vertragspartner machen, insbesondere über seine Liquiditätslage und Bonität. Hierzu können Wirtschaftsauskünfte eingeholt werden. Der Ruf und das Renommee können leicht über Referenzobjekte überprüft werden. Bei Bewertung im Internet ist jedoch Vorsicht geboten, da diese häufig kein objektives Bild bezeichnen. Vielleicht hat man Glück und trifft frühere Erwerber, die über ihre Erfah-



Björn Beck, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Mediator (DAA).
Foto: Sven Cichowicz

rungen mit dem ausgewählten Bau-träger berichten können.

Möglichkeit der Vertragsprüfung nutzen

Bei einem Bau-trägervertrag handelt es sich um ein komplexes Regelwerk. Mit der Bau- und Leistungsbeschreibung wird beispielsweise vertraglich geregelt, was der Bau-träger für den versprochenen Kaufpreis auszuführen hat. Hierbei sollte besonders darauf geachtet werden, dass Leistungsumfang, Planung, Baukonstruktion, die Qualität der Baustoffe und Materialien sowie das tech-

nische Ausstattungsniveau konkret beschrieben sind. Hier empfiehlt es sich, gerade die technischen Vertragsunterlagen, durch einen unabhängigen Fachmann prüfen zu lassen. Verbraucherschutzorganisationen wie der Bauherrenschutzbund e.V. oder der Verband privater Bauherren bieten solche Überprüfungen häufig zu günstigen Konditionen für Mitglieder an.

Sonderwunsch unerwünscht

Soweit eine ganz bestimmte Ausführung in Form eines Sonderwunsches begehrt wird, sollte diese in Form ei-

ner ausdrücklichen Beschaffensvereinbarung unmittelbar in den Bau-trägervertrag mit aufgenommen werden. Kommen noch Eigenleistungen hinzu, sollte auf eine klare Abgrenzung zwischen den Verantwortungsbereichen des Bau-trägers geachtet werden, dass andernfalls zu Haftungsrisiken kommen kann.

Freigabeerklärung essentiell

Da der Bau-träger das Grundstück in aller Regel selbst erworben und refinanziert hat, lässt sich seine die finanzierende Bank zur Sicherung ihres Darlehens regelmäßig eine Grundschuld in das Grundbuch eintragen (Globalgrundschuld). Im Zuge der Vertragsabwicklung ist darauf zu achten, dass die Bank des Bau-trägers im Vertrag erklärt, dass das Kaufobjekt aus der Gesamthaftung entlassen und dies durch eine Lastenfreistellung zu Gunsten des Erwerbers sichergestellt wird. Ohne eine solche Bestätigung sollte der Vertrag nicht geschlossen werden.

Zeitstrafe muss sein

Es sollte auf eindeutige Regelungen zu Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermine geachtet werden, die im Idealfall mit einer verbindlichen Vertragsstrafe für den Fall der Bauzeitüberschreitung kombiniert wird.

Sicher ist sicher

Für die vertragsgemäße Fertigstellung sollte eine Vertragserfüllungssicherheit oder ein Sicherheitseinbehalt in Höhe des gesetzlichen Minimums vertraglich verbindlich geregelt werden. Für die Mängelhaftung ist eine fünfjährige Verjährungsfrist gemäß dem BGB zu vereinbaren. Diese Gewährleistungszeit sollte mit einer entsprechenden Gewährleistungsbürgschaft abgesichert werden.

Abschließend empfiehlt sich eine vorbeugende Beratung bei einem auf Baurecht spezialisierten Fachanwalt, um die vorstehenden Stolpersteine zu vermeiden. Dann klappt es auch mit dem Eigenheim.

Björn Beck, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Mediator (DAA)