

Neuerungen zum Bauträgervertrag

1. Überblick

Der Bauträgervertrag ist durch das am 01.01.2018 in Kraft tretende Bauvertragsrecht neu wie folgt definiert worden.

§ 650u BGB nF:

Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.

Damit entfällt die bisherige Streitfrage, ob es sich um einen Kauf- oder Werkvertrag handelt, da er nun ein eigenständiger Vertragstypus ist. Wie bisher unterscheidet sich der Bauträgervertrag vom Bauvertrag vor allem dadurch, dass der Bauträger zwar in erster Linie eine Werkleistung zu erbringen hat, aber darüber hinaus auch das Eigentum an einem Grundstück bzw. Erbbaurecht zu verschaffen hat.

Obwohl der Bauträgervertrag nach dem Wortlaut der Legaldefinition in erster Linie ein Werkvertrag ist, zeichnet sich seine gesetzliche Regelung vor allem dadurch aus, dass nach § 650u Abs. 2 BGB nF eine Reihe von Vorschriften des Bauvertragsrechts nicht auf ihn anwendbar sind. Nachfolgend soll aufgezeigt werden, was sich aus der Sicht des Bauträgers mit dem neuen Bauvertragsrecht ändert.

Die bisher in § 650 BGB enthaltene Regelung über die Rechte des Käufers bzw. Bestellers bei Vorlage eines Kostenanschlags wird nunmehr in § 649 BGB nF geregelt und ist somit nicht vom Ausnahmenkatalog erfasst. Mithin ist auch der Käufer eines Bauträgerobjektes, falls der ihm vorgelegte oder im Vertrag enthaltene Kostenvoranschlag überschritten wird, berechtigt, den Vertrag zu kündigen und der Verkäufer kann nur eine Vergütung für die von ihm bereits geleisteten Arbeiten verlangen.

Ferner findet gemäß § 650 BGB nF die bisherige Regelung aus § 651 BGB Anwendung, wonach auf den Bauträgervertrag in erster Linie Kaufrecht und nicht etwa Werkvertragsrecht Anwendung findet. Dies ist insoweit erstaunlich, als die Definition des Bauträgervertrages eher das Gegenteil vermuten ließe, da dort die Errichtung der Baulichkeit an erster Stelle genannt wird.

Zwar ist die Vorschrift des § 650f BGB nF nicht gemäß § 650u BGB nF von der Anwendung auf den Bauvertrag ausgenommen, dennoch kann der Bauträger vom Käufer für die vereinbarte aber noch nicht gezahlte Vergütung eine so genannte Bauhandwerkersicherung nicht verlangen. Systematisch ungeschickt ist die Anwendung dieser Vorschrift auf den Bauträgervertrag nämlich nicht direkt in § 650u BGB nF ausgeschlossen worden, sondern in der Vorschrift (§ 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB nF) selbst.

Die der Bauträgerpraxis entnommenen Regelung, wonach der Bauträger die zur Abnahme erforderlichen Feststellungen treffen kann, wenn der Käufer die Teilnahme an einem Abnahmetermin grundlos verweigert, ist nunmehr in § 650g BGB nF aufgenommen worden.

Für den Bauträger ist vor allem maßgeblich, welche Änderungen sich ab dem 1.1.2018 für ihn ergeben. Wegen der vielen Ausnahmen halten sich die Neuregelungen, die der Bauträger zu beachten hat, allerdings in Grenzen. Der in der Praxis wichtigste Fall ist zudem der mit einem Verbraucher geschlossene Bauträgervertrag, der jetzt als Verbraucherbauvertrag normiert ist.

Nicht ausgenommen von der Anwendung auf den Bauträgervertrag sind folgende Regelungen:

- § 650g BGB nF, Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung;
- § 650i BGB nF über die Definition des Verbraucherbauvertrages;
- § 650k Abs. 2 und 3 BGB nF, Unklarheitenregel hinsichtlich der Baubeschreibung und verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung;
- § 650m Abs. 2-4 BGB nF, der den Sicherungseinbehalt, wie er bisher in § 632a BGB geregelt war, enthält;
- § 650n BGB nF, der die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen regelt;
- § 650o BGB nF, der bestimmt, dass abweichende Regelungen nicht zum Nachteil des Verbrauchers getroffen werden können.

