



Kurzinformation

Rechtliche Einzelfragen zum Bauträgervertrag

Ein **Bauträgervertrag** ist nach deutschem Recht 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 (vgl. § 650u BGB).

Bauträgerverträge spielen in der Bundesrepublik Deutschland eine **bedeutende Rolle** (vgl. etwa Schöner/Stöber, Rn. 3204). Immer mehr Bauträger sind auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig; seit dem Jahr 2010 hat sich deren Anzahl mehr als verdoppelt (vgl. Statistisches Bundesamt).

Der Bauträgervertrag ist rechtlich als **Mischung aus Kauf- und Werkvertrag** einzuordnen (vgl. etwa Schöner/Stöber, Rn. 3204a m.w.N.) und unterliegt den strengen Regelungen der **Makler und Bauträgerverordnung** (MaBV). Diese, aus der deutschen Gewerbeordnung abgeleitete Rechtsverordnung, enthält vor allem **Vorgaben zum Schutz des jeweiligen Immobilienerwerbers** (vgl. Marcks, Vor § 1 MaBV, Rn. 1).

Die einzelnen Regelungen der MaBV sollen zuvörderst die **Absicherung von Kundengeldern** sicherstellen und sehen diesbezüglich eine Vielzahl detaillierter Regelungen vor (vgl. insbesondere §§ 2 bis 4 MaBV). Das Recht, Zahlungen eines Erwerbers entgegenzunehmen, besteht für einen Bauträger demnach etwa nur dann, wenn ein rechtsgültiger **notariell beurkundeter Kaufvertrag** vorliegt, eine **Auflassungsvormerkung** an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen wurde, die **Sicherung der Lastenfreistellung** erfolgt ist und eine behördliche **Baugenehmigung** erteilt wurde (vgl. § 3 Abs. 1 MaBV). Zahlungen dürfen zudem grundsätzlich nur entsprechend dem jeweiligen **Baufortschritt** geordert beziehungsweise entgegengenommen werden (vgl. § 3 Abs. 1 MaBV). Sämtliches **Kapital**, das ein Bauträger vom Erwerber einer Immobilie erhält, ist **abzusichern** und darf nach den gesetzlichen Bestimmungen ausschließlich für das **jeweilige Projekt** verwendet werden (vgl. § 4 MaBV). Die vom Auftraggeber erhaltenen Zahlungen sind zudem im Sinne einer **getrennten Vermögensverwaltung** (vgl. § 6 MaBV) von privaten Geldern des Bauträgers zu trennen.

Sofern nicht alle der von der MaBV geforderten Voraussetzungen erfüllt werden können, steht es dem Bauträger offen, dem Auftraggeber eine umfassende **Bürgschaft** zu stellen (vgl. § 7 Abs. 1 MaBV), um so das Fehlen einzelner Anforderungen der MaBV auszugleichen. Eine solche

Bürgschaft soll mithin die Leistungserfüllung beziehungsweise alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seines eingebrachten Kapitals **absichern** (vgl. Marcks, § 7 MaBV, Rn. 2 ff. m.w.N.). Von den zwingenden Vorgaben der MaBV **abweichende Vereinbarungen** sind **unzulässig** (vgl. § 12 MaBV).

Hinsichtlich der **Erteilung von Baugenehmigungen** gelten die allgemeinen Regelungen. Auch sofern und soweit eine Baugenehmigung durch einen Bauträger beantragt wird, ist diese daher nicht an zusätzliche Voraussetzungen geknüpft. Es gelten insoweit die gesetzlichen Voraussetzungen der Erteilung, insbesondere die der jeweiligen Landesbauordnung der einzelnen Bundesländer. Wie oben gesagt ist es jedoch wesentlich, dass beim Bauträgervertrag Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrages erst dann entgegengenommen werden dürfen, wenn die Baugenehmigung erteilt worden ist oder eines der in den Landesbauordnungen vorgesehenen Surrogate vorliegt (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 MaBV, Marcks, § 3 MaBV, Rn. 20).

Adressat einer Baugenehmigung ist nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der antragstellende **Bauherr**, im Fall eines Bauträgervertrages mithin der Bauträger (vgl. § 41 Abs. 1 Satz 1 VwVfG). Sofern die in der Baugenehmigung enthaltenden Vorgaben nicht eingehalten oder überschritten werden, kann nach den jeweiligen landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften der einzelnen Bundesländer ein **Ordnungswidrigkeitenverfahren** eingeleitet werden. Adressat eines solchen Verfahrens ist ebenfalls der jeweilige Bauherr. Eine darüber hinausgehende Bekanntmachung oder Veröffentlichung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (letzter Abruf aller in diesem Dokument genannter Quellen am 18. März 2022).
- MaBV: Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Mai 2018 (BGBl. I S. 550) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/.
- Marcks, Kommentierung der Makler- und Bauträgerverordnung, 10. Auflage 2019.
- Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Kommentierung zu den Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger ab Rn. 3204.
- Statistisches Bundesamt, Lange Reihen der jährlichen Betriebserhebungen, 2020, S. 21, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Baugewerbe-Struktur/lange-reihen-betriebserhebung-bau-ausbaugewerbe-pdf-5442001.pdf?__blob=publicationFile&v=5.
- VwVfG: Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/vwvfg/>.
