Medienverbund der Notarkammern

PRESSEMITTEILUNG November 2010
Thema: Immobiliengeschäfte

Hände weg von verdeckten Bauherrenmodellen!

Bauträger locken oft mit verhängnisvollen Sparmaßnahmen

Wer seine eigenen vier Wände baut, sollte auf Nummer sicher gehen. Denn manche Bauträger locken mit der Ersparnis von Vertragsnebenkosten, wenn Grundstück und Haus in zwei getrennten Verträgen erworben werden. So sollen vermeintlich Grunderwerbsteuer und Notarkosten reduziert werden. Doch das sogenannte verdeckte Bauherrenmodell kann den Bauherren am Ende teuer zu stehen kommen. Oft wird der Traum vom Eigenheim dann zum Albtraum.

Wer wünscht sich das nicht: Wohnen in den eigenen vier Wänden? Die Zinsen waren noch nie so günstig und die Mietpreise – gerade in Großstädten – selten so hoch. Doch Vorsicht! Einige Bauträger werben mit dem sog. verdeckten Bauherrenmodell. Dieses spaltet den gewünschten Erwerb eines schlüsselfertigen Wohnobjekts in zwei separate Verträge auf: Einen notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag, in dem der Bauherr das zu bebauende Grundstück erwirbt und einen privatschriftlichen Bau- bzw. Werkvertrag mit dem Verkäufer oder einem Bauunternehmer aus dem „Lager“ des Verkäufers. Geködert werden die „Häuslebauer“ mit dem Versprechen, auf diesem Weg Grunderwerbsteuer und Notarkosten zu sparen. „Doch die Aufspaltung in zwei Verträge kann dem Käufer am Ende teuer zu stehen kommen. Ganz zu schweigen von den damit verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken“, erläutert Dr. Rainer Regler von der Landesnotarkammer Bayern.

Der Erwerb eines schlüsselfertigen Hauses samt dazugehörigem Grundstück wird in einem einheitlichen Vertrag, dem sog. Bauträgervertrag verbrieft. Auf diesen ist die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anwendbar, die zwingende Schutzmechanismen für den Käufer vorsieht, insbesondere im Hinblick auf das Risiko, dass der Bauträger insolvent wird. So darf er Zahlungen vom Käufer erst entgegennehmen, wenn der Erwerb eines lastenfreien Grundstücks für den Käufer gesichert ist und die Baugenehmigung vorliegt.

Und auch dann hat der Erwerber den Kaufpreis nur in Raten nach Baufortschritt zu zahlen oder wenn er durch eine Bankbürgschaft abgesichert ist. „Wird der Grundstückskaufvertrag unzulässigerweise vom Bauvertrag getrennt, dann ist die MaBV nicht anwendbar und der Käufer insoweit schutzlos“, so Regler weiter.

Es besteht zudem ein hohes Risiko, dass die Aufspaltung der Verträge zur Unwirksamkeit sowohl des Grundstückskauf- als auch des Bauvertrages führt. Entscheidend hierfür ist per Gesetz nur, dass der Käufer das Grundstück ohne den Bauvertrag nicht gekauft hätte. Daher droht die Unwirksamkeit sogar dann, wenn Grundstücksverkäufer und Bauunternehmer personenverschieden sind und zwischen ihnen keinerlei Verbindung besteht. Die Unwirksamkeit hat für den Käufer gravierende wirtschaftliche Konsequenzen. So verliert er z.B. seine Gewährleistungsansprüche bei Mängeln an Haus bzw. Grundstück.

Wird der Bauvertrag vom Grundstückskaufvertrag getrennt, verliert der Verbraucher darüber hinaus den Schutz der notariellen Beurkundung. „Denn der Notar ist gesetzlich verpflichtet, für eine ausgewogene Vertragsgestaltung zu sorgen, über Risiken und rechtliche Folgen eines Vertrages zu belehren und unerfahrene Vertragsbeteiligte zu schützen. Das gilt insbesondere dann, wenn Teile der Bauleistung – wie häufig – mit Vorkasse bezahlt werden sollen“, erklärt Regler. Bei einer Trennung der Verträge fehlt es meist an den notwendigen Regelungen über deren Verhältnis zueinander, wenn es zu Vertragsstörungen kommt. Schließlich will der Käufer das Grundstück nur erwerben, um darauf das gewünschte Haus zu errichten. Stellt sich dann heraus, dass z.B. die Baugenehmigung nicht erteilt wird oder der Bauunternehmer mittlerweile insolvent ist, sind die Aufwendungen für den Bau oft für immer verloren und dem Erwerber verbleibt ein wertloses Grundstück.

Auch die Annahme, dass das verdeckte Bauherrenmodell Steuern spare, ist ein Trugschluss. Bei der Aufspaltung der Verträge _ ganz im Gegensatz zum einheitlichen Bauträgervertrag – zahlt der Käufer auf die Bauleistung 19 % Umsatzsteuer zuzüglich zur Grunderwerbsteuer auf den Grundstückskaufpreis. Bei einem einheitlichen Vertrag zahlt er hingegen lediglich die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % auf den Gesamtkaufpreis.

Ist die Trennung von Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag dennoch ausnahmsweise unumgänglich, so sollte dringend der Rat des Notars eingeholt werden, damit dieser wenigstens für ein Mindestmaß an Sicherheit sorgen kann, insbesondere durch Beurkundung beider Verträge. „Bei Eigentumswohnungen dagegen ist das verdeckte Bauherrenmodell

unbedingt zu vermeiden. Nur ein einheitlicher notarieller Vertrag kann hier ausreichend Vorsorge bieten“, rät Regler.“

Über den Medienverbund der Notarkammern

Der Medienverbund der Notarkammern ist ein Zusammenschluss der Standesorganisationen des hauptberuflichen Notariats. Mitglieder sind der Bayerischen Notarvereins e.V., die Notarkammer Baden-Württemberg, die Notarkammer Brandenburg, die Hamburgischen Notarkammer, die Notarkammer Mecklenburg-Vorpommern, die Notarkammer Koblenz, die Notarkammer Pfalz, die Rheinische Notarkammer, die Notarkammer Sachsen, die Notarkammer Sachsen-Anhalt und die Notarkammer Thüringen. Der Medienverbund der Notarkammern stellt Informationen zu Themen bereit, bei denen der Bürger Hilfe von den Notaren erwarten kann.

Diese und weitere Pressemitteilungen zu den Themen Erbrecht, Vorsorge, Immobilien-, Familien- und Unternehmensrecht finden Sie in unserem Presseportal .

Pressekontakt:

Medienverbund der Notarkammern
Valerie Keilhau
Telefon: +49 (0)40 - 34 49 87
kontakt@medienverbund-notarkammern.de