

## Ohne Notarvertrag kein Geld für Bauplanung

„Haus und Grundstück zum Festpreis“ mit solchen und ähnlichen Anzeigen werben viele Makler, Baubetreuer und Anbieter schlüsselfertiger Häuser um neue Kunden. Sie inserieren dabei Grundstückskauf und Bauleistungen zum fixen „Gesamtpreis“. Das scheint verlockend, hat aber Tücken. „Wer auf das Angebot eingeht, der bekommt nämlich in der Regel nicht nur einen, sondern zwei unterschiedliche Verträge vorgelegt, und die bergen reichlich Zündstoff“, warnt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Im Gegensatz zum inserierten Angebot werden nämlich der Grundstücksvertrag über die Immobilie und der zweite Vertrag über Baubetreuung und Planungsleistungen beziehungsweise über die schlüsselfertige Erstellung des Hauses, getrennt zur Unterzeichnung vorgelegt. Das Problem dabei: Scheitert der Grundstückskauf, bleibt der zweite Vertrag über die Bauleistungen unter Umständen dennoch wirksam. Der Kaufinteressent bekommt dafür dann eine Rechnung über Planungs- oder Betreuungsleistungen, meist in sechsstelliger Höhe. Und das, obwohl diese Planungsleistungen ohne die Immobilie und das Grundstück völlig nutzlos für den Kaufinteressenten sind.

Wie kann sich der Betroffene aus der Kostenfalle retten? Der Bundesgerichtshof bietet mit seiner Entscheidung vom 12. Februar 2009 die rettende Lösung: Ergibt sich, dass der Auftraggeber gerade an der Bebauung eines bestimmten Grundstücks interessiert ist, muss das Gesamtgeschäft notariell beurkundet werden (§ 311 b Abs. 1 BGB). Das bedeutet im Klartext: Kann der Käufer die Immobilie nur erwerben, wenn er vorher auch den Betreuungs- oder Architektenvertrag abschließt, so besteht Beurkundungspflicht. Unterschreibt der Käufer arglos ohne Notar, dann ist der Vertrag nichtig. Dann entsteht keine Bindung und damit auch keine Verpflichtung für den bauwilligen Kaufinteressenten, die in dem Fall für ihn unnötige Planungsleistung zu bezahlen. Eigentlich ist das ein uralter Grundsatz, der jedem qualifizierten Rechtsanwalt vertraut ist. Aber findige Immobilienhaie versuchen doch immer wieder, arglose Bauherren aufs Glatteis zu führen und von ihnen die überflüssigen Planungsleistungen zu kassieren.

Das Thema ist komplex. Grundsätzlich sollte jeder Bauwillige, der einen Vertrag über Haus, Grundstück und Planungsleistungen unterzeichnet, den oder die Verträge vor Unterzeichnung vom Baurechtler prüfen lassen. Manche Konstellationen sind von vorne

herein ausgeschlossen. So genannte Koppelgeschäfte etwa sind verboten: Architektenverträge und Grundstücksverkäufe dürfen grundsätzlich nicht aneinander gekoppelt werden. Das heißt, ein Architekt oder Ingenieur, der ein spezielles Grundstück verkauft oder vermittelt, darf den Käufer nicht dazu zwingen, ihn als Planer zu beauftragen. Sucht dagegen ein Planer oder Baubetreuer im Auftrag eines Bauherrn ein Grundstück, dann sieht die Sache unter Umständen ganz anders aus. In jedem Fall, sollte sich der Bauwillige zuvor rechtlichen Rat holen. Nur so lässt sich Ärger vermeiden.

**Kontakt:**

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de