



© Jeroy131 / Fotolia.com

Gesetzlicher Schutz des Käufers und Bauherrn

Spiel mit der Angst: Makler- und Bauträgerverordnung ist nicht verhandelbar

Wenn Bauträgerprojekte in die Krise geraten, geht die Angst um. Die Erwerber fürchten, dass sie bei einer Insolvenz des Bauträgers auf einmal vollkommen mit leeren Händen dastehen. Einige Erwerber geraten in Panik und lassen sich vom Bauträger, der mit der Insolvenz droht, Zahlungen abpressen, auf die der Bauträger gar keinen Anspruch hat.

Seit 40 Jahren gibt es die MaBV, die Makler- und Bauträgerverordnung. Der Gesetzgeber hat dieses Regelwerk geschaffen, weil zuvor tatsächlich eine Vielzahl von Menschen erleben musste, durch betrügerische oder ungeschickt wirtschaftende Bauträger das gesamte ersparte Vermögen zu verlieren oder sogar ohne jeden Gegenwert tief in die Schulden zu geraten. Damit dies möglichst nicht wieder vorkommt, hat der Gesetzgeber mit der MaBV den Bauträgern eine Reihe wichtiger Regeln vorgeschrieben. Diese sind nicht verhandelbar. Jede zu Gunsten des Bauträgers abweichende Regelung in einem Vertrag ist unwirksam.

Zwar wirkt die MaBV gar nicht unmittelbar zwischen dem Bauträger und dem Erwerber und Bauherrn. Faktisch ist jedoch auch die privatrechtliche Beziehung zwischen dem Bauträger und seinen Kunden vollständig diesem Regelwerk unterworfen. Eine entscheidende Rolle kommt dabei dem Notar zu, der zwingend den Bauträgervertrag beurkunden muss. So darf der Notar zum Beispiel erst dann dem Erwerber die Fälligkeit der ersten Teilzahlung mitteilen, wenn ihm der Nachweis vorliegt, dass dem Vorhaben keine Bedenken der Baubehörden entgegenstehen und vor allem unwiderrufliche Löschungsbewilligungen bezüglich der gigantischen Grundschulden vorliegen, die die finanzierenden Banken des Bauträgers auch auf das zum Verkauf stehende Teilgrundstück eingetragen haben.

Der MaBV unterliegen alle Projekte, bei denen der Erwerber ein fest zusammen geschnürtes Paket aus Grunderwerb und Bauleistung bekommt. Die Bandbreite ist groß, Bauträger bieten einzel-

ne Häuser, Doppelhaushälften oder auch Wohnungen im sanierten Altbau an. Für alle diese Projekte gelten jedoch im Grundsatz dieselben Regeln. Immer wieder ist aber zu beobachten, dass Bauträger sich mit vielerlei Tricks diesen Regeln zu entziehen versuchen.

Das fängt schon mit der Vertragsgestaltung an. So habe ich schon erlebt, wie ein Bauträger sich von den gesetzlichen Regelungen freimachen wollte, indem er zwei getrennte Verträge gestalten ließ. Dabei trat irgendein anderes Unternehmen als Verkäufer des Grundstücks auf, während der faktische Bauträger mit dem Erwerber nur einen Bauvertrag abschloss. Tatsächlich war es jedoch so, dass das Grundstück nur in Kombination mit der bereits vorgeplanten Bauleistung zu haben war. Auch in einer solchen Konstellation muss nach meiner Überzeugung unbedingt die MaBV gelten.

Eine andere sehr beliebte Methode unseriöser Bauträger ist es, sich den Abschluss von Teilleistungen bescheinigen zu lassen, die tatsächlich bislang weder vollständig noch mangelfrei erbracht wurden. Das geschieht durch Sachverständige oder Verwalter, die vom Bauträger eingesetzt wurden und nach dessen Pfeife tanzten. Auch so umgehen Bauträger die MaBV, die den Abruf von Teilzahlungen von sehr konkreten Voraussetzungen abhängig macht. Der Bauträger fordert dann vom Erwerber Zahlungen ab, die er noch gar nicht fällig stellen darf. Dagegen kann sich der Erwerber nur schützen, indem er das Baugeschehen durch einen Bausachverständigen seines Vertrauens begleiten lässt.

Ist dann das Vorhabens weit hinter dem vereinbarten Termin noch immer nicht fertiggestellt, wird die Luft auch für den Bauträger dünn: Die Erwerber beanspruchen hohe Vertragsstrafen und machen Zurückbehaltungsrechte wegen erheblicher Mängel geltend. Den Bauträger drücken die Zinsen und Raten der Finanzierungsdarlehen und er streitet sich mit seinen

Subunternehmern über Mängel und Verzögerungen. Dann beginnt das Spiel mit der Angst: Der Bauträger droht mit der Insolvenz, wenn die Erwerber nicht endlich zahlen. Er suggeriert damit, dass die Erwerber ihren gesamten bisherigen Einsatz an die finanzierenden Banken verlieren könnten. Das ist Quatsch, denn gerade um das zu verhindern, muss der Notar prüfen, ob Lastenfreistellungserklärungen der Banken vorliegen, bevor er die Erwerber über die Fälligkeit der ersten Teilzahlung unterrichtet.

Im Gegenteil sind Zahlungen, die ein Erwerber leistet, obwohl sie noch gar nicht fällig sind, unwiederbringlich verloren. Und die Hoffnung, dass danach wesentliche Mängel doch noch beseitigt würden, hat sich noch selten erfüllt.

Ein Käufer, der sich rechtzeitig anwaltlich beraten lässt, wenn das Bauträgerprojekt in die Krise gerät, hat gute Aussichten, mit einem blauen Auge davon zukommen. Denn der anwaltlich beratene Käufer kann prüfen, welche Zahlungsforderungen, die der Bauträger fällig stellt, tatsächlich gerechtfertigt sind. Gegenüber fälligen Forderungen kann der Erwerber mit Augenmaß Zurückbehaltungsrechte geltend machen.

Gerät der Bauträger dann tatsächlich in die Insolvenz, ist das zurückbehaltenen Geld nicht verloren, sondern der Erwerber kann sich mit dem Insolvenzverwalter und den finanzierenden Banken darüber verständigen, welche Teilleistungen noch erledigt und/oder bezahlt werden. So erreicht der Erwerber das Ziel, ohne unangemessene Kosten auch bei einer Insolvenz des Bauträgers schließlich doch noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu werden.

Perce Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 – 32 79 83 0
ehlert@pielsticker.de
www.pielsticker.de