
Literatur

Kauf vom Bauträger. Hrsg. von Christoph Reithmann und Christoph Terbrack. – Köln, Otto Schmidt-Verlag, 9., neu bearb. Aufl. 2024. 650 S., ISBN 978-3-504-64858-9, 129 EUR.

Sieben Jahre nach der Voraufgabe erscheint die aktuelle Auflage, die laut Vorwort insbesondere die Neuerungen der WEG-Novelle und der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung aufgreift. Bearbeitet wird das Werk von drei Notaren und drei Rechtsanwälten. Auch wenn laut Verlagsbeschreibung „die mit den einschlägigen Problemen befassten Volljuristen“ die „Kernzielgruppe“ darstellen, dürfte das Werk hauptsächlich Notare ansprechen. Es ist also eher ein Konkurrenzwerk zum „Bauträgervertrag“ von Basty als zum Werk „Bauträgerkauf und Baumodelle“ von Pause/Vogel. Auf rund 600 Seiten werden in sieben Kapiteln alle Aspekte des Themas abgearbeitet. Rund 50 Seiten Anhang mit fünf Mustern verschiedener Bauträgerverträge schließen sich an. Auf das Buch kann mittels eines darin enthaltenen Freischaltcodes über die Internetseite des Otto-Schmidt-Verlags zugegriffen werden, was beim Rezensenten tadellos funktioniert hat.

In Teil A „Grundlagen“ stellt Terbrack die auf § 650v BGB beruhende Verordnung über Abschlagszahlungen vor und äußert sich dahingehend, dass die betreffenden Bestimmungen in ihrer Gesamtheit dazu geführt hätten, dass die im Jahr 2000 aufgekommene Diskussion über das „Aus des Bauträgervertrags“ ihr Ende gefunden habe. Im Teil B „Vertragsabschluss“ hinterfragt Schiffner die Sinnhaftigkeit der Praxis, die Bezugsurkunde mit allen möglichen Informationen und Unterlagen (auch solchen von nur vorübergehender Bedeutung) aufzublättern. Verstöße gegen die Beurkundungspflicht sollen laut Schiffner ausnahmslos zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags gem. § 125 BGB führen. Wäre das so, würden die häufig vorkommenden Sonderwunschvereinbarungen, für deren Abschluss die Parteien keinen Notar bemühen, stets zur Nichtigkeit des Bauträgervertrags führen. K. Vogel (nicht zu verwechseln mit O. Vogel, Mitverfasser des eingangs erwähnten Konkurrenzprodukts Pause/Vogel) stellt demgegenüber im Teil C klar, dass die Beurkundungspflicht für nachträgliche Vereinbarungen dann nicht gilt, wenn die Auflassung bereits im Bauträgervertrag erklärt wurde, was heute gängige Praxis sein dürfte.

Teil C „Rechtliche Grundlagen“ macht gut die Hälfte des ganzen Buchs aus. Die in diesem Teil von verschiedenen Autoren erörterten Themen decken sich über weite Strecken mit den Kapiteln davor und danach. Martius empfiehlt Bauträgern zu Recht dringend, eine ausdrückliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums von allen Käufern zu verlangen, weil es keine sichere Vertragsgestaltung zur „Kollektivierung“ der Abnah-