Für den Bauträgervertrag gilt ebenso wie für sonstige Bauverträge, dass eine Kündigung des Vertrages zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 650h BGB nF).

2. Im Wesentlichen wird der Bauträger folgende Änderungen zu beachten haben:

2.1. Baubeschreibung

Eine der vielleicht wichtigsten Vorschriften für den Bauträger ist die Vorschrift des § 650j BGB nF, die ihn verpflichtet, dem Käufer rechtzeitig vor Abschluss des Vertrages eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Inwieweit der nunmehr gemäß Art 249 § 2 EGBGB vorgegebene Inhalt der Baubeschreibung geeignet ist, dem Käufer eine wirklich

detaillierte Vorstellung von den Leistungen zu geben, die der Bauträger zu erbringen hat, erscheint fraglich. Die in Abs. 1 der Vorschrift aufgeführten neuen Angaben, die der Bauträger im Rahmen der Baubeschreibung offenlegen muss, lassen einen weiten Spielraum für die Abfassung der Baubeschreibung zu. Es ist nicht unbedingt damit zu rechnen, dass aufgrund dieser Vorschrift die Baubeschreibungen wesentlich detaillierter und aussagekräftiger werden, als sie es heute üblicherweise sind.

2.1.1. Inhalt der Baubeschreibung

Es würde den Rahmen dieser Übersicht sprengen, hier im Einzelnen auf die Anforderungen an die Baubeschreibung einzugehen. Beispielsweise soll aber die Regelung in Art. 249 § 2 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB erwähnt werden. Danach muss die Baubeschreibung eine „allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise, enthalten. Dieser Anforderung dürfte z.B. der Hinweis genügen, dass ein Mehrfamilienhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise mit Keller und Satteldach errichtet wird. Die Rechtsprechung wird bald Gelegenheit erhalten, die Anforderungen an die Baubeschreibung zu präzisieren. Bauträger sollten allerdings beachten, dass nach § 650k Abs. 2 BGB nF die Baubeschreibung nicht nur auszulegen ist, was auch bisher schon galt, sondern darüber hinaus etwaige Zweifel bei der Auslegung der Baubeschreibung zulasten des Bauträgers gehen. Bei etwaigen Unklarheiten über den Ausstattungsstandard würde mithin die im Zweifel für den Käufer günstigere und damit für den Bauträger teurere Variante als geschuldet gelten.

Zu der Baubeschreibung gehören auch die Baupläne, die allerdings nicht in der Baubeschreibung selbst enthalten sein müssen. Es kann insoweit auch auf die der Teilungserklärung beigefügten Pläne Bezug genommen werden. Da jedoch andere Anforderungen an die Aufteilungspläne, die Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind, als an Baupläne gestellt werden, z.B. was die Kennzeichnung der verwendeten Materialien oder die Bemaßung angeht, empfiehlt es sich bei Bauträgerverträgen eine (zu beurkundende) Bezugsurkunde zu erstellen, die sowohl die Baubeschreibung als auch die Baupläne enthält.

2.1.2. Form der Baubeschreibung

Beim Bauträgervertrag steht und fällt der Vertrag über die Übertragung des Grundstückseigentums mit dem Abschluss des Bauvertrages. Deshalb muss auch der Bauvertrag notariell beurkundet werden. Als Inhalt des Bauvertrages ist auch die Baubeschreibung mit zu beurkunden. Dies muss jedoch nicht in derselben Urkunde geschehen; vielmehr kann die Baubeschreibung nebst der Pläne in eine so genannte

Bezugsurkunde ausgegliedert werden, auf die im Rahmen des Kaufvertrages (Bauträgervertrages) gemäß § 13a BeurkG verwiesen wird.

2.1.3. Übersendung der Baubeschreibung

Die Baubeschreibung muss rechtzeitig vor Abschluss des Vertrages dem Käufer in Textform zur Verfügung gestellt werden. Es dürfte allerdings genügen, dass der Notar im Rahmen der weiterhin bestehenden Pflicht zur Entwurfsversendung nach § 17 Abs. 2 Abs. 2 Nr. 2 BeurkG die Baubeschreibung dem Käufer zur Verfügung stellt.

