



Dr. Stefan Kurz
Dr. Holger Sagmeister, LL.M. (Yale)

94469 Deggendorf, Pfluggasse 9/II
P Luitpoldplatz, Oberer Stadtplatz

Tel: (0991) 5065
Fax: (0991) 31428

info@kurz-sagmeister.de
www.kurz-sagmeister.de

Ihre Notare informieren:

Tipps zum Kauf vom Bauträger

Dieses Merkblatt soll Sie über Verträge zum Erwerb neu errichteter Wohnimmobilien von einem Bauträger, insbesondere den typischen Inhalt und die Risiken solcher Verträge, informieren. Nicht alle Risiken lassen sich allerdings durch Vertragsgestaltung ausschalten; Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners sind immer von entscheidender Bedeutung.

1. **Gegenstand des Bauträgervertrages** ist der Verkauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, die von einem gewerblichen Verkäufer (= Bauträger) als Bauherr in eigener Regie errichtet werden. Gesetzliche Grundlage für den Bauträgervertrag ist das **Bürgerliche Gesetzbuch** (BGB), welches neben den Vorschriften zum Kaufvertrag, Werkvertrag und Verbrauchervertrag (etwa zu Sachmängeln oder zur Kaufpreiszahlung) vor allem weitreichende und unabdingbare Regelungen zum Schutz des Verbrauchers enthält. Viele im Kleingedruckten verwendete Klauseln, welche die Rechte des Verbrauchers zu beschränken versuchen, sind in sog. Verbraucherverträgen unwirksam. Wichtige Regelungen zum Bauträgervertrag finden sich auch in der **Makler- und Bauträgerverordnung** (MaBV). Durch diese Verordnung soll der Käufer davor geschützt werden, dass er Zahlungen leisten muss, ohne dass die Bauleistung und der spätere lastenfreie Eigentumsübergang ausreichend gesichert sind. Diese Sicherungen müssen in den Text des Bauträgervertrages aufgenommen werden. Bevor sie vorliegen, ist es dem Bauträger verboten, Voraus- oder Abschlagszahlungen oder sonstige Vermögenswerte des Käufers entgegenzunehmen.
2. Bei Eigentumswohnungen regelt die **Teilungserklärung**, welcher Miteigentumsanteil am Grundstück und welche Räume als Sondereigentum zum jeweiligen Wohnungseigentum gehören. Die **Gemeinschaftsordnung**, die Bestandteil der Teilungserklärung ist, regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, so zum Beispiel die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung oder die Kostenverteilung. In der Teilungserklärung werden meist auch den Eigentümern bestimmter Wohnungen **Sondernutzungsrechte** eingeräumt. Dies sind Rechte, Teile des Gemeinschaftseigentums, wie z.B. Gartenflächen oder Kfz-Stellplätze allein zu nutzen.

Tipp: Lesen Sie vor dem Kauf auch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung genau durch und lassen Sie sich bei Fragen dazu von Ihrem Notar beraten.

3. Die vom Bauträger geschuldete Bauleistung wird vor allem durch **Baubeschreibung** und **Baupläne** festgelegt. Sie bestimmen Größe, Zuschnitt und Ausstattung der verkauften Immobilie. Aus Teilungserklärung, Baubeschreibung oder dem Vertrag selbst sollten sich auch die **Wohnfläche** und deren Berechnungsgrundlage ergeben. Die Baubeschreibung muss notariell beurkundet werden, auch wenn der Bauträger die nach der Baubeschreibung geschuldete Leistung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits ausgeführt hat. Üblicherweise ist die Baubeschreibung Anlage zur Teilungserklärung oder Inhalt einer gesonderten Urkunde. Im Kaufvertrag wird nur auf die Baubeschreibung verwiesen. Dadurch wird die **Verweisungsurkunde** mit Unterzeichnung des Kaufvertrages für Käufer und Verkäufer verbindlich, obwohl sie im Notartermin zum Kaufvertrag nicht nochmals verlesen wird.

Tipp: Prüfen Sie vor dem Kauf die Pläne und die Baubeschreibung genau. Sie sind das eigentliche Herzstück Ihres Vertrages.

Abweichungen und Ergänzungen gegenüber der Baubeschreibung müssen in den beurkundeten Vertrag aufgenommen werden, ebenso Angaben des Bauträgers über Abweichungen zwischen verwendeten Prospekten und Baubeschreibung bzw. Bauausführung.

