

Risiken beim Kauf vom Bauträger - Zwangsversteigerungsvermerk übersehen

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Beim Kauf einer Immobilie vom Bauträger bestehen erhebliche wirtschaftliche Risiken für den Käufer, weil er für den Fall der Zahlungsunfähigkeit oder der Insolvenz des Bauträgers und des damit eintretenden Baustillstandes keine Gewähr dafür hat, dass das Kaufobjekt überhaupt, rechtzeitig und mangelfrei fertiggestellt wird (BGH, Urt. v. 22.07.2010, III ZR 293/09).

Trotz dieser grundsätzlich jedem Bauträgervertrag innewohnenden Risiken investieren Käufer erfahrungsgemäß in der Regel mehr Zeit und Aufwand in die Klärung der Fliesenfarbe im geplanten Badezimmer als in die Durchsicht des Bauträgervertrages, der Prüfung von Grundbuchvoreintragungen oder der Prüfung der Zuverlässigkeit und wirtschaftlichen Potenz des Bauträgers.

Wie trügerisch die unbesehene Hinnahme von Bauträgerverträgen sein kann, offenbart der vom BGH mit Urt. v. 22.07.2010, III ZR 293/09, entschiedene Fall. Es ging dabei um einen "üblichen" Bauträgervertrag, in welchem im Kauvertrag bei Teil A (1) unter "Ifd. Nr. 8" bei den Grundbuchbelastungen in Abteilung II lapidar nur ein "Vermerk" aufgezählt war.

Dieser "Vermerk" wurde vom Käufer weder vor noch während der Beurkundung hinterfragt und vom Notar auch nicht näher erläutert. Wie sich später herausgestellt hat, handelte es sich bei diesem "Vermerk" um einen gegen den Bauträger erwirkten **Zwangsversteigerungsvermerk(!)**.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist - unabhängig davon, dass der Vertrag bei Bestehenbleiben des Vermerks gar nicht durchführbar wäre - naturgemäß ein mehr als deutliches Warnsignal für finanzielle Schwierigkeiten des Grundstückseigentümers/Bauträgers. Wegen der absehbaren wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Bauträgers konnte dieser vorliegend auch nicht weiterarbeiten und der Käufer war zusammen mit anderen Eigentümern gezwungen, das Objekt (mit einem zusätzlichen Aufwand von € 173.345,13) selbst fertigzustellen.

Zwar hat der BGH im konkreten Fall den beurkundenden Notar letztlich doch noch dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet (die beiden Vorinstanzen hatten einen Schadensersatzanspruch noch abgelehnt (!) - hinsichtlich der Höhe des Schadensersatzes hat der BGH an das OLG zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen). Die Käufer hätten aber schon gar nicht von diesem Bauträger erworben und sich damit den anschließenden Ärger und Kostenaufwand erspart, wenn sie von der Bedeutung des Zwangsversteigerungsvermerks gewusst hätten.

Insoweit kann jedem Erwerber einer Immobilie nur im eigenen Interesse angeraten werden, sich mit den jeweiligen Kaufverträgen und mit dem jeweiligen Bauträger intensiv und kritisch auseinanderzusetzen.