

NEUBAU VOM BAUTRÄGER KAUFEN

Der Bauträger- Ratgeber

Ratenzahlung, Abnahme und Gewährleistung, verständlich erklärt

Kauf und Bauvertrag in einem

Ein Bauträgervertrag ist rechtlich komplexer als ein normaler Immobilienkauf: Ihr kauft ein Grundstück und beauftragt gleichzeitig die Errichtung eines Gebäudes – oft, bevor überhaupt der erste Spatenstich erfolgt ist.

Dieser Guide erklärt die wichtigsten Schutzmechanismen: vom Ratenzahlungsplan bis zur Abnahme.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir begleiten euch auch beim Neubau-Erwerb vom Bauträger.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Was einen Bauträgervertrag besonders macht**
- 02 Der Ratenzahlungsplan nach MaBV**
- 03 Die Käuferschutz-Regel**
- 04 Die Bürgschaftslösung als Alternative**
- 05 Die Baubeschreibung: euer wichtigstes Dokument**
- 06 Die Abnahme: der entscheidende Moment**
- 07 Gewährleistung nach Werkvertragsrecht**
- 08 Insolvenzschutz: die Auflassungsvormerkung**
- 09 Fertigstellungstermin und Verzug**
- 10 Checkliste: Unterlagen & Prüfpunkte**
- 11 Häufige Fragen**
- 12 Über uns**

Was ihn besonders macht

Zwei Verträge in einem

§§ 650U–650V BGB + MABV

Ein Bauträgervertrag verbindet einen Grundstückskaufvertrag mit einem Werkvertrag über die Errichtung des Gebäudes. Ergänzend gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), die auch als Käufer:in besonders schützen soll.

Auch nachträgliche Änderungen und Sonderwünsche, die nach der notariellen Beurkundung vereinbart werden, müssen ebenfalls notariell beurkundet werden.

Der Ratenzahlungsplan

Zahlung nach echtem Baufortschritt

BIS ZU 7 RATEN (§ 3 ABS. 2 MABV)

- ca. 30 % nach Baubeginn und Grundstücksübertragung
- ca. 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus
- Weitere Raten nach Ausbaustufen (Heizung, Elektro, Sanitär, Innenputz, Fliesen, Fassade)
- ca. 25 % nach Bezugsfertigkeit
- Restzahlung nach vollständiger Fertigstellung und Abnahme

Die erste Rate darf erst verlangt werden, wenn der Vertrag rechtswirksam ist, alle Genehmigungen vorliegen und die Baufreigabe erteilt wurde.

Die Käuferschutz-Regel

Was bei einem fehlerhaften Ratenplan passiert

§ 12 MABV

Weicht der vereinbarte Ratenplan zulasten des Käufers vom gesetzlichen Muster ab, wird nicht der gesamte Vertrag unwirksam – sondern ausschließlich der Ratenplan. An seine Stelle tritt § 641 BGB: Die volle Zahlung wird dann erst nach vollständiger Abnahme fällig.

Beispiel aus der Rechtsprechung: Eine Klausel wie „30 % vor Beginn der Erdarbeiten“ ist unwirksam, wenn sie von der MaBV-Struktur abweicht – sie begründet dann keine Vorleistungspflicht.

Die Bürgschaftslösung

Eine Alternative zum Ratenzahlungsplan

§ 7 MABV

Statt Ratenzahlung nach Baufortschritt kann der Bauträger auch eine Bankbürgschaft stellen, die den vollen Kaufpreis absichert. Diese Bürgschaft muss bis zum jeweils erreichten Baufortschritt bestehen bleiben und darf sich nicht vorzeitig reduzieren.

Diese Lösung ist in der Praxis seltener, bietet aber unter Umständen mehr Flexibilität für beide Seiten.

