

## **Der Bauträgervertrag im Lichte der Bauvertragsrechtsreform**

von RA Christian Grüning

Bei einem Blick in das Bürgerliche Gesetzbuch wird man feststellen, dass viele Vertragstypen besonders geregelt sind, wie zum Beispiel der Kaufvertrag, der Mietvertrag, der Reisevertrag etc. Einen „Bauvertrag“ sucht man bisher im Gesetz jedoch vergebens, obwohl dies einer der volkswirtschaftlich bedeutendsten Vertragstypen überhaupt ist.

Der Gesetzgeber ging ursprünglich davon aus, dass das allgemeine Werkvertragsrecht auch für das Bauen ausreichend sein müsse, was zur Folge hat, dass das Kürzen einer Hose grundsätzlich den gleichen gesetzlichen Regelungen unterliegt wie die schlüsselfertige Herstellung einer gesamten Wohnanlage.

Die eher allgemein gehaltenen Regelungen sind jedoch nicht geeignet, die Komplexität eines auf einen längeren Erfüllungszeitraum angelegten Bauvertrages zu erfassen. Wesentliche Fragen des Bauens wurden dadurch der Vereinbarung der Parteien und der kaum noch zu überblicken Rechtsprechung überlassen.

Mit dem Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren vom 28.4.2017 hat der Gesetzgeber unter anderem neue Kapitel zum Bauvertrag (§§ 650a ff. BGB) und zum Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB) in das BGB eingefügt und zudem neue Regelungen für Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauträgerverträge geschaffen.

Im Folgenden wird ein knapper Überblick über die wesentlichen Neuerungen gegeben, soweit sie den Bauträgervertrag betreffen.

### **1. Zeitlicher Anwendungsbereich**

Die neuen Regelungen treten zum 1.1.2018 in Kraft. Die neuen Vorschriften gelten auch für derzeit laufende Projekte, bei denen die Baubeschreibung bereits beurkundet worden ist, der Bauträgervertrag jedoch mit dem Erwerber nach dem 1.1.2018 geschlossen wird.

### **2. Legaldefinition**

Der Bauträgervertrag wird nunmehr in § 650u Abs. 1 S.1 BGB legal definiert. Die Formulierung entspricht dem früheren § 632a Abs. 2 BGB. Ein Bauträgervertrag ist demnach ein Vertrag,

- der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und
- der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.

Hinsichtlich der „Eigentumsverschaffungspflicht“ wird auf die Vorschriften des Kaufrechts verwiesen. Hinsichtlich der „Herstellungspflicht“ greifen die Vorschriften des Werkvertragsrechts. § 650u Abs. 2 BGB nimmt jedoch einige Vorschriften des allgemeinen Werkvertragsrechts sowie des Bauvertrags- und Verbraucherbauvertragsrechts von der Verweisung aus. Insbesondere sind das neu eingeführte Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, die Änderungs- und Anordnungsrechte des Bestellers, das Widerrufsrecht und die Begrenzung der Abschlagszahlungen auf 90 % der vereinbarten Vergütung auf den Bauträgervertrag nicht anwendbar.

### **3. Baubeschreibung**

Die im Bereich des Verbraucherbauvertrages verankerte Pflicht des Unternehmers, dem Verbraucher rechtzeitig vor der Abgabe seiner Vertragserklärung in Textform eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen, gilt auch für den Bauträgervertrag. Diese Pflicht tritt neben die Pflicht des Notars aus § 17 Abs. 2a BeurkG, dem Verbraucher die Vertragsdokumente zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung zu stellen. Für die Rechtzeitigkeit wird man sich an dieser Zwei-Wochen-Frist orientieren können und es wird als für den Normzweck ausreichend angesehen, dass der Notar die Baubeschreibung im Auftrag des Unternehmers an den Verbraucher versendet.

