

Bauträgervertrag: Haftung bei fehlerhafter Fälligkeitsnachricht?

Im Feuer: Bauträger • Geschäftsleiter • Notar

Fall

Ida und Klaus Mustermann haben beim Besuch von Verwandten in Niedersachsen das Baugebiet „Sonnenschein“ entdeckt. Die Tricki AG bietet dort den Erwerb eines noch zu errichtenden Mehrfamilienhauses an, die Wohnungen sind zur Vermietung bestens geeignet. Die Zahlung des Kaufpreises soll nach Baufortschritt erfolgen, wie üblich. Mustermanns haben lange gespart und wollen erwerben. Tricki sagt, die Beurkundung für das Objekt solle der Notar Dr. Kumpel machen, der kenne sich vor Ort bestens aus. Die Erwerber hatten keine Bedenken.

Der Vertrag sah die Zahlung des Kaufpreises in 5 Raten vor. Die 1. nach dem Baubeginn, die 2. nach Fertigstellung des Rohbaues. Grundvoraussetzung für die Fälligkeit von Zahlungen auf den Kaufpreis sollte u.a. sein, dass die Lastenfreistellung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 / Satz 2 MaBV sichergestellt sein würde.

Im Grundbuch war eine Grundschuld für eine Privatperson, den mit Tricki gut bekannten Unternehmer Dr. Freund, eingetragen. Dieser erteilt dem Notar die Treuhandaufgabe, nach der dieser von der Lö-

schungsbewilligung erst dann Gebrauch machen darf, wenn die ersten beiden Bauraten jeweils zur Hälfte an Dr. Freund ausgezahlt würden. Der Notar bescheinigt den Eintritt der Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises. Tricki bestellt einen Landschaftsgärtner, der ein bisschen Grüngut entfernt und mit einem Schaufel-Traktor etwas Oberboden abzieht. Tricki stellt dann die 1. Baurate fällig und Mustermanns entrichten diese auch. Die eine Hälfte erhält weisungsgemäß der Gläubiger Dr. Freund, die 2. Hälfte geht an Tricki. Tricki verwendet seinen Teil für sich und meldet später Insolvenz an, ohne dass an der Baustelle Weiteres geschah.

Mustermanns wollen wissen, wie die Rechtslage ist. Bei Tricki AG war niemand mehr zu erreichen. Tricki selbst hatte sich als Vorstand der Gesellschaft dann auch schon abberufen. Notar Dr. Kumpel drückte sein Bedauern aus. Für das Risiko der Insolvenz könne er als Notar allerdings nichts.

Vertragspartner

Der Bauträger hat die Zahlung des Erwerbers unter Verstoß gegen §§ 3/4 MaBV veranlasst, entgegengenommen und verwertet. Der Bauträger darf Zahlungen nach Baufortschritt nur dann entgegennehmen, wenn wenigstens die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2/3 MaBV (tatsächlich) vorliegen. Die genannten Bestimmungen bezwecken den Mindestschutz

des Erwerbers (Basty, Der Bauträgervertrag, 9. Aufl. 2017, Rdn. 39/41).

Es fehlte eine Erklärung des abzulösenden Gläubigers (Freund) i.S. des § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV, wonach die Lastenfreistellung im Fall des Steckenbleibens der Baudurchführung jederzeit unverzüglich nach Zahlung des dem erreichten Baustand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme erfolgt. Diesen Mindestinhalt für die Freistellungserklärung schreibt § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 / Satz 2 MaBV zwingend vor. Die Erklärung des Gläubigers muss die Lastenfreistellung sowohl für den Fall der Vollendung des Bauvorhabens als auch für den Fall des Steckenbleibens gewährleisten (Basty, a.a.O., Rdn. 323/330).

Die fehlerhaft erteilte Fälligkeitsnachricht löst (zunächst) die Pflicht des Bauträgers zur Rückzahlung (bereicherungsrechtlich / aber auch aus Delikt) aus, weil der Bauträger die Zahlung auf eine fehlerhaft bescheinigte Fälligkeit hin weder entgegennehmen, jedenfalls aber nicht behalten / geschweige denn verwenden darf (Basty, a.a.O., Rdn. 52/56/58).

Wegen der Insolvenz der Tricki AG war der Anspruch auf Rückzahlung gegenüber dem Bauträger nicht mehr realisierbar.

Geschäftsleiter

Besteht die Pflicht zur Rückzahlung (bereicherungsrecht-

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbeerbaurecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

lich / aber auch aus Delikt), darf der Bauträger Zahlungen des Erwerbers weder entgegennehmen noch behalten/geschweige denn verwerten (Basty, a.a.O., Rdn. 52/56/58). Verstößt der Bauträger dagegen, haftet der organschaftliche Vertreter deliktisch (Basty, a.a.O., Rdn. 58 / im vorliegenden Fall wohl auch: § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 3/4 MaBV / zudem: §§ 15a Abs. 1 InsO / § 64 Satz 1 GmbHG).