Der Bauträger darf sich **Änderungen in der Bauausführung** nur insoweit vorbehalten, als hierfür ein triftiger Grund besteht und sie dem Erwerber unter Berücksichtigung der Interessen des Bauträgers zugemutet werden können.

Tipp: Achten Sie darauf, dass in den Notarvertrag alle Vereinbarungen, auch Nebenabreden, aufgenommen werden. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und können zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages führen. Dann schützt auch die für Sie im Grundbuch eingetragene Vormerkung nicht. Beurkundungspflichtig sind z.B. auch Mietgarantien, Abweichungen von der Baubeschreibung und Sonderwünsche, die bei Vertragsschluss bereits feststehen.

Bauträgerverträge sollten einen kalendermäßig bestimmten Fertigstellungstermin enthalten, wobei zwischen **bezugsfertiger Herstellung** und **vollständiger Fertigstellung** differenziert werden kann. Bezugsfertig ist das Objekt, wenn es unter zumutbaren Bedingungen bewohnbar ist. Vollständig fertig gestellt ist es, wenn alle Arbeiten, zum Beispiel auch im Freien oder am Gemeinschaftseigentum, erledigt und alle bei der Abnahme festgestellten Mängel beseitigt sind. Bei Terminüberschreitungen können dem Erwerber Schadensersatzansprüche zustehen.

4. **Zahlungen des Erwerbers** (auch Anzahlungen) sollen nach der MaBV erst geleistet werden, wenn bestimmte Sicherungen dafür vorliegen, dass der Erwerber seine Leistung auch erhält. Bei dem üblicherweise verwendeten Sicherungssystem ist das dann der Fall, wenn der Er-

werb dadurch gesichert ist, dass für den Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsobjekt eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, die Lastenfreistellung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen gesichert ist und die Baugenehmigung erteilt ist. Solange der Vertrag noch nicht wirksam ist oder sich der Bauträger ein Rücktrittsrecht vorbehält, darf er keine Zahlungen entgegennehmen.

Sicheren Schutz für die Eigentumsübertragung bietet nur die Eintragung einer **Auflassungsvormerkung** an dem gekauften Objekt selbst. Bei Eigentumswohnungen muss also die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und die Vormerkung am einzelnen Wohnungseigentum eingetragen sein. Ist die Vormerkung eingetragen, ist der Käufer auch davor geschützt, Belastungen, die später ohne seine Zustimmung eingetragen wurden, übernehmen zu müssen.

In der Regel ist das Kaufobjekt aber bereits vor Abschluss des Bauträgervertrages und Eintragung der Vormerkung mit einer **Grundschild belastet**, die der Bauträger zu seiner eigenen Finanzierung benötigt. Daher muss die Freistellung von einer solchen Belastung gesichert sein. Typischerweise geschieht dies, indem die Bank, die den Bauträger finanziert, dem Erwerber ein sog. **Freigabeversprechen** erteilt, in dem sie sich zur Freistellung des Vertragsobjekts von ihrem Grundpfandrecht verpflichtet. Der Vertrag muss einen ausdrücklichen Hinweis auf die Verpflichtung des Bauträgers zur Aushändigung des Freigabeversprechens und dessen notwendigen Inhalt enthalten. Spätestens bei Fälligkeit des Kaufpreises muss es Ihnen ausgehändigt worden sein.

Den **Inhalt des Freigabeversprechens** schreibt die MaBV genau vor: Es muss gewährleistet sein, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden, und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Käufer. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich die Bank vorbehalten, statt der Freistellung alle vom Käufer vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen.

Als weitere und zulässige Bedingung der Freigabe verlangt die Bank meist, dass der Kaufpreis direkt an sie auf ein bestimmtes Konto gezahlt wird; **nur bei Zahlung auf dieses Konto muss die Bank ihre Grundschild löschen lassen.**

Trotz des Freigabeversprechens können dem Erwerber bei **Insolvenz des Bauträgers** vor Fertigstellung **Schäden** entstehen. Denn in der Regel reicht der vom Erwerber noch nicht geleistete Restkaufpreis nicht aus, um das Bauvorhaben zu vollenden. Außerdem kann der Erwerber bei einer Rückerstattung seiner Zahlungen verpflichtet sein, seiner eigenen Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung für eine vorzeitige Beendigung des Darlehensvertrages zu bezahlen.

