

Veröffentlichung der Rechtsanwaltssozietät Nürnberger Schlünder

Große Hamburger Str. 17
D-10115 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 30 17 90

Fax: +49 (0)30 20 30 17 99

info@nuernberger-schluender.de

www.nuernberger-schluender.de

Der Bundesgerichtshof verstärkt den Schutz des privaten „Häuslebauers“

Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung vom Bauträger kauft, die erst noch gebaut werden muß, sollte sorgfältig darauf achten, daß er gegenüber dem Bauträger mit dem Kaufpreis nicht in Vorleistung tritt. Das bedeutet konkret: der Kaufpreis sollte nur in solchen Raten gezahlt werden, die dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen. Denn ansonsten trägt der Vorleistende das Risiko, daß der Bauträger zwischenzeitlich in Konkurs geht und er für seine Vorauszahlung keine Leistung erhält. Außerdem muß sorgsam darauf geachtet werden, daß entweder das Grundstück, auf das das Objekt gebaut wird, nicht bereits mit Grundschulden belastet ist oder - und das wird die Regel sein - daß die Bank, die den Bau für den Bauträger finanziert und die sich eine Grundschuld hat einräumen lassen, eine sogenannte Freistellungserklärung gegenüber dem Endabnehmer abgegeben hat. Eine solche Freistellungserklärung versichert dem Immobilienkäufer, daß er von der finanzierenden Bank aus der Grundschuld nicht mehr in Anspruch genommen wird, soweit er bereits den Kaufpreis bezahlt hat. Dies ist aus folgenden Gründen für den Käufer von größter Wichtigkeit:

Grundschulden, die einmal im Grundbuch auf einem Grundstück eingetragen sind, belasten dieses Grundstück, auch wenn es weiterverkauft wird, und zwar selbst dann, wenn es geteilt und in Teilen weiterübertragen wird. Finanziert also der Bauträger den Bau eines Komplexes mit Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern, indem er der finanzierenden Bank eine Grundschuld auf das gesamte Grundstück

einräumt, so haftet nachher jede Eigentumswohnung bzw. jedes Reihenhaus für den gesamten (!) Grundschuldbetrag; man nennt eine solche Grundschuld Globalgrundschuld. Es kann daher im Ernstfall, also etwa bei Konkurs des Bauträgers passieren, daß der private Käufer zwar den Kaufpreis an den Bauträger bezahlt hat, aber letztlich keine Immobilie erhält, weil die finanzierende Bank das gesamte Grundstück oder auch einzelne Objekte zwangsversteigern läßt. Dies läßt sich nur vermeiden, wenn die Bank dem einzelnen Käufer zugesichert hat, daß er und die von ihm gekaufte Wohnung hiervon verschont bleibt, soweit er den Kaufpreis bereits bezahlt hat.

Zum Schutz des privaten Käufers vor diesen geschilderten Risiken gibt es die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), die dem Bauträger eine entsprechende Vertragsgestaltung vorschreibt. D.h. der Vertrag muß so gestaltet sein, daß der Kaufpreis nicht fällig wird, vom Käufer also nicht gezahlt zu werden braucht, bevor die genannten Bedingungen - Baufortschritt und Freistellungserklärung der globalfinanzierenden Bank - nicht erfüllt sind. Weicht die Vertragsgestaltung hiervon ab, so ist der Kaufpreis nicht fällig, unter Umständen kann der gesamte Vertrag oder auch ein Teil davon unwirksam sein.

Bislang hatte der Käufer allerdings ein zusätzliches Problem: der Bauträger bestand regelmäßig darauf, sich im Kaufvertrag eine Klausel einräumen zu lassen, die ihm die Durchsetzung seiner Kaufpreisforderung erheblich erleichterte: die Erklärung des Käufers, daß er sich wegen der Kaufpreisforderung unter die Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwerfe. Diese Klausel ermöglichte es dem Bauträger, sich vom Notar eine sogenannte vollstreckbare Ausfertigung geben zu lassen, mit der er direkt, d.h. ohne Einschaltung eines Gerichts die Zwangsvollstreckung gegen den Käufer betreiben konnte. In aller Regel enthielt diese Vollstreckungsklausel keine Fälligkeitsvoraussetzungen, konnte also jederzeit vom Bauträger in Anspruch genommen werden, ohne daß es auf die Einhaltung der Voraussetzungen nach der MaBV betreffend die Fälligkeit des Kaufpreises ankam.

Dieser Praxis hat der BGH nunmehr in seinem Urteil vom 22.10.1998 einen Riegel vorgeschoben und entschieden, daß solche Unterwerfungserklärungen, die eine Zwangsvollstreckung ohne den Nachweis der Fälligkeit des Kaufpreises ermöglichen,

insgesamt nichtig sind, weil sie den Käufer entgegen den Zielen der MaBV benachteiligen und diese zu umgehen versuchen. Wer also bereits einen Kaufvertrag mit einem Bauträger abgeschlossen hat, der eine solche Klausel enthält - was noch immer die Regel sein dürfte - der sollte, sobald ihm Zwangsvollstreckung angedroht wird, umgehend einen Rechtsanwalt aufsuchen und ihn bitten, die Zwangsvollstreckung bei Gericht abzuwehren - oder besser noch bereits den Notar davon abzuhalten, dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung auszuhändigen. Die Chance für den Käufer betragen nach dem neuen Urteil des BGH 100%. Der Bauträger wird Streitige Kaufpreisforderungen auf normalem Wege einklagen müssen und nur dann Recht bekommen, wenn er alle Fälligkeitvoraussetzungen eingehalten hat.

Oft greifen Bauträger auf andere Vertragsgestaltungen zurück, um den strengen Vorschriften der MaBV zu entgehen. Der einheitliche Bauträgervertrag wird dann in mehrere Verträge aufgespalten. Der Bauträger bietet etwa zuerst den Kauf eines Grundstücks an, baut dann aber auf diesem Grundstück nicht selbst, sondern vermittelt dem privaten Käufer lediglich einen Vertrag mit einer Hausbaufirma, den der Käufer dann im eigenen Namen schließt. Der Bauträger ist in diesem Falle nur Baubetreuer. Nach einem anderen Modell tritt ein Treuhänder auf, der für den privaten Käufer sämtliche Verträge abschließen darf, die mit dem Kauf und dem Bau des Hauses in Zusammenhang stehen. Diesen sogenannten verdeckten Bauherrenmodellen liegen oft komplexe und komplizierte Vertragsgestaltungen zugrunde, deren Inhalt und Risiken ein privater Käufer gar nicht überblicken kann. Baubetreuer und Bautreuhänder arbeiten oft derart eng mit den späteren Vertragspartnern des Bauherrn zusammen, daß die Interessen des Bauherrn nicht immer ausreichend gewahrt sind. Vor Abschluß eines auf ein solches Bauherrenmodell gerichteten Vertrages ist daher äußerste Vorsicht geboten und es sollte unbedingt vorher Rechtsrat eines Rechtsanwaltes eingeholt werden, der mit der Sache noch nicht befaßt ist.

Sollten Sie zu diesem Thema Fragen haben, so stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

(Stand: Januar 1999)