



---

## Kurzinformation

### Verbraucherschutz bei Bauträgerverträgen

---

Für **Kaufverträge** über **Bestandsimmobilien** finden in Deutschland die §§ 433 Abs. 1 Satz 1, 311b Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Anwendung. Vertragliche Vereinbarung über die **Errichtung neuer Immobilien** sind hingegen als Werkverträge (§§ 631 ff. BGB) zu qualifizieren, für welche die besonderen Vorschriften über **Bauverträge** (§§ 650a-650h BGB) und – bei einer Verbraucherbeteiligung – die Vorschriften über **Verbraucherbauverträge** (§§ 650i-650n BGB) gelten.

Durch den **Bauträgervertrag** (§ 650u Abs. 1 Satz 1 BGB) werden Unternehmen zur **Errichtung oder zum Umbau** eines Hauses und zugleich zur **Übertragung des Eigentums an dem Grundstück** verpflichtet. Als typengemischter Vertrag besteht der Bauträgervertrag aus werkvertraglichen und kaufvertraglichen Elementen (vgl. Busche, § 650u BGB, Rn. 2). Soweit § 650u Abs. 2 BGB und § 650v BGB nicht Abweichendes bestimmen, gelten für die Errichtung oder den Umbau des Hauses die werk- und bauvertraglichen Vorschriften der §§ 631-650o BGB und für die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück die kaufvertraglichen Vorgaben.

Während der Unternehmer als Vertragspartei eines Bauträgervertrags zur Errichtung des Gebäudes und zur Übertragung des Grundstückseigentums an den Besteller verpflichtet ist, hat der Besteller die **vereinbarte Vergütung** zu leisten (§§ 650u Abs. 1 Satz 2, 631 Abs. 1 BGB). Die Vergütung wird grundsätzlich mit der **Abnahme** des Werkes **fällig** (§§ 650 u Abs. 1 Satz 2, 641 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Abnahme bezeichnet die Erklärung des Bestellers, das Werk als im Wesentlichen vertragsgerecht anzuerkennen (vgl. Busche, § 640 BGB, Rn. 3). Im Rahmen eines Bauträgervertrages setzt die Fälligkeit überdies voraus, dass der Unternehmer dem Besteller eine **prüffähige Schlussrechnung** mit einer übersichtlichen Aufstellung der Leistungen erteilt (§§ 650u Abs. 1 Satz 2, 650g Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BGB).

Statt einer vollständigen Zahlung nach Fertigstellung des Werkes können die Unternehmer eines Werkvertrags grundsätzlich für Werkabschnitte angemessene **Abschlagszahlungen** verlangen (§ 632a Abs. 1 Satz 1 BGB). Gemäß § 650v BGB gilt für Bauträgerverträge jedoch, dass Abschlagszahlungen nur dann verlangt werden können, wenn diese ausdrücklich vereinbart wurden und in Rechtsverordnungen nach § 244 des Einführungsgesetzes BGB (EGBGB) vorgesehen sind.

Schließen Unternehmer gewerblich Bauträgerverträge, bedürfen sie nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 der Gewerbeordnung (GewO) einer **Gewerbeerlaubnis**. Dies hat auch zur Folge, dass die Unternehmer als Bauträger zum **Schutz der Verbraucher** den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) unterliegen (vgl. Busche, § 650u, Rn. 8). Nach dieser Verordnung darf ein Bauträger Zahlungen seines Auftraggebers etwa erst entgegennehmen, wenn der **Vertrag rechtswirksam** ist, die erforderlichen **Genehmigungen** vorliegen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 4 MaBV) und zur Sicherung des Rechts auf Eigentumsübertragung an dem Grundstück eine **Vormerkung** zugunsten des Bestellers in das Grundbuch eingetragen wurde (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV).

Ferner finden für Bauträgerverträge gemäß § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB die **Verbraucherschutzvorschriften** der §§ 650j-650n BGB Anwendung, wenn der **Besteller zugleich Verbraucher** ist. Verbraucher ist dabei jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer beruflichen Tätigkeit zuzurechnen ist, § 13 BGB. Nach den Vorschriften haben Unternehmer die Verbraucher etwa durch eine **Baubeschreibung** zu unterrichten; diese hat neben **allgemeinen Gebäudedaten** auch verbindliche Angaben zum **Zeitpunkt der Fertigstellung** des Werks oder zur **Dauer** der Baumaßnahmen zu umfassen (§ 650u Abs. 1 Satz 2, 650j BGB, Art.249, § 2 Abs. 1, 2 EGBGB). Zudem haben die Unternehmer an Verbraucher, die **Abschlagszahlungen** zahlen, eine **Sicherheit** in Höhe von fünf Prozent der Gesamtvergütung zu leisten (§§ 650u Abs. 1 Satz 2, 650m Abs. 2 Satz 1 BGB).

Abweichend von § 650l BGB steht den Verbrauchern im Rahmen eines Bauträgervertrags gemäß § 650u Abs. 2 BGB jedoch **kein Widerrufsrecht** zu. Dies liegt darin begründet, dass der Bauträgervertrag wegen der Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB der **notariellen Beurkundung** bedarf. Dabei erfolgt eine **notarielle Belehrung**, zudem soll dem Verbraucher der Vertragstext schon zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden (§ 17 Abs. 2a Nr. 2 Beurkundungsgesetz – BeurkG). Dies schützt den Verbraucher hinreichend vor übereilten Entscheidungen (vgl. Busche, § 650u, Rn. 9).

#### Quellen:

- Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist, abrufbar (in deutscher und englischer Sprache) unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (Stand dieser sowie sämtlicher nachfolgender Internetquellen: 09.03.2023).
- Busche, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2023, Kommentierungen zu §§ 640, 650u BGB.
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31.10.2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist, abrufbar (in deutscher und englischer Sprache) unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/>.
- Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, abrufbar (in deutscher Sprache) unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/>.
- Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 09.05.2018 (BGBl. I S. 550) geändert worden ist, abrufbar (in deutscher Sprache) unter: [https://www.gesetze-im-internet.de/gewo\\_34cdv/](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/).

\*\*\*