Der Bauträger darf Zahlungen erst entgegennehmen, wenn die **Baugenehmigung** für das Objekt erteilt ist. Zumindest muss die Bauaufsichtsbehörde bestätigt haben, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt oder nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf.

Tipp: Der Bauträger muss Ihnen das Vorliegen dieser Fälligkeitsvoraussetzung nachweisen. Lassen Sie sich eine Kopie der Baugenehmigung oder der Bestätigung der Baubehörde aushändigen.

5. Sind die beschriebenen Grundvoraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit eingetreten und hat der Notar die entsprechende im Vertrag vorgesehene Bestätigung erteilt, so darf der Bauträger den Kaufpreis in **sieben Raten** anfordern. Die MaBV sieht 13 Teilbeträge nach Erbringung bestimmter Bauleistungen vor, die zu sieben Raten zusammengefasst werden müssen. Die Zusammensetzung der Raten sollte vorab im notariellen Vertrag festgelegt werden. Durch die Zahlung nach Baufortschritt ist das Fertigstellungsrisiko, das der Erwerber jedes erst zu errichtenden Gebäudes trägt, zwar nicht ausgeschlossen, aber doch vermindert.
6. **Alternativ** können Zahlungen des Käufers auch dadurch gesichert werden, dass der Bauträger dem Käufer die selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder Versicherung aushändigt, in welcher der Bürge für alle etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner Vermögenswerte einsteht. Die Bürgschaft sichert grundsätzlich auch Zahlungsansprüche wegen Sachmängeln, sofern der Erwerber die Mängel spätestens bei der Abnahme geltend macht. Diese Alternative muss ausdrücklich im Bauträgervertrag vorgesehen sein. In der Praxis kommt diese Variante immer seltener vor, da sie zwar sicherer, aber auch teurer ist. Sollte Ihr Bauträger dies vorschlagen - sprechen Sie uns darauf an.

Nach dem Wortlaut der MaBV ersetzt die Bürgschaft alle übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen, also sowohl die Sicherung des lastenfreien Eigentumserwerbs durch Vormerkung und Freistellungsverpflichtung als auch die Sicherung der Erbringung der Bauleistung durch die Ratenzahlung. Da jedoch die Zulässigkeit der Entgegennahme von Leistungen unabhängig vom Bautenstand auch bei Stellung einer Bürgschaft umstritten ist, **empfehlen wir den Bauträgern**, auch bei Stellung einer Bürgschaft Leistungen nur nach Baufortschritt entgegen zu nehmen.

7. Nimmt der Bauträger Zahlungen oder sonstige Vermögenswerte des Erwerbers entgegen, bevor die in der MaBV vorgesehenen Grundvoraussetzungen vorliegen oder die über die zulässigen Raten hinausgehen, so begeht er eine **Ordnungswidrigkeit**. Außerdem muss er die erhaltenen Zahlungen zurückerstatten und darf den **gesamten Kaufpreis** erst nach vollständiger Fertigstellung und Gesamtabnahme entgegen nehmen. Daher liegt es auch in seinem Interesse, Zahlungen nur auf Grund einer zulässigen Vereinbarung entgegen zu nehmen.

Manche Bauträger lassen sich im Notarvertrag vorab schon die Auszahlungsansprüche des Käufers gegen dessen Bank abtreten. Es besteht allerdings kein berechtigtes Interesse daran,

dass der Bauträger über den Kopf des Käufers hinweg Gelder bei dessen Finanzierungsgläubiger abrufen kann.

8. **Zusätzlich** zu den Sicherungen der MaBV muss dem Erwerber spätestens gleichzeitig mit der ersten Zahlung eine **Sicherheit** für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel geleistet werden, z.B. durch eine **Bankbürgschaft** oder dadurch, dass der Erwerber von der ersten Rate einen **Teil einbehält**. Der Bauträger kann wählen, wie Sicherheit geleistet werden soll. Die Höhe der Sicherheit (also der Bürgschaft oder des Einbehalts) muss 5% der Gesamtvergütung (also sowohl des Kaufpreisteils für die Bauleistung als auch des Teils für das Grundstück) betragen. Die Sicherheit ist zurück zu gewähren (also die Bürgschaft zurück zu geben oder der einbehaltene Betrag zu bezahlen), wenn das Bauwerk ohne wesentliche Mängel und rechtzeitig hergestellt wurde.
9. Sobald das gesamte Bauwerk fertiggestellt oder jedenfalls die gekaufte Wohnung bezugsfertig ist, erfolgt eine Abnahme. Die **Abnahme** ist die Billigung des Werkes als im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung (§ 640 BGB). Sie erfolgt regelmäßig bei einer gemeinsamen Besichtigung des Vertragsobjektes durch den Erwerber 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.

