

PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen
Notarkammer Thüringen
Notarkammer Brandenburg
Notarkammer Sachsen-Anhalt
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

Vorsicht beim Hausbau – Hände weg von verdeckten Bauträgermodellen!

23.06.2011

Der Traum von vielen: wohnen in den eigenen vier Wänden! Der Weg zum eigenen Haus kann jedoch mit einigen Gefahren verbunden sein. Denn manche Bauträger werben mit dem sog. „verdeckten Bauherrenmodell“. Dabei wird der gewünschte Erwerb eines zu errichtenden Wohnhauses samt Grundstück in zwei separate Verträge aufgespalten. Nur der Grundstückskaufvertrag wird notariell beurkundet. Der Werkvertrag mit dem Bauunternehmer über das zu errichtende Haus hingegen wird privatschriftlich geschlossen. Geködert wird mit dem Versprechen, dadurch u.a. Grunderwerbsteuer und Notarkosten zu sparen. Doch die Aufspaltung in zwei Verträge kann den Käufer am Ende teuer zu stehen kommen und führt zu nicht unerheblichen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken.

Abdruck honorarfrei

Beleg erbeten

Der Erwerb eines zu errichtenden Hauses samt dazugehörigem Grundstück ist grds. als einheitliches Geschäft zu betrachten. Es handelt sich um einen sog. Bauträgervertrag, auf den zwingend die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anwendbar ist. Diese sieht zahlreiche Schutzmechanismen für den Käufer vor, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Bauträgers. Zahlungen sind demnach beispielsweise nur nach entsprechendem Baufortschritt und bei Sicherstellung des lastenfreien Eigentumserwerbs am Grundstück zu leisten.

Wird der Werkvertrag über die Bauleistung vom Kaufvertrag über das Grundstück getrennt, entfällt zum einen die Schutzwirkung der MaBV. Zum anderen verliert der Bauherr den Schutz der notariellen Beurkundung, denn der Notar ist gesetzlich verpflichtet, auf eine ausgewogene Vertragsgestaltung zu achten und über mögliche rechtliche Risiken zu belehren. Außerdem fehlt es bei Aufspaltung des Bauträgergeschäftes meist an den notwendigen Regelungen für den Fall, dass es zu Vertragsstörungen kommt. Soll der Bauherr beispielsweise auf seinem Grundstück selbst dann „sitzen bleiben“, wenn die erhoffte Baugenehmigung nicht erteilt wurde oder der Bauträger insolvent ist?

In vielen Fällen führt die beschriebene künstliche Trennung von Grundstückskauf- und Werkvertrag sogar zur Unwirksamkeit beider Verträge. Das kann selbst dann gelten, wenn der Verkäufer des Grundstücks mit dem Bauunternehmer nicht identisch ist. Entscheidend ist lediglich, dass nach dem Willen der Parteien der Verkauf des Grundstücks nicht ohne den betreffenden Bauvertrag zustande gekommen wäre. Die Unwirksamkeit hat für den Käufer gravierende wirtschaftliche Konsequenzen. So verliert er z.B. seine Gewährleistungsansprüche bei Mängeln an Haus oder Grundstück.

Auch die Annahme, dass das verdeckte Bauherrenmodell Steuern spare, ist bei Lichte betrachtet ein Trugschluss. Bei Aufspaltung zahlt der Käufer auf die Bauleistung 19 % Umsatzsteuer zuzüglich zur Grunderwerbsteuer auf den Grundstückskaufpreis. Bei einem einheitlichen Bauträgervertrag zahlt er hingegen lediglich die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % -5 % auf den Gesamtkaufpreis. Die Umsatzsteuer bezüglich der Bauleistung entfällt in diesem Fall.

Notarkammer Sachsen
Königstraße 23
01097 Dresden
Tel.: (03 51) 80 72 7-0
Fax: (03 51) 80 72 7-50

- 2 -

PRESSE-INFORMATION

Notarkammer Sachsen
Notarkammer Thüringen
Notarkammer Brandenburg
Notarkammer Sachsen-Anhalt
Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern

Im Vorfeld der notariellen Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages sollten die Umstände des Erwerbs beim Notar offen angesprochen werden. Das gilt insbesondere für etwaig in diesem Zusammenhang abzuschließende Werkverträge über ein zu errichtendes Haus. Aufgrund der übermittelten Informationen kann der Notar objektiv und unabhängig einschätzen, ob es sich um ein sog. Bauträgergeschäft handelt und aus diesem Grund eine Beurkundung als einheitliches Geschäft erforderlich ist.

(3533 Zeichen)

Dr. Karsten Schwipps, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen

Diese Presseinformation steht zur Kopie unter www.notarkammer-sachsen.de und kann per E-Mail angefordert werden bei presse@zbp-berlin.de

Abdruck honorarfrei

Beleg erbeten

Notarkammer Sachsen
Königstraße 23
01097 Dresden
Tel.: (03 51) 80 72 7-0
Fax: (03 51) 80 72 7-50