



Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Alptraum wird

Notare sichern Verbraucherinteressen

Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau und die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten beschenken dem deutschen Immobilienmarkt eine nie dagewesene Nachfrage. Nicht nur Bestandsimmobilien sind gefragter denn je. Viele Bundesbürger entscheiden sich für den Neubau ihrer eigenen vier Wände. Der Neubau einer Immobilie birgt allerdings viele Risiken. Die richtige Vertragsgestaltung hilft, diese zu minimieren.

Beim Neubau einer Immobilie gibt es zwei unterschiedliche Grundkonstellationen. „Erwirbt der Verbraucher das Grundstück mit den zugehörigen Bau- und Planungsleistungen ‚aus einer Hand‘, handelt es sich um einen sogenannten Bauträgervertrag, der vollständig notariell zu beurkunden ist“, erläutert Notarassessor Boris Pulyer von der Landesnotarkammer Bayern. Hiervon zu unterscheiden ist der Fall, dass der Verkäufer des Baugrundstücks nicht auch der Erbringer der Bau- und Planungsleistungen ist.

„Im letztgenannten Fall ist es ein weitverbreiteter Irrtum, dass immer nur der Grundstückskaufvertrag, niemals aber der Vertrag mit dem Bauunternehmer notariell zu beurkunden ist“, weiß Pulyer. Richtig ist dagegen, dass auch der Bauvertrag der notariellen Beurkundung bedarf, wenn der Grundstückskaufvertrag ohne den Abschluss dieses Vertrages nicht zustande gekommen wäre. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn dem Verbraucher bei der Vermarktung des Baugrundstücks zugleich die Bauerrichtung durch ein Kooperationsunternehmen des Verkäufers angeboten wird. Hier gilt „Hände weg!“, wenn der Vorschlag kommt, nur den Grundstückskaufvertrag, nicht aber auch den Bauvertrag notariell beurkunden zu lassen. Dieser Vorschlag führt geradewegs zur Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages. Dies kann katastrophale Folgen haben.

Ein Beispiel: Fällt der Verkäufer des Baugrundstücks nach Zahlung des Kaufpreises, aber vor Umschreibung des Eigentums im Grundbuch in Insolvenz, ist der Käufer bei ordnungsgemäßer Beurkundung aller zusammengehörigen Verträge durch die für ihn eingetragene Auflassungsvormerkung geschützt. Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums lässt sich gegen die Insolvenzmasse durchsetzen. Anders dagegen, wenn der Bauvertrag nicht mitbeurkundet wird. Pulyer: „Die Formnichtigkeit des Grundstückskaufvertrages hat die Wertlosigkeit der Auflassungsvormerkung zur Folge. Der Kaufpreis ist weg und der Käufer hat keine Chance, seinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zu realisieren.“ Besonders tragisch: Auch der bereits an den Bauunternehmer gezahlte Werklohn kann von diesem regelmäßig nicht zurück erlangt werden. Angesichts solcher Risiken sollte man sich auch durch die Erwartung, Notarkosten und Grunderwerbsteuer zu sparen, nicht von der Beurkundung des Bauvertrages abhalten lassen. Unter Umständen droht sogar der Vorwurf der Steuerhinterziehung.

Die notarielle Beurkundung gewährleistet zudem eine ausgewogene Vertragsgestaltung. Insbesondere beim Bauvertrag wird immer wieder versucht, den Verbraucher dazu zu bringen, den Werklohn als Vorschuss vor der Erbringung der Bauleistungen zu zahlen. Damit wird das Risiko einer Insolvenz des Bauunternehmers dem Verbraucher aufgedrängt, der im Insolvenzfall den Vorschuss nur zu einem geringen Teil oder gar nicht zurückerhält. Zwar ist die Vereinbarung eines solchen Vorschusses schon nach geltendem Recht grundsätzlich nicht gestattet. Jedoch setzen sich Bauunternehmen teilweise darüber hinweg und verwenden in ihren Verträgen Vorschussklauseln. Beim notariell beurkundeten Vertrag achtet der Notar hingegen darauf, dass diese den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Zudem belehrt er über Schutzlücken, die das geltende Recht aufweist, und zeigt Wege auf, wie diese im Interesse beider Vertragsparteien geschlossen werden können. Hierdurch wird der Verbraucher insbesondere vor dem Risiko der Insolvenz seiner Vertragspartner bestmöglich geschützt. „Da Insolvenzen im Baugewerbe nicht auszuschließen sind, sollte hier jeder auf Nummer sicher gehen.“, rät Pulyer.

Darüber hinaus wirkt der Notar bei Personenverschiedenheit von Verkäufer und Bauunternehmer auch darauf hin, dass Regelungen zum Verhältnis von Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag aufgenommen werden. Stellt der Bauunternehmer beispielsweise das Haus nicht fertig, wird der



Käufer oftmals nicht auf dem Grundstück mit der Bauruine sitzen bleiben wollen. Wird für solche Fälle keine vertragliche Vorsorge getroffen, ist der Dumme oftmals der Verbraucher.