Tipp: Zur Abnahme ist der Käufer verpflichtet. Bestehen Sie darauf, dass alle dabei festgestellten Mängel in das Protokoll aufgenommen werden, auch wenn sie der Bauträger nicht anerkennt (dies kann man gesondert vermerken). Behalten Sie sich Ihre Rechte wegen erkannter Mängel vor. Andernfalls können Mängelrechte verloren gehen.

10. Bei der Abnahme - hat der Käufer alle bis dahin fälligen Zahlungen geleistet oder leistet er sie gleichzeitig - wird dem Käufer auch der **Schlüssel übergeben**. Ab der Übergabe wird der Käufer dann wirtschaftlich so gestellt, als wäre er schon Eigentümer. Er kann also in die Wohnung einziehen oder sie vermieten, muss aber ab Übergabe auch die laufenden Lasten tragen, als wäre er schon Eigentümer.
11. Die Rechte des Erwerbers bei Baumängeln richten sich nach dem **Werkvertragsrecht des BGB** (§§ 633 ff. BGB), für Sachmängel des Grundstücks nach Kaufvertragsrecht (§§ 434 ff. BGB). 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; DIN-Vorschriften müssen eingehalten werden. Üblicher Verschleiß ist kein Mangel.

Sind Grundstück oder Bauwerk mangelhaft, kann der Erwerber zunächst Nacherfüllung (**Nachbesserung**, d.h. Beseitigung des Mangels) verlangen und bei deren Fehlschlagen nach seiner Wahl entweder den Kaufpreis **mindern** oder – wenn der Mangel erheblich ist – vom Vertrag **zurücktreten**. Bei Verschulden des Bauträgers kann er auch **Schadensersatz** fordern. Bei Werkmängeln kann er stattdessen wahlweise den Ersatz der zur Beseitigung erforderlichen **Aufwendungen** verlangen. Die gesetzliche **Verjährungsfrist** für Rechte wegen

Mängeln an Bauwerken beträgt **5 Jahre** ab der Abnahme. Sie kann nicht abgekürzt werden. Außerdem hat der Käufer ein Zurückbehaltungsrecht, wenn er einen Mangel erkennt, bevor der Kaufpreis voll bezahlt ist. Zurück behalten darf er dann das Doppelte der geschätzten Mängelbeseitigungskosten.

Tipp: Treten Sie nicht vorschnell und ohne rechtliche Beratung wegen Mängeln vom Vertrag zurück! Dadurch verlieren Sie Ihren Vormerkungsschutz und den Freistellungsanspruch gegen die Bank. Der Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gegen den Bauträger selbst ist nicht gesichert und im Falle der Insolvenz des Bauträgers wertlos.

Das Recht auf Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) und Rücktritt darf im Bauträgervertrag nicht eingeschränkt werden. Unwirksam ist auch eine Vereinbarung, durch die der Erwerber wegen Sachmängeln auf die Bauhandwerker, Lieferanten, Architekten usw. verwiesen wird und der Bauträger seine eigene Haftung vollständig ausschließt oder von der vorherigen Inanspruchnahme anderer Baubeteiligter abhängig macht. Der Bauträger muss somit stets selbst die Gewährleistung für Sachmängel übernehmen, auch wenn er im Vertrag **zusätzlich** seine Ansprüche gegen die Bauhandwerker an den Erwerber abtreten kann – z.B. für den Fall seiner Insolvenz.

Auch Rechte wegen Mängeln des Grundstücks, insbes. so genannter **Altlasten**, kann der Bauträger nicht ausschließen, soweit sie das Bauwerk oder seine Benutzbarkeit beeinträchtigen. Im Übrigen wird allerdings vor allem bei Wohnanlagen die Haftung für Grundstücksmängel üblicherweise ausgeschlossen.

