

# Bauträgervertrag: Der Gesetzgeber greift wieder ein

– Neuregelungen ab 01.01.2018 –

## Das Gesetz

Das Gesetz u.a. zur Reform des Bauvertragsrecht wurde am 09.03.2017 durch den Bundesrat gebilligt, am 28.04.2017 beschlossen (BGBl. I, 969) und tritt am 01.01.2018 in Kraft.

Daraus folgen Auswirkungen für den Bauträgervertrag. Spätestens für solche, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden.

## Systematik

Der Bauträgervertrag ist (weiter) ein Produkt, das sich aus kauf- und werkvertraglichen Elementen zusammensetzt (§ 650u Abs. 1 Satz 1 BGB).

Für die Errichtung oder den Umbau des Gebäudes finden die allgemeinen Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB), die Neuregelungen über den Bauvertrag (§§ 650a ff. BGB) und diejenigen über den Bauträgervertrag mit Verbrauchern (§§ 650i ff. BGB) Anwendung. Wer Verbraucher ist, bestimmt (weiterhin) § 13 BGB.

Bauträgervertrag im Sinne dieser Definition ist aber auch der Erwerb durch den sog. „Nachzügler“. Etwa auch der Wohnungserwerb in einem schon fertig gestellten Objekt. Wie lange das Objekt fertig gestellt sein darf, um noch Nachzüglerobjekt zu sein, steht in der Rechtsprechung immer wieder in Diskussion. Selbst wenn seit der Fertigstellung bereits 2 Jahre verstrichen sind, soll Werkvertragsrecht noch anwendbar sein (statt vieler: BGH NJW 85, 1551/1552; BGH NJW 16, 1572 / dort Rdn. 21). Sind aber etwa 3 Jahre verstrichen und war das fertig gestellte Wohnungsei-

gentum in dieser Zeit zudem vermietet, wird es zulässig als Gebrauchtimmobilie einstuftbar sein (BGH NJW 16, 2878 / Rdn. 25).

## Baubeschreibung

Weitreichendste Änderung innerhalb der ab 01.01.2018 geltenden Bestimmungen ist die Pflicht des Unternehmers zur Erteilung der Baubeschreibung unter Wahrung fester Mindestanforderungen an die Bestimmtheit und Transparenz (§§ 650u Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 650j Abs. 1 BGB).

Die Anforderung gilt oder soll auch für „Nachzügler“ zwingend erforderlich sein.

Nach Art. 249 / § 2 Abs. 1 Satz 1 EGBGB muss die Baubeschreibung die wesentlichen Eigenschaften des Objekts in klarer Weise darstellen. Satz 2 der Bestimmung stellt Mindestanforderungen auf:

- Notwendig ist die allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, der Bauweise und ggf. des Haustypes;
- Art und Umfang der angebotenen Leistungen, ggf. der Planung und der Bauleitung, der Einrichtung der Baustelle und der Ausbaustufen müssen beschrieben sein;
- die Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben, Ansichten, Grundrisse und Schnitte müssen klar erkennbar sein;
- soweit für den Vertragsgegenstand relevant, müssen Angaben zum Energie-, zum

Brandschutz- und zum Schallschutzstandard, außerdem zur Bauphysik, enthalten sein;

- Gleiches gilt für Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion wegen aller wesentlichen Gewerke;
- der Innenausbau muss beschrieben sein;
- die gebäudetechnischen Anlagen müssen beschrieben sein;
- notwendig sind auch Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss;
- Gleiches gilt für die Beschreibung der Sanitärobjekte, der

Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.

Bestehen besondere Unwägbarkeiten oder Risiken, etwa wegen der Beschaffenheit des Baugrundes (BT-Drucksacke 18/8486, S. 74), müssen diese dargelegt sein.

## Unterschiedliches

Dauerbrenner in der Rechtsprechung ist immer auch die Behandlung der Fälle, wie weitreichende oder divergierende (Prospekt-)Angaben des Bauträgers im Vorfeld zu behandeln

**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

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

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

sind, wenn die Baubeschreibung in der notariellen Urkunde die jeweilige Angabe dann nicht (mehr) enthält.

