

Zwei Verträge eine (notarielle) Form – wenn Grundstücks- und Hauskauf verknüpft werden

... sollte jeder Interessent sehr aufmerksam sein. Häufig werden von Anbietern schlüsselfertiger Häuser, auch Maklern und Baubetreuern Inserate geschaltet, die Grundstückskauf und Bauleistungen zu einem fixen „Gesamtpreis“ anbieten. Die wenigsten Interessenten wissen damit umzugehen, wenn sie plötzlich einen Notarvertrag zum Grundstückskauf vom Eigentümer und einen Bauvertrag der Baufirma oder einen Baubetreuungsvertrag des Baubetreibers vorgelegt bekommen.

Diese (mehreren) Verträge sollen meist kurzfristig aber nicht zusammen im Beisein aller beteiligten Vertragsparteien unterzeichnet werden. Probleme tauchen auf, wenn einer der Verträge scheitert oder nicht zustandekommt. Der Bundesgerichtshof hat wieder seine Rechtsprechung zu derart miteinander verknüpften Verträgen bestätigt (BGH-Urteil vom 12.02.2009 AZ VII ZR 230/07).

Der Fall:

Ein Baubetreuer schloss mit einem Interessenten einen Baubetreuungsvertrag, gerichtet auf die Betreuung eines Bauvorhabens, Errichtung eines Hauses zum Festpreis von 175.000 € auf einem konkreten Grundstück. Dieses hatte er als zur Erbbaupacht zu erwerben im Kurzexposé seiner angebotenen Leistungen ausgewiesen. Zum Grundstückserwerb war es nachfolgend nicht gekommen, so dass der Bauinteressent kein Interesse mehr an den Leistungen des Baubetreibers hatte, der sich allerdings in seinem Baubetreuungsvertrag nicht nur eine ordentliche Vergütung, sondern auch einen Kostenersatzanspruch für den Fall des Rücktritts des Interessenten hatte einräumen lassen, den er nun geltend machte. Er wollte immerhin für als bereits erbracht behauptete Planungsleistungen bzw. erstellte Unterlagen mehrere Tausend Euro vom Interessenten haben.

Die Entscheidung:

Der BGH hat in konsequenter Fortführung seiner Rechtsprechung festgestellt, dass dem Baubetreuer ein solcher Anspruch nicht zusteht. Beide Verträge, der Baubetreuungsvertrag und ein Grundstückskauf- bzw. Erbbaupachtvertrag im konkreten Falle bedürfen bei einer solcherart vorgenommen Verknüpfung der notariellen Beurkundung.

Zwar gibt es für derartige Baubetreuungsverträge keine Formvorschriften, nur für die Grundstücksgeschäfte (§ 311b BGB). Diese Formvorschriften haben Warn- und Schutzfunktion für die Vertragsparteien, sollen die Gewähr für richtige, vollständige und rechtswirksame Wiedergabe des Parteienwillens bieten und Beweis über den beurkundeten Parteiwillen abgeben.

Haben beide Vertragsparteien den Willen beide Verträge so zu verknüpfen, so dass sie miteinander „stehen und fallen“ sollen, so wird das Formgebot auch auf den Baubetreuungsvertrag ausgedehnt, und zwar dann, wenn das Grundstücksgeschäft nach dem Willen der Parteien von dem weiteren Vertrag abhängig ist. Es reicht dabei auch aus, wenn nur ein Vertragspartner einen solchen Einheitswillen erkennen lässt und der andere ihn anerkennt oder zumindest hinnimmt.

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH
RECHTSANWÄLTE

Der Baubetreuungsvertrag hatte auf das konkret in Aussicht genommene Grundstück Bezug genommen und es im Angebot des Baubetreuers ausdrücklich genannt. Die Bauinteressenten waren gerade an einer Durchführung des Bauvorhabens auf diesem Grundstück und nur unter den im Baubetreuungsvertrag angebotenen Bedingungen interessiert.

Da der Baubetreuungsvertrag nicht notariell beurkundet war, ist er – so die Richter - nichtig (§ 125 BGB) und der Baubetreuer konnte keine Zahlung beanspruchen.

Dennoch sollten sich Kauf- und Bauinteressenten nicht auf diese verbraucherfreundliche Rechtsprechung verlassen, aufgrund derer jedenfalls Zahlungspflichten entfallen können, wenn „das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist“. Gerade wenn ein Interesse an Baubetreuung und Planungsleistungen nur bezogen auf ein konkretes Grundstück besteht, sollten auch die gesamten vertraglichen Angebote über Haus, Grundstück und Planungsleistungen vor Unterzeichnung lieber einer rechtlichen Prüfung unterzogen werden, denn auch diejenigen, die an der Vermarktung ihrer Leistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken interessiert sind, versuchen immer wieder durch unterschiedlichste andere Vertragsgestaltungen den engen Formvorgaben zu entgehen. Ausschlaggebend ist nach wie vor die Betrachtung des gesamten Vertragsgeschehens im Einzelfall.

Besteht ein Wille zur rechtlichen Einheit der Verträge, so sollte dies auch hinreichend in beiden Verträgen zum Ausdruck kommen und eine Diskussion über die Beurkundung beider Verträge nicht mehr geführt werden müssen, sondern dies selbstverständlich sein.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **18. Juli 2010**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.