12. Üblicherweise ist vertraglich vereinbart, dass der Bauträger alle **Kosten der Ersterschließung**, für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen u. ä. trägt. Gemeint sind damit die Kosten für öffentliche Straßen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Die Kosten für den Anschluss des Gebäudes an die Ver- und Entsorgungsleitungen gehören zu den Baukosten und sind üblicherweise ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Erschließungsbeiträge und Beiträge nach den Kommunalabgabengesetzen ruhen als **öffentliche Last** auf dem Grundstück. Das bedeutet, dass der Käufer für rückständige Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben haftet, wenn er Eigentümer geworden ist. Der Käufer sollte daher vor Beurkundung durch Rückfrage bei der Gemeinde klären, ob sämtliche Erschließungsanlagen bereits abgerechnet und die Erschließungskosten durch den Bauträger bezahlt sind. Sofern dies nicht der Fall ist und – wie üblich – die Übernahme der Erschließungskosten zum Leistungsumfang des Bauträgers gehört, hat dieser Sorge dafür zu tragen, dass der Erwerber nicht für diese Kosten in Anspruch genommen wird.

Ob daneben auch die Kosten der sog. privaten Erschließung, z.B. mit **Telefon, Kabelanschluss, Strom** oder **Gas** im Kaufpreis enthalten sind, ergibt sich aus dem Vertrag oder der Baubeschreibung.

13. Bei einem Bauträgervertrag sollte der Erwerber auch die folgenden Punkte beachten:

Der Bauträger darf sich keine Vollmacht einräumen lassen, das zentrale Sicherungsmittel des Käufers, die **Auflassungsvormerkung**, zu **löschen**, auch nicht für den Fall des Rücktritts vom Vertrag. Vielfach verlangen Bauträger eine Abbuchungsermächtigung vom Käufer. Auch das ist unzulässig.

Vorsicht ist geboten, wenn in der notariellen Urkunde vorgesehen ist, dass sich der Erwerber wegen seiner Zahlungsverpflichtung der sofortigen **Zwangsvollstreckung** unterwirft. Dies ist im Bauträgervertrag nach der Rechtsprechung grundsätzlich unzulässig.

14. **Rücktrittsrechte** des Bauträgers können nur bei einem sachlich gerechtfertigten Grund vereinbart werden. Jedenfalls muss das Rücktrittsrecht erloschen sein, bevor Zahlungen des Erwerbers fällig werden. Zu lange Rücktrittsfristen oder - bei Aufspaltung in Angebot und Annahme - zu lange Annahmefristen sind nach der Rechtsprechung unwirksam mit der Folge, dass der gesamte Vertrag nicht wirksam ist und jede Vertragspartei leicht und folgenlos die Erfüllung ihrer Pflichten verweigern könnte.
15. Die Auflassung ist die Erklärung, dass das **Eigentum** am Grundstück oder der Wohnung vom Verkäufer auf den Erwerber übertragen wird. Das Eigentum geht mit der Eintragung im Grundbuch auf den Erwerber über. Der Bauträger muss die Auflassung Zug um Zug gegen **Zahlung der geschuldeten Vertragssumme** erklären. Ist die Auflassung bereits im Bauträgervertrag selbst enthalten, muss der Bauträger den Notar zum Vollzug der Auflassung anweisen, wenn die geschuldete Vertragssumme bezahlt ist. Steht dem Käufer wegen Mängeln ein Recht auf Minderung (Herabsetzung des Kaufpreises) zu, ist die geschuldete Vertragssumme geringer, als der im Notarvertrag ausgewiesene Kaufpreis.
16. Kurz **zusammengefasst** läuft der Vollzug eines Bauträgervertrages üblicherweise wie folgt ab:
 - Zunächst wird der lastenfreie Eigentumserwerb der Käufers gesichert.
 - Anschließend zahlt der Käufer entsprechend dem Baufortschritt den Kaufpreis.
 - Ist die Wohnung bezugsfertig, erfolgt eine Abnahme.
 - Hat der Käufer alle bis dahin fälligen Zahlungen geleistet, erhält er dabei den Schlüssel für das Vertragsobjekt und wird wirtschaftlich so gestellt, als wäre er schon Eigentümer.
 - Nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme wird der Eigentumsübergang herbeigeführt.
17. Als Vertrag über den Verkauf einer Immobilie muss der Bauträgervertrag **notariell beurkundet** werden; die Notarkosten trägt regelmäßig der Käufer. Sie können jeden Notar **Ihres Vertrauens** beauftragen; dieser wird im Grundbuch und Handelsregister für Sie recherchieren und etwa erforderliche Verweisungsurkunden beschaffen. Geht die Initiative zur Beurkundung vom Bauträger aus, wird er regelmäßig den Notar vorschlagen, der die Grundlagenurkunden (Teilungserklärung, Baubeschreibung) errichtet hat und mit dem er ständig zusammenarbeitet.

