



Notare Dr. Buchta & Dr. Jung

Oskar-von-Miller-Str. 4 d - 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/401630 - Fax: 08141/4016333

mail@notare-bju.de - www.notare-bju.de

Bauträgervertrag

Was ist ein Bauträgervertrag?

Mit einem Bauträgervertrag erwirbt der Käufer ein Grundstück oder einen Grundstücksanteil in Verbindung mit einem Gebäude - Haus oder Wohnung -, das erst noch gebaut wird. Bauherr dieser Immobilie ist der Verkäufer, der damit als Bauträger handelt.

Der Bauträgervertrag, der oft schon vor Baubeginn abgeschlossen wird, muss vom Notar beurkundet werden. Dabei steht der Notar beiden Seiten als unabhängiger sachkundiger Rechtsberater zur Verfügung.

Welche Unterlagen benötigt der Käufer?

Vor der Unterzeichnung des Bauträgervertrages beim Notar sollte sich der Käufer unbedingt mit folgenden Unterlagen vertraut machen:

- Entwurf des Bauträgervertrages
- Baubeschreibung mit Plänen - die Bauleistung, die der Käufer für sein Geld erhält
- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung bei Eigentumswohnungen.

Diese Unterlagen (mit Ausnahme der Pläne) muss der Käufer rechtzeitig, d.h. zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin, vom Notar erhalten. Technische Fragen sollte er mit dem Bauträger oder anderen Fachleuten klären; bleibt beim Studium der Unterlagen eine vertragliche Regelung unklar, erläutert der Notar die betreffenden Bestimmungen - auch vor dem vereinbarten Beurkundungstermin.

Will der Käufer bestimmte Klauseln nicht akzeptieren, berät der Notar über Änderungsmöglichkeiten.

Ändern lässt sich der Vertrag aber nur, wenn sich Bauträger und Käufer darüber einig sind.

Was muss im Bauträgervertrag festgelegt sein?

Ein Bauträgervertrag muss u.a. regeln:

- wann und wie der Kaufpreis bezahlt wird,
- was im Kaufpreis inbegriffen ist (z.B. Kosten für Straßen, Kanal, Kinderspielplatz und ähnliches),
- wann und wie das Haus oder die Wohnung fertig gestellt und abgenommen wird,



-
-
- welche Rechte der Käufer bei Baumängeln hat.

Macht der Käufer den Erwerb des Objektes von der Durchführung bestimmter Sonderwünsche abhängig, muss ein entsprechender Zusatz in den Kaufvertrag aufgenommen werden.

Auf welche Risiken muss der Käufer achten?

Der Käufer muss in eigener Verantwortung entscheiden, ob das Preis-Leistungs-Verhältnis angemessen ist und ob er das Objekt finanzieren kann. Denn der Notar darf diese Fragen nicht entscheiden. Der Käufer sollte also seine Finanzierung vor der Beurkundung klären und mit den Zahlungen abstimmen. Ist der Notar entsprechend informiert, kann er die notwendigen Grundbucheintragungen vorbereiten.

Sind die Bauarbeiten bei Vertragsschluss noch nicht beendet, trägt der Käufer das Risiko der Fertigstellung. Daher ist es generell ratsam, sich nach dem Ruf des Bauträgers zu erkundigen. Denn auch wenn der Käufer die Kaufpreisraten nur nach Baufortschritt bezahlen muss, wird er trotzdem erheblich höhere Aufwendungen haben, wenn der Bau sich verzögert oder nicht fertig gestellt wird.

Vorsicht ist beim Abschluss getrennter Verträge über Grundstückskauf und Bauerrichtung geboten:

Typischerweise steht der Käufer dann verschiedenen Vertragspartnern gegenüber. Bei Problemen (nicht fertig gestellten Bauvorhaben, Mehrkosten, Mängel etc.) kann er rechtliche Nachteile gegenüber dem Kauf von Grundstück und Bauwerk in einem einheitlichen Bauträgervertrag haben.

Zur weiteren Information über rechtliche Risiken und Sicherungsmöglichkeiten gibt es ein ausführliches Merkblatt, zu bestellen bei: Landesnotarkammer Bayern, Ottostraße 10, 80333 München.