Zu beachten ist allerdings, dass die Baubeschreibung dem Käufer in Textform (§ 126 BGB) zur Verfügung gestellt werden muss. Diese Form wird durch Zugang der Baubeschreibung als Fax-Kopie, pdf-Kopie oder als E-Mail erfüllt. Wird die Erklärung lediglich auf einer Internetseite zur Verfügung gestellt, die über einen Link erreichbar ist, so genügt dies nach bisher herrschender Meinung der Textform nur dann, wenn der Käufer die Datei auch auf seinen Computer herunterlädt. Dies müsste im Zweifel der Bauträger beweisen. Diese Auffassung verkennt die technischen Probleme beim Versenden von umfangreichen Dateien per E-Mail. Die meisten E-Mail Empfänger haben nur einen eingeschränkten Empfangszugang, es werden also typischerweise E-Mails in einer Größe von mehr als 10 MB von der Empfängerseite zurückgewiesen. Zudem berücksichtigt diese Meinung nicht, dass auch bei Übersendung eines E-Mail Anhangs nicht sichergestellt ist, dass der Käufer dessen Inhalt zur Kenntnis nimmt. Die Versendung eines Links, der auf eine jederzeit erreichbare Seite verweist, von der die Baubeschreibung eingesehen oder von der sie heruntergeladen werden kann, sollte gerade in Zeiten des „Cloud-Computing“ dem Textformerfordernis genügen.

2.2. Fertigstellungszeitpunkt

Zudem ist der Bauträger gem. § 650k Abs. 3 BGB nF verpflichtet, vertraglich anzugeben, wann er das Bauvorhaben fertig stellen wird, bzw. - sollte dies nicht möglich sein, - welchen Zeitraum er für die Bauausführung benötigt. Sollte diese Angabe fehlen, treten an ihre Stelle vorvertragliche Angaben über die Fertigstellung, die erfahrungsgemäß für den Bauträger ungünstig sind.

Die Vorschrift definiert nicht, was unter Zeitpunkt der „Fertigstellung“ zu verstehen ist. Nach der Gesetzesbegründung zu § 640 Abs. 2 BGB nF ist der Begriff aber anders als in § 3 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 MaBV zu verstehen. Danach hindern Mängel und zwar auch wesentliche Mängel nicht die Fertigstellung. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Fertigstellungsbegriff in § 650k Abs. 3 BGB nF so zu verstehen ist, dass das Bauwerk keine

wesentlichen Mängel aufweisen darf, also abnahmereif sein muss (so auch Bast, Der Bauträgervertrag Rdnr. 534).

Es bedürfte weiterhin zulässig sein, zwischen „bezugsfertiger“ und „vollständiger“ Fertigstellung zu differenzieren und auch zwischen der Fertigstellung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, insbesondere der Außenanlagen.

2.3. Erstellung und Übergabe von Unterlagen

Bereits bei Beginn der Ausführung seiner Leistungen hat der Bauträger diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Käufer zu übergeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird (§ 650n Abs. 1 BGB nF).. Etwas anderes gilt nur dann, wenn – was beim Bauträgervertrag ausgeschlossen ist – der Verbraucher oder ein von ihm beauftragte die wesentlichen Planungsunterlagen erstellt.

Spätestens mit der Fertigstellung des Bauvorhabens hat der Bauträger diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Käufer (und nicht etwa nur dem WEG-Verwalter!) zu übergeben, die dieser benötigt um gegenüber den Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Bauleistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist (§ 650n Abs. 2 BGB nF).

Entsprechendes gilt, wenn ein Dritter, z.B. eine Bank des Käufers im Rahmen der Finanzierung diese Unterlagen von dem Käufer verlangt (§ 650n Abs. 3 BGB nF).

Für weitergehendere Fragen zu den Änderungen im Bauträgerrecht wenden Sie sich bitte an Rechtsanwalt und Notar Dr. Wolfgang Probandt.

Berlin, im Oktober 2017