Aufgabe des **Notars** ist es, durch eine ausgewogene Vertragsgestaltung auch die Interessen des Käufers zu wahren und auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Verbrau-

cherschutz zu achten. Wir beraten Sie dabei zu allen rechtlichen Aspekten, die mit dem Vertrag im Zusammenhang stehen. Gerne überprüfen wir für Sie auch Vertragsentwürfe, die Dritte erstellt haben.

Der Notar kann seine **verbraucherschützende Funktion** nur erfüllen und auf eine sachgerechte Vertragsgestaltung hinwirken, wenn ihm die Beteiligten den Sachverhalt vollständig vortragen. Insbesondere müssen die Beteiligten dem Notar mitteilen, falls sie Vereinbarungen getroffen haben, die im Vertragsentwurf nicht berücksichtigt sind, z.B. Sonderwünsche abweichend von der Baubeschreibung oder Anzahlungen des Erwerbers entgegen der MaBV.

18. Der beurkundende Notar muss dem Erwerber den Entwurf des Vertrages und der Urkunden, auf die im Vertrag verwiesen wird (z.B. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung), mindestens **zwei Wochen** vor der Beurkundung kostenfrei zur Verfügung stellen; ein vom Bauträger ausgehändigtes oder im Verkaufsprospekt enthaltenes Rohmuster des Vertrages setzt die Frist nicht in Gang. Vom Gesetzgeber ist diese Wartezeit zum **Schutz vor Übereilung** gewollt, um dem Verbraucher die Möglichkeit zu geben, rechtliche Fragen zum Vertrag und zur Beurkundung vorab mit dem Notar zu klären, vor allem aber auch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Geschäfts zu prüfen, z.B. ob das Objekt nach Lage, Art und Ausstattung seinen Vorstellungen entspricht und ob der Preis angemessen ist. Der Verbraucher soll Gelegenheit erhalten, die **Finanzierung** sowie die **technische Ausführung** zu prüfen und sich diesbezüglich fachkundig beraten zu lassen. Der Notar ist für diese wirtschaftliche Beratung nicht zuständig. Auch die **steuerlichen Auswirkungen** kann er in der Regel nicht prüfen. Der Erwerber kann sich außerdem überlegen, was er den Notar zum Vertragsinhalt fragen will. Selbstverständlich stehen wir Ihnen schon vor der Beurkundung für Fragen zur Verfügung.

Tipp: Nutzen Sie diese Frist! Lassen Sie sich nicht zu einer vorschnellen Unterschrift drängen. Einen Notartermin kann man immer verschieben. Bemüht sich der Notar nicht darum, dass die 2-Wochen-Frist eingehalten wird, begeht er ein Dienstvergehen und macht sich Ihnen gegenüber schadensersatzpflichtig.

Den Beurkundungstermin beim Notar sollten Sie unbedingt persönlich wahrnehmen. Ist der Erwerber Verbraucher, darf der Vertrag grundsätzlich nur bei seiner **persönlichen Anwesenheit** beurkundet werden. Nur so kann der Notar ihn belehren und seine Fragen beantworten. Ist der Erwerber ausnahmsweise verhindert, kann er sich durch eine Vertrauensperson (z.B. durch seinen Ehegatten) vertreten lassen.

Selbstverständlich kann dieses Merkblatt einen Überblick des Bauträgervertrags geben. Viele rechtliche Fragen sind auch unter Juristen äußerst umstritten. Für eine auf Ihren konkreten Fall abgestimmte, individuelle Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Ihre Notare

Dr. Stefan Kurz

Dr. Holger Sagmeister, LL.M. (Yale)