Auch weil hier davon auszugehen war, dass es Tricky wohl gezielt darauf ankam, die tatsächlich nicht beanspruchbare Zahlung zu erlangen. Mit Fotos hatte er unterlegt, dass der Schaufel-Traktor auf der Grundstücksfläche stand. Nur Rodungs- und/oder Säuberungsarbeiten sind aber kein Baubeginn (zur Abgrenzung: Basty, a.a.O., Rdn. 495; Marcks, MaBV, 9. Aufl., Rdn. 30).

Aber auch Tricky war mit der Post nicht mehr zu erreichen. Die Zeitungen schrieben, er habe sich mit dem, was blieb, auf und davon gemacht.

Kumpel

Geblieden war aber der Notar. Seine Fälligkeitsnachricht war fehlerhaft. Es war nicht sicher gestellt, dass die Lastenfreistellung auch erfolgen würde, wenn das Bauvorhaben nach Fälligkeit der 1. Rate nicht weiter durchgeführt würde.

Verletzt der Notar (mind.) fahrlässig die einem anderen gegenüber obliegende Amtspflicht, so hat er diesem den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO; Rechtslage: Eylmann/Vaasen, BNotO, 4. Aufl. 2016, Rdn. 10-13 / m.w.N.). Für die Gestaltung und den Urkundsvollzug schuldet der Notar

das Einschlagen des sichersten Weges (Eylmann/Vaasen, a.a.O., § 19 Rdn. 27 mit Verweis auf BGH DNotZ 92, 813).

Als Schaden kommt jeder Verlust und jede Verschlechterung von Rechten in Betracht. Dazu zählt auch der Vermögensverlust aus dem Bewirken einer pflichtwidrigen (Aus-)Zahlung, wenn die Voraussetzungen dafür nicht vorlagen (Eylmann/Vaasen, a.a.O., § 19 Rdn. 25).

Im Prozess um die Haftung des Notars ging es dann um die Frage, welchen Verlauf die Dinge bei pflichtgemäßem Verhalten genommen hätten und wie die Vermögenslage der Erwerber sein würde, wenn der Notar die Pflichtverletzung nicht begangen, sondern pflichtgemäß gehandelt hätte (Eylmann/Vaasen, a.a.O., § 19 Rdn. 30 mit Verweis auf BGHZ 96, 157/171; BGH DNotZ 92, 819).

Mustermanns konnten und haben sich darauf berufen, dass sie natürlich keine Auszahlung auf die ihnen gegenüber fällig gestellte 1. Kaufpreiskarte vorgenommen hätten, wenn der Notar den Eintritt der Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit von Zahlungen auf den Kaufpreis nicht bestätigt hätte.

Für den Notar bedeutet dies: Er ist gegenüber Mustermanns selbst ersatzpflichtig. Die Vermögenseinbuße des Erwerbers aus verfrühter Kaufpreiszahlung fällt in den Schutzbereich der verletzten Amtspflicht, wenn die Fälligkeit zu früh bescheinigt war (Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, 3. Aufl. 2014, Rdn. 2195/2196/2214/2217 m.z.w.N.).


Resümee

Drum prüfe, wer sich bindet. Das Vertrauen in die Qualifikation und Unabhängigkeit deutscher Notariate ist ein hohes Gut. Es ist an sich, vor allem im Segment der (Nur-)Notariate, auch gerechtfertigt. Es gibt aber auch den Ausreißer und Fälle, bei denen vermeidbare Versäumnisse aus Fahrlässigkeit entstehen. Manchmal auch aus Gefälligkeit, der Zuträger könnte ja wechseln.

Jedenfalls Mustermanns würden einen solchen Vertrag heute schon nicht ohne Hinzuziehung eines auf dem

Gebiet qualifizierten Beraters haben wollen.

Auch Kumpel hat gelernt: Am Ende fragwürdiger Aktionen sind alle anderen oftmals einfach weg. Auf dem Tisch liegt dann nur noch das fehlerhaft erstellte Dokument.

Der hier erörterte Fall ist wahre Begebenheit. Die Redaktion hat Namen und Handlungsort geändert. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner bei
ENSENBACH Rechtsanwälte
Bremerhaven / Hamburg / Berlin

Fenster und Türen Wintergärten und Terrassendächer



**Am Bredenmoor 1-3 • 27578 Bremerhaven
Telefon (04 71) 8 06 29-0 • Fax 8 06 29-22**

Große und moderne Ausstellung

Öffnungszeiten:

Mo.-Fr. 8.00-18.00 Uhr • Sa. 9.00-13.00 Uhr

Die Produktpalette umfasst u.a.:

**Fenster und Türen aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Innentüren • Rollläden • Garagentore • Vordächer
Markisen • Falthanlagen • Terrassendächer • Wintergärten**

„Wohnräume werden wahr.“

**Unter diesem Motto stellen wir unsere
Produktionspalette und Dienstleistungsangebote dar.**

**Seit Jahrzehnten sind wir im Bauelemente-
sektor tätig und stehen für Zuverlässigkeit und
einen hohen Qualitätsstandard.**

**Individuelle Kundennünsche werden
selbstverständlich umgesetzt.**

**Ob Neu-, Umbau oder Renovierung – bei uns
befinden Sie sich in den richtigen Händen.**