Die Baubeschreibung

Euer wichtigstes Prüfdokument

DER MASSSTAB IM STREITFALL

Die Baubeschreibung enthält alle Details zu Materialien, Ausstattung und Bauqualität. Sie gilt im Streitfall als Maßstab dafür, was tatsächlich geschuldet ist – nicht das Verkaufsprospekt oder mündliche Zusagen.

Lasst die Baubeschreibung vor der notariellen Beurkundung unbedingt fachlich prüfen – idealerweise durch eine Fachanwältin/einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

Die Abnahme

Der rechtlich entscheidende Moment

Mit der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist – gleichzeitig verliert ihr für nicht dokumentierte, bei der Abnahme bereits erkennbare Mängel meist eure Rechte.

Ihr seid nicht verpflichtet, die Abnahme bei wesentlichen Mängeln zu erklären. Zieht zu diesem Termin am besten eine:n unabhängige:n Bausachverständige:n hinzu und dokumentiert jeden erkennbaren Mangel schriftlich.

Gewährleistung

Werkvertragsrecht statt Kaufrecht

5 JAHRE

übliche Gewährleistungsfrist ab Abnahme – der Bauträger haftet für Mängel nach Werkvertragsrecht und muss diese beseitigen.

Anders als beim Kauf einer Bestandsimmobilie ist ein genereller Gewährleistungsausschluss bei einem Bauträgervertrag nicht möglich.

Insolvenzschutz

Was bei Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers zählt

DIE AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Sie sichert euren künftigen Eigentumsanspruch bereits vor der endgültigen Grundbuchumschreibung ab – unverzichtbar, besonders falls der Bauträger vor Fertigstellung zahlungsunfähig wird.

Zusammen mit dem Ratenzahlungsplan sorgt sie dafür, dass ihr nie mehr zahlt, als bereits an Bauleistung erbracht wurde – der zentrale Schutzgedanke der MaBV.

Fertigstellungstermin & Verzug

Was bei Verzögerungen gilt

Der Vertrag sollte einen konkreten Fertigstellungstermin oder zumindest eine klare Bauzeit enthalten. Verzögert sich die Fertigstellung über den vereinbarten Termin hinaus, können euch Verzugsansprüche zustehen.

Prüft vor Vertragsschluss, ob eine Vertragsstrafe für Verzug vereinbart ist – das erhöht den Druck auf eine termingerechte Fertigstellung.

Checkliste: Unterlagen & Prüfpunkte

Bevor ihr unterschreibt

- ☐ Baubeschreibung von Fachleuten prüfen lassen
- ☐ Ratenzahlungsplan auf Übereinstimmung mit § 3 MaBV kontrollieren
- ☐ Auflassungsvormerkung im Vertrag verankert?
- ☐ Fertigstellungstermin und Vertragsstrafe bei Verzug klären
- ☐ Bausachverständige:n für die Abnahme einplanen

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Muss ich bei sichtbaren Mängeln trotzdem abnehmen?

Nein – bei wesentlichen Mängeln könnt ihr die Abnahme verweigern. Dokumentiert erkennbare Mängel in jedem Fall schriftlich.

F Was, wenn der Bauträger insolvent wird?

Die Auflassungsvormerkung und der Ratenzahlungsplan sollen sicherstellen, dass ihr nie mehr gezahlt habt, als an Bauleistung erbracht wurde.

F Kann ich einen fehlerhaften Ratenplan anfechten?

Ja – weicht er zulasten des Käufers von § 3 MaBV ab, wird nur der Ratenplan unwirksam, nicht der gesamte Vertrag.

F Wie lange haftet der Bauträger für Mängel?

In der Regel 5 Jahre ab der Abnahme, nach den Regeln des Werkvertragsrechts.

Warum Deussen Immobilien

Auch beim Neubau an eurer Seite

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Wir vermitteln auch Neubauprojekte und begleiten euch von der Vertragsprüfung bis zur Übergabe.

Fragen zum Neubau?

Ob Vertragsprüfung, Baubeschreibung oder Abnahme: Wir beraten euch
unverbindlich zu eurem Neubau-Vorhaben.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de