

Typische Fallstricke im Bauträgervertrag



Eigentümergefälle

Der Erwerber wird erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens Eigentümer der Immobilie, muss aber bereits frühzeitig Zahlungen leisten.



Grundschuldfrage

Für die Finanzierung des Bauträgervorhabens lässt sich die den Bauträger finanzierende Bank eine Grundschuld – auch Globalgrundschuld genannt – eintragen. Aber der Erwerber muss lastenfreies Eigentum an Grundstück und Haus erlangen.



Kontofälle

In der Regel wird im Vertrag vereinbart, nach erfolgter Lastenfreistellung Zahlungen auf das Konto der den Bauträger finanzierenden Bank zu leisten.



Vormerkungsfälle

Nach der Makler- und Bauträgerverordnung kann der Bauträger die erste Rate des Zahlungsplanes erst einfordern, wenn die Rechte des Erwerbers durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert sind.



Bürgschaftsfälle

Abweichend vom Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung können im Notarvertrag Vorauszahlungen des Erwerbers bei Übergabe einer Bauträgerbürgschaft vereinbart werden. Die Bauträgerbürgschaft sichert den Erwerber nicht gegen Verzugschäden bei Nichteinhaltung des Fertigstellungstermins ab und ermöglicht keinen Zurückbehalt von Zahlungsraten bei Baumängeln.



Sonderwunsche

Vereinbarungen von Sonderwünschen nach Beurkundung des Bauträgervertrages können teuer werden. Vorauszahlungen für Sonderwünsche sind sehr risikvoll.



Übergabefälle

Oft wird in Bauträgerverträgen die Übergabe des fertig gestellten Eigenheims bzw. der Einzug davon abhängig gemacht, dass die Vertragssumme im vollen Umfang an den Bauträger gezahlt worden ist.



Nachbesserungsfälle

In Bauträgerverträgen sind die Mängelrechte häufig auf ein Nachbesserungs- / Nacherfüllungsrecht beschränkt. Damit werden Erwerber unangemessen benachteiligt.



Verwalterfälle

Beim Erwerb von Wohneigentum (Eigentumswohnung) setzt der Bauträger häufig einen Verwalter seines Vertrauens für fünf Jahre ein, um seine Interessen gegenüber den Eigentümern besser durchsetzen zu können.



WEG-Fälle

Beim Erwerb von Wohneigentum (Eigentumswohnung) wird der Erwerber mit allen Rechten und Pflichten Mitglied einer Eigentümergemeinschaft.



Unser Rat:

Keine Beurkundung des Vertrages, falls der Bauträger nicht Eigentümer des Baugrundstücks ist und falls noch keine Baugenehmigung vorliegt.



Unser Rat:

Bei Abschluss des Bauträgervertrages unbedingt darauf achten, dass sich die Bauträgerbank verpflichtet, das Baugrundstück des Erwerbers aus der Haftung für die Globalgrundschuld freizugeben (Lastenfreistellung).



Unser Rat:

Vorsicht! Keine direkten Zahlungen auf das Geschäftskonto des Bauträgers leisten.



Unser Rat:

Keine Zahlungen vor dem Nachweis der Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch.



Unser Rat:

Unbedingt anwaltlichen Rat einholen und vor Beurkundung Text der Bürgschaftsurkunde prüfen lassen.



Unser Rat:

Sonderwünsche müssen ebenso wie Eigenleistungen konkret vereinbart und mit dem Bauträgervertrag beurkundet werden.



Unser Rat:

Einer solche Vertragsklausel nicht akzeptieren, weil damit das Leistungsverweigerungsrecht des Erwerbers bei unvollständigen Bauleistungen und Mängeln vereitelt wird.



Unser Rat:

Bei notarieller Beurkundung darauf achten, dass neben dem Nacherfüllungsrecht die gesetzliche Rechte des Schadenersatzes, des Rücktritts und der Minderung erhalten bleiben.



Unser Rat:

Bei Beurkundung des Vertrages darauf dringen, dass der Verwalter aus dem Einflussbereich des Bauträgers nur für ein oder maximal zwei Jahre bestimmt wird.



Unser Rat:

Vor Beurkundung des Vertrages unbedingt Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die Protokolle der Eigentümerversammlung einsehen.