

Bauträgervertrag: Sicherheitsleistung für Erschließungskosten

– „Altes“ Problem im Mittelpunkt der aktuellen Rechtsprechung –

Der Fall

Der Verkäufer V verkauft dem Käufer K ein Grundstück und verpflichtet sich zur Durchführung von Bauleistungen. Ist V Bauträger, wird regelmäßig die schlüsselfertige Herstellung der Baumaßnahme vereinbart. Der Käufer zahlt nach Baufortschritt Teilbeträge auf den Kaufpreis nach den Ratenstufen, die die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgibt. Zumeist wird dabei vereinbart, dass der durch den Käufer zu entrichtende Kaufpreis auch die Erschließungskosten umfasst.

Wenn diese Erschließungskosten im Zeitpunkt der Zahlung

des Kaufpreises – bis spätestens also der durch den Käufer zu entrichtenden letzten Rate – noch nicht festgesetzt und durch den Bauträger gezahlt sind, haftet der Erwerber nach Durchführung der Eigentumsumschreibung öffentlich-rechtlich im Verhältnis zum zuständigen öffentlichen Rechtsträger auf die Zahlung dieser Beiträge.

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 17.1.2008 (DNotZ 08, 281) dazu festgestellt, dass die vertragliche Regelung, nach der der Kaufpreis die Erschließungskosten umfasst, nur so ausgelegt werden kann, dass der Verkäufer den

Erwerber von der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Tragen dieser Kosten gegenüber der Stadt/Gemeinde freizustellen hat.

Ungesicherte Vorleistung

Der Erwerber will eine schlüsselfertige Immobilie zum Festpreis erwerben.

Hierdurch sind Erschließungsarbeiten im Ergebnis Teil der Leistungspflicht des Verkäufers. Daher ist die Möglichkeit oder die Gefahr einer Haftung des Erwerbers auf noch nicht abgerechnete Erschließungskosten nach jetziger Rechtsprechung auch bei der Ratenzahlung des Käufers zu betrachten. Die Vertragsgestaltung muss es dabei vermeiden, dass im Fall einer evtl. späteren Leistungsunfähigkeit des Bauträgers Risiken für den Erwerber eintreten,

Rechtsprechung und Lehre verschiedene Möglichkeiten vor, z.B.:

- Einzahlung der Risikosumme auf einem besonders geschützten Konto.
- Absicherung durch Bürgschaft.
- Vereinbarungen über besondere Zurückbehaltungsrechte.
- Herausnahme der Erschließungskosten aus dem Kaufpreis.

Varianten

Das Einrichten von Sonderkonten, insbesondere als Notaranderkonto, erscheint zur Absicherung noch nicht veranlagter Erschließungskosten wenig praktikabel.

Der mit der Verwahrung befasste Notar würde den Inhalt und die Vollständigkeit der zu sichernden Abrechnungsbei-

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

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135-137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-
immobilien

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



sofern dieser aufgrund seiner öffentlich-rechtlichen Haftung nach Fertigstellung und Eigentumsumschreibung in Haftung geraten sollte.

Als Möglichkeiten/Varianten zur Sicherstellung schlagen

träge kaum prüfen können. Die Hinterlegung auf dem Anderkonto würde die Abwicklung auch im Bereich der Notarkosten verteuern.

Die Herausnahme der Erschließungskosten aus dem Kaufpreis



wird vom Käufer zumeist nicht gewollt sein, da dieser durch Vereinbarung des mit dem Bauträger vereinbarten Preises i.d.R. vollständige Preissicherheit haben will. Es bleibt die Möglichkeit, Zurückbehaltungsrechte oder zusätzliche Bürgschaften vorzusehen.

Vorschlag

Es wird vorgeschlagen, in solchen Fällen zu vereinbaren: „Besteht spätestens im Zeitpunkt der Fälligkeit der bei Besitzübergabe zu leistenden Rate die Möglichkeit, dass die Käuferpartei im Fall der Eigen-

tumsumschreibung für Erschließungs- und Ausbaubeiträge in Anspruch genommen wird, die nach den Bestimmungen dieses Vertrages die Verkäuferpartei zu zahlen hat, kann die Käufer-

partei einen angemessenen Teilbetrag aus dieser Rate und ggf. auch danach fälligen Raten einbehalten.

Der einbehaltene Betrag ist zur Zahlung fällig, sobald der Käuferpartei nachgewiesen ist, dass deren Inanspruchnahme praktisch ausgeschlossen oder dass für die betroffenen Zahlungen entweder der Käuferpartei oder dem betroffenen Gläubiger hinreichende Sicherheit z.B. durch Garantie oder Zahlungsverprechen einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherers gestellt ist.“

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

Unabhängig von Gas und Öl

Luft-Wasser-Wärmepumpen sparen Heizkosten und schonen das Klima

Luft-Wasser-Wärmepumpen der neuesten Generation ermöglichen Energieeinsparungen von bis zu 60% und reduzieren den CO₂ Ausstoß um ca. 80%. Luft-Wärmepumpen sind schon seit über 30 Jahren auf dem Markt. Das Funktionsprinzip ist das eines Kühlschranks, nur umgekehrt. Während dieser den Lebensmitteln über den Verdampfer Wärme entzieht um sie zu kühlen, wird an der Rückseite des Gerätes über den Verflüssiger Wärme abgegeben. Bei der Wärmepumpe hingegen wird über den Verdampfer Energie aus der Außenluft bezogen und über den Verflüssiger dem Heizsystem zugeführt. So funktionieren im Prinzip alle Luft-Wasser-Wärmepumpen. Das von Golden Energy einzigartig

entwickelte und patenrechtlich geschützte Verfahren zeichnet sich gegenüber herkömmlichen Luft-Wasser-Wärmepumpen durch eine extrem hohe Jahresarbeitszahl (JAZ) von ca. 3,72 gemäß VDI 4650 aus. Mitbewerber erreichen in der Praxis eine JAZ von 1,8 bis 2,8. Die Thermodyn+ Wärmepumpe erzeugt bei einer JAZ von 3,72 aus 1 kw Strom ca 3,72 kw Wärmeenergie. Der außergewöhnlich hohe Wirkungsgrad liegt im wesentlichen in der Verfahrenstechnik begründet. Die Vorlauftemperatur des Heizwassers beträgt über 60°. Deshalb ist die Thermodyn+ ideal geeignet für den Einbau in Althäusern mit konventionellen Heizkörpern. Erstmals ist kein Zuheizen mittels elektrischen Heizstabes erfor-

derlich, auch nicht bei mehr als minus 25° Außentemperatur. Die Thermodyn+ bezieht die Wärme ausschließlich aus der Außenluft.

Weitere Informationen erhalten Sie unter der Telefon-Nr. 04 21/66 64 29.

Dipl.-Ing. Günter Kiener

Luft-Wasser-Wärmepumpen für Altbauten, ideal für Heizkörper Unabhängig von Gas und Öl

- 60° Vorlauftemperatur
- auch bei minus 25° Außenluft
- kein zusätzlicher elektrischer Heizstab
- daher bis zu 60% Energieeinsparung
- Förderung durch die BAFA
- günstige Finanzierung durch die KfW-Bank

DETEV-Technologievertrieb
Telefon 04 21/66 64 29