

Gesetzliche Neuerungen bei Haus- und Wohnungsbau mit Bauträger - Bauherr darf aus wichtigem Grund nicht mehr kündigen

Bremer Notarkammer. Wer ein Haus oder eine Wohnung von einem Bauträger erwerben möchte, muss nach neuer Gesetzeslage ab 2018 einige Besonderheiten beachten. Ein Bauträgervertrag beinhaltet Elemente eines Kauf- und Werkvertrags und muss notariell beurkundet werden. Mit der Unterzeichnung treffen Bauherren eine weitreichende Entscheidung. Da das Bauen mit einem Bauträger mit zahlreichen Risiken verbunden sein kann, sollten Verbraucher den Notartermin unbedingt nutzen, um sich rechtzeitig über die Konsequenzen des Vertragsabschlusses aufklären zu lassen.

Unterschrift genau überlegen

Nach neuer Gesetzeslage kann der Bauherr den Bauträgervertrag weder frei noch aus wichtigem Grund kündigen. Er kann sich z. B. nicht mehr nur vom werkvertraglichen Teil des Vertrags lösen, weil der Bauträger das Bauwerk mangelhaft errichtet. Er kann nur noch insgesamt vom Bauträgervertrag zurücktreten. Das kann gravierende Folgen haben, wenn der Bauträger insolvent wird und der Bauherr bereits Zahlungen geleistet hat. Denn mit dem Vertragsrücktritt wird auch die eingetragene Eigentumsvormerkung im Grundbuch gelöscht und der Bauherr verliert seine Sicherheit.

Vordenken, falls es doch anders kommt

Es ist dringend zu empfehlen, den beurkundenden Notar vor Vertragsabschluss darauf anzusprechen, wie man sich im Falle von Pflichtverletzungen des Bauträgers vom Vertrag lösen kann. Der Notar berät auch dazu, welche Regelungen zum Schutz des Bauherrn in den Vertrag aufgenommen werden könnten. Dabei ist zu bedenken, dass der Bauherr, anders als bei einem „normalen“ Bauvertrag, kein Recht hat, Änderungen zu Bauplänen oder bereits erbrachten Leistungen anzuordnen. Die Einzelheiten der Bauausführung müssen vor Abschluss des Bauträgervertrags bereits feststehen.

Bauträger muss Baubeschreibung übergeben

Neu ist, dass ein Bauträger gesetzlich verpflichtet ist, dem privaten Bauherrn eine Baubeschreibung zu übergeben. Die Baubeschreibung und der Bauträgervertrag müssen verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hauses bzw. zur Dauer der Bausauführungen beinhalten. Sollte das fehlen, muss der Bau innerhalb der objektiv erforderlichen Zeit fertiggestellt werden. Falls es Zweifel bei der Auslegung des Vertrags geben sollte, geht dies zu Lasten des Bauträgers. Der Notar wird selbstverständlich die Baubeschreibung mitbeurkunden, sodass sie Teil des notariellen Vertrages wird. Doch Vorsicht: Da auch beim Bauträgervertrag nur das gilt, was der Notar beurkundet hat, sollte der Bauherr beim Notartermin ein Auge darauf haben, dass in die Baubeschreibung tatsächlich alles aufgenommen wird, was er im Bauwerk verwirklicht sehen möchte.

Anspruch auf Planungsunterlagen

Ab sofort müssen Bauträger alle Planungsunterlagen herausgeben, die der Bauherr benötigt, um z.B. gegenüber Behörden oder Fördermittelgebern nachzuweisen, dass die Bauleistungen gesetzeskonform ausgeführt wurden. Doch für den Fall, dass der Auftraggeber auf bestimmte Unterlagen zu einem bestimmten Zeitpunkt angewiesen ist, sind ergänzende vertragliche

Regelungen sehr zu empfehlen. Diese Einzelheiten regelt das Gesetz nicht. Der Notar kann auf Nachfrage besondere Dokumentationspflichten in den Bauträgervertrag einarbeiten.

Ein Garant für Sicherheit

Da der Bauträgervertrag Elemente eines Kauf- und Werkvertrags beinhaltet, ist er im Gegensatz zum üblichen Grundstückskaufvertrag wesentlich umfangreicher. Über die Anforderungen eines rechtswirksamen Bauträgervertrags wacht der Notar. Er ist dazu verpflichtet, den privaten Bauherren über juristische Risiken zu belehren und den Vertrag so zu formulieren, dass die Bestimmungen zum Verbraucherschutz umgesetzt werden.

Wer sich im Vorfeld von einem Notar zu diesem Thema beraten lassen möchte, findet im Internet unter www.notar.de den richtigen Ansprechpartner.

Redaktion und Ansprechpartner:

AzetPR

Andrea Zaszczynski

Telefon: 040/41 32 70-30

Fax: 040/41 3270-70

E-Mail: info@azetpr.com