

## Merkblatt zum Bauträgervertrag

Verpflichtet sich ein Unternehmer gegenüber einem Verbraucher zur Errichtung eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks (z.B. einer Eigentumswohnung) und überträgt der Unternehmer dem Verbraucher zugleich das Eigentum an dem Grundstück (bzw. an der Eigentumswohnung), so wird in der Regel zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher ein sogenannter Bauträgervertrag abgeschlossen, der den Unternehmer berechtigt, von dem Verbraucher Abschlagszahlungen nach dem Ratenzahlungsplan der Makler – und Bauträgerverordnung zu verlangen.

Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass § 632a Absatz 3 BGB den Unternehmer nun verpflichtet, dem Verbraucher eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel zur Verfügung zu stellen (z.B. Bankbürgschaft), wobei die Höhe der Sicherheit 5 % des gesamten Kaufpreises betragen muss. Statt dem Verbraucher eine solche Sicherheit zur Verfügung zu stellen, die in der Regel mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, kann sich der Unternehmer aber auch dafür entscheiden, dem Verbraucher zu erlauben, 5 % des gesamten Kaufpreises bei Zahlung der ersten Rate (das sind gemäß § 3 Absatz 2 Nr.1 der Makler- und Bauträgerverordnung 30 % des gesamten Kaufpreises) zurückzubehalten. Dieses Zurückbehaltungsrecht steht dem Verbraucher bis zur Abnahme des Werkes zu.

Gemäß § 640 Absatz 1 BGB ist der Verbraucher verpflichtet, das Werk abzunehmen, wenn es fertiggestellt ist und keine wesentlichen Mängel aufweist. Ist das Werk nur mit unwesentlichen Mängeln behaftet, muss der Verbraucher das Werk abnehmen, was dann wiederum zur Folge hat, dass der Verbraucher nicht mehr berechtigt ist, die zurückbehaltenen 5% des Kaufpreises weiterhin gemäß § 632a Absatz 3 BGB zurückzubehalten. Allerdings ist der Verbraucher gemäß § 641 Absatz 3 BGB berechtigt, wegen der Mängel, selbst wenn sie nicht wesentlich sind, die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung zu verweigern, wobei das Gesetz davon ausgeht, dass in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten angemessen ist.

Zu beachten ist, dass es sich bei der Sicherheit, die § 632a Absatz 3 BGB vorsieht, **nicht** um eine sogenannte Gewährleistungsbürgschaft handelt. Denn diese Sicherheit soll nicht evtl. Gewährleistungsansprüche des Verbrauchers innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist nach

Abnahme sichern, sondern lediglich den Anspruch des Verbrauchers auf die erstmalige Fertigstellung des Werks ohne wesentliche Mängel.

Die in diesem Merkblatt genannten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind nachstehend abgedruckt.

## **§ 632a Abschlagszahlungen**

(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung eine Abschlagszahlung in der Höhe verlangen, in der der Besteller durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abschlagszahlung nicht verweigert werden. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 4 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.

(2) Wenn der Vertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen, können Abschlagszahlungen nur verlangt werden, soweit sie gemäß einer Verordnung auf Grund von Artikel 244 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vereinbart sind.

(3) Ist der Besteller ein Verbraucher und hat der Vertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand, ist dem Besteller bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 vom Hundert des Vergütungsanspruchs zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge von Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages um mehr als 10 vom Hundert, ist dem Besteller bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 vom Hundert des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Besteller die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.

(4) Sicherheiten nach dieser Vorschrift können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

## **§ 640 Abnahme**

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

(2) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

## **§ 641 Fälligkeit der Vergütung**

(1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. Ist das Werk in Teilen abzunehmen und die Vergütung für die einzelnen Teile bestimmt, so ist die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten.

(2) Die Vergütung des Unternehmers für ein Werk, dessen Herstellung der Besteller einem Dritten versprochen hat, wird spätestens fällig,

1. soweit der Besteller von dem Dritten für das versprochene Werk wegen dessen Herstellung seine Vergütung oder Teile davon erhalten hat,
2. soweit das Werk des Bestellers von dem Dritten abgenommen worden ist oder als abgenommen gilt oder
3. wenn der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Auskunft über die in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Umstände bestimmt hat.

Hat der Besteller dem Dritten wegen möglicher Mängel des Werks Sicherheit geleistet, gilt Satz 1 nur, wenn der Unternehmer dem Besteller entsprechende Sicherheit leistet.

(3) Kann der Besteller die Beseitigung eines Mangels verlangen, so kann er nach der Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.

(4) Eine in Geld festgesetzte Vergütung hat der Besteller von der Abnahme des Werkes an zu verzinsen, sofern nicht die Vergütung gestundet ist.