In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Der in Art. 249 § 2 EGBGB wiedergegebene Katalog von neun Punkten enthält lediglich eine Auflistung von Informationen, die mindestens eingehalten werden müssen. Die Gesetzesbegründung gibt an, dass auch Unwägbarkeiten oder Risiken, die bei der angebotenen Leistung nicht berücksichtigt und mit dem angebotenen Preis nicht abgegolten sind, in der Baubeschreibung zum Ausdruck zu bringen sind. Als Beispiel wird die Beschaffenheit des Baugrundes genannt.

Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände auszulegen. Hierzu zählen der Komfort- und Qualitätsstandard der übrigen Leistungsbeschreibung, erläuternde oder konkretisierende Erklärungen der Vertragsparteien, die konkreten Verhältnisse des Bauwerks und seines Umfeldes, der qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und die Zweckbestimmung des Bauwerks. Auslegungszweifel gehen zulasten des Unternehmers.

#### **4. Fertigstellungszeitpunkt**

Sowohl der Bauträgervertrag als auch die Baubeschreibung haben nunmehr verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes zu enthalten. In der Literatur wird es allgemein als zulässig angesehen, in der Baubeschreibung auf den Fertigstellungszeitpunkt in der Haupturkunde zu verweisen.

Wenn der Fertigstellungszeitpunkt bei Abschluss des Vertrages nicht angegeben werden kann, muss der Vertrag Angaben zur Dauer der Bauausführung enthalten.

#### **5. Abschlagszahlungen**

Abschlags- bzw. Ratenzahlungen können wie bisher nur verlangt werden, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden. Dies erfolgt nach wie vor unverändert gemäß den §§ 3 und 7 MaBV. Die dementsprechende Verweisung findet sich nunmehr in der Vorschrift des § 650v BGB.

Eine Änderung im allgemeinen Werkvertragsrecht führt dazu, dass der Erwerber nunmehr auch bei wesentlichen Mängeln im Grundsatz zur Zahlung verpflichtet und auf den Einbehalt eines angemessenen Teils des Abschlags beschränkt ist, während er bisher bei wesentlichen Mängeln eine Abschlagszahlung gänzlich verweigern konnte. Vorteilhaft für den Bauträger ist zudem, dass die für den Verbraucherbauvertrag eingeführte Begrenzung der Abschläge auf 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung für den Bauträgervertrag nicht gilt.

#### **6. Schlussrechnung**

An sich gilt für den Bauträgervertrag auch die Regelung aus dem Bauvertragsrecht, dass die Vergütung erst zu entrichten ist, wenn der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Nach verbreiteter Ansicht in der Literatur ist eine Schlussrechnung beim Bauträgervertrag jedoch entbehrlich, wenn für die vom Bauträger zu erbringenden Leistungen im Bauträgervertrag ein Festpreis vereinbart worden und es zu keinen Sonderwünschen gekommen ist.

#### **7. Abnahmefiktion**

Mit der Reform wurde die Regelung zur Abnahmefiktion geändert. Nunmehr gilt ein Werk als abgenommen, wenn der Werkunternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Nach der Neuregelung kommt es

für die Fiktion (!) der Abnahme (nicht für die Beurteilung der Abnahmereife an sich) nicht mehr darauf an, ob die Abnahme wegen wesentlicher oder unwesentlicher Mängel verweigert wird.

Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen der Abnahmefiktion nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat.

Verweigert der Erwerber die Abnahme unter Angabe von Mängeln, so hat der Bauträger Anspruch auf eine gemeinsame Zustandsfeststellung, über die ein Protokoll zu fertigen ist. Bleibt der Erwerber der Zustandsfeststellung unentschuldigt fern, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen.

Eigentlich hatte man sich von der Reform auch eine Lösung für die Probleme bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums erhofft. Da dies und die Lösung für eine Reihe weiterer Probleme nicht erfolgt ist, wird davon ausgegangen, dass das jetzt in Kraft getretene Gesetz ergänzt und überarbeitet werden muss. In der Literatur finden sich zudem Stimmen, die die für den Bauträgervertrag nun vorhandenen Vorschriften lediglich als einen Platzhalter für die noch ausstehende eigentliche Reform des Bauträgervertragsrechts ansehen.