

Bauträgervertrag: Sonderwünsche des Erwerbers

1. Allgemeines

Beim Erwerb eines Hausgrundstücks oder einer Eigentumswohnung vom Bauträger entsteht häufig der Wunsch, Sonderleistungen oder Leistungsänderungen zu vereinbaren. Stehen solche Sonderwünsche bereits beim Abschluss des Vertrages fest, so sind diese mit zu beurkunden.

Anderenfalls droht die Formunwirksamkeit des Vertrages im Ganzen wegen der fehlenden Beurkundung der Gesamtabreden der Vertragsparteien. Häufig entstehen Sonderwünsche aber erst während der Bauphase, nachdem der Bauträgervertrag beurkundet ist. Grundsätzlich

besteht zunächst kein Anspruch auf die Berücksichtigung von Sonderwünschen, sofern der Bauträgervertrag eine entsprechende Verpflichtung des Bauträgers nicht enthält. Oft ist sie aber nach § 242 BGB aus dem Grundsatz von Treu und Glauben herleitbar. Berücksichtigt werden muss aber, dass der Bauträger auch nicht verpflichtet sein kann, den veränderten Erfüllungsanspruch zu übernehmen, wenn sich dadurch die Gefahr und das Gewährleistungsrisiko für den Bauträger verändern.

2. Nachträgliche Änderungen

Bei nachträglichen Änderungen stellt sich die Frage, ob solche ebenfalls beurkundungspflichtig sind. Dies ist zu verneinen, wenn die Auflassung im Kaufvertrag schon mit beurkundet ist (BGH NJW 96, 452). Ist die Auflassung nicht mit beurkundet, kann der Sonderwunsch beurkundungsbedürftig sein.

Erleichterungen können gelten, wenn nur unvorhergesehen aufgetretene Schwierigkeiten beseitigt werden oder wesentliche Veränderungen nicht entstehen.

3. Auswirkungen

Die Vereinbarung über den Sonderwunsch hat erhebliche Auswirkungen. Der vereinbarte Leistungsumfang ändert sich. Wenn Bürgschaften gestellt sind, müssen diese angepasst werden.

nach den Bestimmungen des geschlossenen Bauträgervertrages für die geänderte Leistung.

4. Eigenleistungen

Eigenleistungen können teilweise nur schwierig vereinbart werden. Insbesondere gilt dies beim Verkauf einer Eigentumswohnung.

Hier muss beachtet werden, dass der Bauträger gegenüber allen Erwerbern seine Leistungen so erfüllen muss, dass das Gemeinschaftseigentum nicht mangelbehaftet ist. Eigenleistungen Einzelner dürfen sich daher nicht nachteilig auf das Gemeinschaftseigentum auswirken.

Bei der Feststellung von Mängelursachen können sich hier erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben (OLG Celle BauR 98, 802). 

FR E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



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

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

Mattentwiete 6
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

Havelplatz 1
16761 Hennigsdorf
Tel. 0 33 02/50 54-0
Fax 0 33 02/50 54-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Bleidenstraße 1
60311 Frankfurt/Main
Tel. 069/2 98 01 59-0
Fax 069/2 98 01 59-99

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

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

Die Eigentumsumschreibung kann von der Zahlung der geänderten Vertragssumme abhängig sein. Der Bauträger schuldet Gewährleistung schließlich

von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de



Karl Kemmling GMBH

Dachdeckermeister

**Dach-, Wand-
Abdichtungstechnik
Dachflächenfenster
Rinneneinbau
Fassadenverkleidung**

Bremerhaven · Nordernfeldstraße 19 · ☎ (04 71) ☎ **7 28 28**

Besuchen Sie unseren ImmoShop!

„Bürger“ 126

Montag bis Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr geöffnet
Freitag 14.00 – 17.00 Uhr **Energieberatung**