

## Welche Regelungen gelten, wenn ich „kaufe“ oder baue? – Ist doch einfach, oder?

*Man könnte meinen, wenn man eine neue oder gebrauchte Immobilie „kauft“, gilt immer Kaufrecht. Oder, wenn man eine neu zu errichtende Immobilie „kauft“ sei es ebenfalls so, allenfalls mit ein paar Spezialregelungen für den „Bau“.*

Aber ist das so? Nein. Viele „Käufer“... ach ja, ich vergaß: die Anführungszeichen sollen verdeutlichen, dass das Wort „Kauf“ oder „Käufer“ nicht im rechtlichen Sinn zu verstehen ist, sondern vereinfachend und im Folgenden benutzt wird, um es Ihnen, als Leser leichter, v.a. nicht stets in der Sprache des Gesetzes schreiben zu müssen (für den interessierten Leser: beim Kauf heißen die Parteien „Käufer“ und „Verkäufer“ / bei einem Werk- oder Bauvertrag: „Auftraggeber“ und „Unternehmer“).

### Also, los geht's:

Möchte ich eine bereits fertig gestellte Immobilie erwerben, handelt es sich in der Regel um einen Kaufvertrag; für ihn gelten grundsätzlich die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in den §§ 433 ff. BGB. Aber Achtung – Ausnahme: ist die Immobilie bei Abschluss des Vertrages zwar bereits fertig, sind aber seit Fertigstellung weniger als ca. 2 bis 3 Jahre verstrichen, sind Konstellationen denkbar, in denen werk- und bauvertragliche Sonderregelungen gelten. So z.B., dass die werk- und nicht die kaufvertraglichen Regelungen zur Gewährleistung gelten (z.B. anstelle 3, dann 5 Jahre Gewährleistung).

Hinzu kommt: handelt es sich bei dem Verkäufer um einen Bauträger, der die Regelungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung zu beachten hat, gelten ggf. wiederum Besonderheiten. Sie verfolgen v.a. den Zweck, den Käufer zu schützen. Sie dürfen nicht dadurch umgangen werden, dass der Bauträger einen Kaufvertrag abschließt. Relevanz hat diese Konstellation z.B. bei sog. Nachzügler-Wohnungen, also solchen, die nicht so schnell abverkauft werden, wie die anderen oder bei Wohnungskäufen, bei denen der erste Käufer aus dem Vertrag ausgestiegen, z.B. zurückgetreten ist, und die Wohnung wieder an den Markt kommt.

Geht es hingegen um eine Immobilie, die noch gebaut werden soll, gilt das sog. Werk- und Bauvertragsrecht in den §§ 631 ff. und §§ 650 a ff. BGB. Diese Regelungen sind gänzlich anders als die des Kaufrechts.

Weiter kommt es darauf an, wer die Parteien sind. Ist der „Verkäufer“ ein Bauträger im Sinn der Makler- und Bauträgerverordnung, muss der mit ihm abgeschlossene Vertrag ihren Besonderheiten Rechnung tragen (z.B. Vorgaben zum Empfang von Geldern und Absicherungs-Mechanismen zugunsten der „Käufer“ einhalten). Oft sind diese Voraussetzungen nicht eingehalten; Folge ist i.d.R., dass sich die Rechtsposition des „Käufers“ verbessert (z.B. finden sich oft Fehler in den Regelungen zur Abnahme, v.a. wenn sie anstelle der Käufer

durch einen Sachverständigen durchgeführt werden kann).

Bei der Beauftragung von reinen Bauleistungen (z.B. auf eigenem Grund, Sanierungen von Bestandsimmobilien) gilt die Makler- und Bauträgerverordnung nicht. Hier kann jedoch – ergänzend zu den Regelungen des BGB, die sog. VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen) vereinbart werden; sie enthält – vereinfacht gesagt, Sonderregelungen für die rechtliche Abwicklung der Bauarbeiten. Und lässt man als „Käufer“ eine Immobilie aus eigener Hand bauen, gelten wiederum Besonderheiten; es kann sich dann um einen sog. Verbraucher-Bauvertrag handeln; für ihn gelten ergänzend die §§ 650 i BGB).

### Fazit:

Welche Regelungen wann wie greifen und gelten, lässt sich leider nicht pauschal beantworten. Es gilt der anwalt'sche Lieblingssatz: „Es kommt darauf an“. Allerdings nicht bei uns: wir trauen uns zu, Ihnen eine solide Antwort zu geben. Recht ist wie es ist: man muss eben den Vertrag sehen, lesen, um zu wissen, welche Regelungen gelten.

Auch bei der Frage, welche Regelungen bei den klassischen Bauarbeiten vereinbart werden sollten, können wir Ihnen helfen (z.B. VOB/B ja oder nein). Und: Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht, welche Regelungen bei Malerarbeiten gelten? Man könnte meinen, dass sei einfach – schließlich jeder hat ja bereits schon einmal gemalert...weit gefehlt: der „Teufel ist ein Eichhörnchen“.

Dr. Hendrik Hunold befasst sich seit mehr als 15 Jahren mit dem Bau- und Immobilienrecht. Er vertritt u.a. Bauherren, Bauunternehmer, Planer und Investoren gerichtlich und außergerichtlich.



Dr. Hendrik Hunold (Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht)



Bau- &  
Immobilienrecht.  
Direkt vor Ort.

Kompetent  
Persönlich.  
Lösungsorientiert.

### München

Fritz-Erler-Straße 30  
81737 München  
T + 49 (0)89 92131563 0  
muenchen@hfp-legal.de

### Stuttgart

Gablenberger Hauptstraße 45  
70186 Stuttgart  
T + 49 (0)711 4009956 0  
stuttgart@hfp-legal.de

### Sylt

Hauptstraße 13  
25995 Wenningstedt  
T + 49 (0)4651 338646 0  
sylt@hfp-legal.de