Der 5. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes vertritt dazu (überzeugend) die Ansicht, dass die Beschreibung von Eigenschaften vor Vertragsabschluss in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB führt, wenn das fragliche Merkmal nicht Inhalt auch der notariellen Urkunde wurde (BGH NJW 16, 1815 / Rdn. 15: Argument aus § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB). Zulässig bleibt es hingegen, vertragsbegleitende Umstände jedoch zur Auslegung des beurkundeten Vertragsinhaltes heranzuziehen (BGH NJW 96, 2792). So jetzt auch die Neuregelung in § 650k Abs. 2 BGB: Vertragsbegleitende Umstände können zur Schließung von Lücken und zur

Bereinigung von Unklarheiten herangezogen werden.

### Fertigstellung

§ 650k Abs. 3 Satz 1 BGB bestimmt jetzt, dass auch der Bauträgervertrag verbindliche Angaben über den Zeitpunkt der Fertigstellung enthalten muss. Gemeint ist damit die vollständige mängelfreie Herstellung des Vertragsgegenstandes. Kann der Fertigstellungszeitpunkt verbindlich noch nicht angegeben werden, muss der Vertrag jedenfalls Angaben zur Dauer der Baudurchführung enthalten. Differenzierungen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum bleiben möglich, sofern und soweit die Regelung im Ganzen transparent, klar und verständlich also und ohne unangemessene Benachteiligung bleibt.

Hier wurde die Rechtslage durch § 640 Abs. 2 BGB für den

Bauträger erleichtert. Der Kaufgegenstand kann künftig auch dann als abgenommen gelten, wenn der Unternehmer dem Kunden nach Fertigstellung des Werkes eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und die Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mind. eines Mangels verweigert hat.

Nach entsprechender Fristsetzung unterbleibt die Abnahmefiktion mithin nur dann, wenn der Erwerber aktiv zumindest 1 Mangel einwendet (BT-Drucksache 18/8486, S. 48).

Wird die Abnahme verweigert, hat der Unternehmer einen Anspruch darauf, dass der Erwerber an einer Zustandsfeststellung teilnimmt (§ 650g Abs. 1 BGB).

### Unterlagen

§ 650n Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmt, dass der Bauträger dem Erwerber vor Beginn der Ausführung diejenigen Planungsunterlagen erstellen und herausgeben muss, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Hinweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt wird.

§ 650n Abs. 3 BGB sieht die

Pflicht zur Herausgabe von Planungsunterlagen auch dann vor, wenn etwa ein Darlehensgeber des Erwerbers Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt. Jedenfalls dann, wenn der Unternehmer die Erwartung geweckt hat, dass solche Bedingungen eingehalten würden. Relevanz hat dies etwa im Zusammenhang mit der Gewährung von KfW-Förderdarlehen oder für KfW-Effizienzhäuser (BT-Drucksache 18/8486, S. 66).

Es empfiehlt sich, darüber auch bereits Regelungen im Vertrag selbst aufzunehmen.

### Kein Widerrufsrecht

Der Bauträgervertrag ist weiterhin kein Vertrag mit einem besonderen gesetzlichen Widerrufsrecht (§ 650u Abs. 2 BGB). Der Gesetzgeber geht – sicher zutreffend – davon aus, dass der Verbraucher durch notarielle Beratung, Belehrung und die 2-wöchige Wartefrist aus § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG hinreichend geschützt sein wird (BT-Drucksache 18/8486, S. 72).

von: Dr. H.-P. Ensenbach  
Geschäftsleitender Partner bei  
ENSENBACH Rechtsanwälte  
Bremerhaven / Hamburg / Berlin  
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0  
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

**Sven Heise**  
**Bodenverlegungen**  
GmbH

Unsere Ideen für Ihre Wünsche in unserer  
**600 m<sup>2</sup> Ausstellung**

Mo-Fr 8.00 -18.00 Uhr  
Sa 10.00 -14.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Kreuzackerstraße 15  
27572 Bremerhaven

Tel.: 0471 / 77787

Ihr Abonnement:  
Unsere ImmoTips

Das Magazin der ImmoBörse Bremerhaven e.V.

Es gibt die ImmoTips auch als Jahres-Abonnement.  
Fragen Sie in unserem ImmoShop danach!