



Unser Infoblatt

Bauträgerverträge bei Verbrauchern

Wenn ein Grundstück übertragen werden soll, für das sich der Verkäufer verpflichtet, ein Gebäude zu errichten, wird von Bauträgerverhältnisses gesprochen. Auf den Bauträgervertrag sind die entsprechenden Vorschriften über den Verbraucherbaupvertrag anzuwenden. Das führt zu Besonderheiten, die in §§ 650 i ff. BGB formuliert sind.

Zwar sind einige Vorschriften ausdrücklich nicht anwendbar (Kündigung des Vertrages, Anordnungsrechte des Bestellers aus den §§ 650 b, 650 c BGB oder die Regelung zur Sicherungshypothek).

Als Verbraucher in diesem Sinne werden natürliche Personen angesehen, die Verträge abschließen, die überwiegend weder der gewerblichen noch der selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Noch zu den natürlichen Personen gehören auch Gesellschaften des bürgerlichen Rechtes, wenn alle Gesellschafter natürliche Personen sind.

Nach § 650 j BGB ist der Bauträger verpflichtet, gegenüber dem Verbraucher besondere **vor-**

vertragliche Informationspflichten einzuhalten. Insbesondere ist eine Baubeschreibung vorzulegen, mit der die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer und verständlicher Weise dargestellt werden. Wichtige Neuerung ist, dass verbindliche **Angaben zur Bauzeit** mitgeteilt werden müssen.

Die Baubeschreibung hat vor Vertragsschluss vorzuliegen und wird maßgeblicher Vertragsinhalt. Ist die Baubeschreibung unklar, fehlerhaft, lückenhaft oder widersprüchlich, so darf der Bauherr die übrige Leistungsbeschreibung zum Maßstab dafür nehmen, anhand welcher Komfort- und Qualitätsstandards die Lücken zu füllen sind.

Zweifel bei der Auslegung gehen grundsätzlich zulasten des Bauträgers. Sind im Vertrag keine genauen Angaben über die Fertigstellung enthalten, wird auf die Angaben der Baubeschreibung zurückgegriffen. Pflichtverletzungen führen dann zu Schadensersatzansprüchen sowie unter Umständen zu einem Kündigungsrecht aus wichtigem Grund.

§ 650 l BGB gewährt darüber hinaus dem Verbraucher ein **Widerrufsrecht**. Ausgenommen



Unser Infoblatt

Bauträgerverträge bei Verbrauchern

sind hierbei solche Verträge, die notariell beurkundet worden sind. Das dürfte die meisten Bauträgerverträge erfassen. Für das Widerrufsrecht gelten die allgemeinen Vorgaben, d.h. der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher über sein Widerrufsrecht zu belehren und hierbei die entsprechenden Muster zu verwenden. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab ordnungsgemäßer Belehrung, sonst ein Jahr und 14 Tage nach Vertragschluss.

§ 650 BGB gewährt dem Verbraucher weiterhin auch Schutz im Hinblick auf die von ihm zu leistenden Zahlungen. So kann der Unternehmer **Abschlagszahlungen nur bis zu 90 %** der vereinbarten Vergütung verlangen. Abschlagszahlungen richten sich nach § 650 v BGB nach den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung. Die Höhe der Abschlagszahlung kann nach dem Wert der bisher bereits erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangt werden. Sind die Leistungen nicht vertragsgemäß, so kann ein angemessener Teil des Abschlages verweigert werden.

Darüber hinaus hat der Bauträger dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung

eine Sicherheit i.H.v. 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Der Bauträger kann auch verlangen, dass die Sicherheitsleistung durch Abzug von der Abschlagszahlung erbracht wird.

§ 650 Buchst. n BGB verpflichtet den Bauträger dazu, **Unterlagen zur Erstellung des Bauwerkes bereitzustellen** und diese auch herauszugeben. Die Unterlagen müssen mit Fertigstellung des Bauvorhabens übergeben werden. Der Bauträger muss anhand der Unterlagen nachweisen können, dass das Bauwerk unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.

Die Erstellung und Herausgabe von Bauvorlagen verschiebt sich zusätzlich noch nach vorne, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber oder ein Fördermittelgeber Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und der Unternehmer die berechtigte Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, dass diese Bedingungen eingehalten werden (z. B. KfW Darlehen).