me, sprich: zur Einschränkung des Abnahmerechts der einzelnen Käufer, gibt. Entsprechend üblicher Praxis schlägt er die Fertigung eines von beiden Seiten unterzeichneten Protokolls vor; die Musterverträge sehen dementsprechend vor, dass „beide Vertragsteile sich gegenseitig zur (Teil-)Abnahme verpflichten“. Aber warum eigentlich? Aus Bauträgersicht bedarf es keines Protokolls und gibt es keinen Grund, sich zur Abnahme zu verpflichten. Die Abnahme ist gem. § 640 I BGB eine (einseitige) Pflicht des Käufers; der Bauträger braucht kein Protokoll, sondern ausschließlich die Abnahmeerklärung des Käufers und sollte sich auch zu nichts anderem verpflichten. Im Unterkapitel C III „Haftung des Bauträgers“ finden sich erste Ausführungen zur Mängelhaftung. Der Geltendmachung von Mangelbeseitigungskosten im Wege des Schadensersatzes hat der BGH in dem umstrittenen Grundsatzurteil vom 22.2.2018 (BGHZ 218, 1 = NZBau 2018, 201) bekanntlich einen Riegel vorgeschoben, weshalb im Werkvertragsrecht nur die Verkehrswertdifferenz als Schaden geltend gemacht werden kann. Diese Rechtsprechungsänderung erörtert Martius in Teil C in Fn. 508. Im Rahmen der ausführlich kommentierten Ratenzahlungsvorschriften der MaBV findet Schiffner klare Worte zu dem misslichen Umstand, dass der von § 3 II MaBV hinsichtlich der Bezugsfertigstellungsrate vorgesehene Leistungsaustausch Zug-um-Zug eine in der Praxis unmögliche Barzahlung voraussetzt, die schon deswegen unterbleiben muss, weil Zahlungen zwingend auf das Konto der Bauträgerbank erfolgen müssen und Barzahlungen zudem gem. § 16a GWG verboten sind.

In Teil D erörtert Meyer erschöpfend alle Aspekte der „Finanzierung und Finanzierungssicherheiten“. In Teil E „Besonderheiten des Wohnungseigentums“ greift Martius die schon in den vorangegangenen Kapiteln besprochenen Themen auf. Im kurzen Teil F widmet sich K. Vogel der „Durchsetzung der Rechte des Erwerbers“. Gewisse Überschneidungen mit den vorderen Teilen sind unvermeidlich. In Teil G behandelt Meyer das Thema „Insolvenz und Bauträgervertrag“. Typischerweise wird der Insolvenzverwalter (nachdem er gem. § 103 II InsO die Ablehnung der Vertragserfüllung erklärt hat) bei den Erwerbern restliche Vergütungsansprüche geltend machen. Eine zentrale Frage lautet also, ob Erwerber auch Raten, die sie wegen Mängeln nicht bezahlt haben, jetzt an den Insolvenzverwalter bezahlen müssen. Meyer ist der Auffassung, dass die Erwerber jedenfalls Zahlung entsprechend dem Wert der bislang erbrachten Bauleistungen leisten müssten, wobei die Berechnung nach den berichtigten „Grundsätzen des gekündigten Pauschalpreisvertrags“ erfolgen solle, und kann sich hierfür auf die Rechtsprechung des IX. Zivilsenats stützen (BGH NJW 2022, 2185). Nach Auffassung des Rezensenten ist die Frage hingegen zu verneinen: War eine Rate schon beim Bauträger nicht (voll)

fällig geworden, kann sie auch der Insolvenzverwalter nicht verlangen (OLG Oldenburg ZfBR 2024, 420).

Beim Muster des Vertrags über den Erwerb eines Wohnungseigentums scheint die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft noch nicht ganz angekommen zu sein, wenn vorgesehen wird, dass der Erwerber mit Besitzübergabe in Verträge betr. Ver- und Entsorgung, Bewirtschaftung usw. eintrete. Der Erwerber kann in derartige Verträge nämlich nicht eintreten, weil es Verträge der Gemeinschaft sind. Nach Martius dient die fragliche Regelung „heute lediglich der Klarstellung“ (E155) bzw. sei erforderlich, weil diese Verpflichtungen noch nicht verdinglicht seien (E158).

Insgesamt liefert das Buch eine Fülle an Informationen und Anregungen und wird seinen Platz insbesondere in Notariaten behaupten. Eine Straffung des Texts und eine bessere Abstimmung der Autoren unter- bzw. der Themen der sieben Kapitel aufeinander hätte dem Werk allerdings gutgetan.

*Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. David Greiner, Tübingen*