



**Notar Dr. Tobias Timo Weitz
Darmstadt**

FRAGEBOGEN:

BAUTRÄGERVERTRAG / BAUTRÄGERKAUFVERTRAG

Ein Bauträger ist ein (Bau-)Unternehmen, das Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien - im Gegensatz zum herkömmlichen Bauunternehmer (als Generalunternehmer oder Generalübernehmer) - nicht auf dem Grundstück des Auftraggebers/Bauherrn in dessen Auftrag errichtet, sondern auf eigenen Grund; er verschafft dem Erwerber nicht nur das Bauwerk, sondern das Eigentum am Grundstück und dem darauf ("schlüsselfertig") erstellten Gebäude bzw. eine darauf errichtete Wohnung. Da im Rahmen des Bauträgervertrages also Grundeigentum übertragen wird, sind diese Verträge - im Gegensatz zum herkömmlichen Bauvertrag - nach § 311b Abs. 1 BGB notariell beurkundungspflichtig

Inhaltlich ist der Bauträgervertrag eine Mischung aus Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag (Werkvertrag). Die künstliche Aufspaltung und etwaige Umgehungsgeschäfte führt zur Unwirksamkeit der Verträge.

Der Kaufpreis wird im Falle eines Bauträgervertrages in Abschlagszahlungen entsprechend dem aktuellen Bautenstand nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entrichtet. Diese ist (neben dem Werkvertragsrecht des BGB) auch im Übrigen für die Vertragsinhalte von wesentlicher Bedeutung. Ergänzend gilt das an anderer Stelle zum Grundstückskaufvertrag Gesagte.

Die Tätigkeit des Bauträgers unterliegt den Beschränkungen des § 34c Gewerbeordnung (GewO) und erfordert eine Genehmigung nach dieser Vorschrift. Die Einhaltung der Regelungen aus der Makler- und Bauträgerverordnung wird durch einen jährlichen MaBV-Bericht überwacht. Die Käufergelder werden regelmäßig durch eine Freistellungserklärung eines Kreditinstitutes abgesichert. Diese enthält eine klare Regelung für den Umgang mit bereits gezahlten Abschlagszahlungen im Fall der Bauträgerinsolvent.

1. (PERSÖNLICHE) DATEN

a) Bauträger

Name		
Anschrift		
Telefon		
Fax o. E-Mail		
Projekt		
Vertretungsperson		
Name		
Vorname		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum		

b) Käufer

	Erste(r) Käufer(in)	Zweite(r) Käufer(in)
Familienname		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		
Telefon		

Fax o. E-Mail		
Anwaltlich beraten/vertreten	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, durch:	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, durch:
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verheiratet, Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze/nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze/nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Steuerl. Ident.-Nr.		
Staatsangehörigkeit		
Falls ausländische Staatsangehörigkeit:		
Datum Eheschließung.: 1. ehel. Wohnsitz: Aktueller Wohnsitz:		
künftiger Anteil am Grundbesitz:	Miteigentum (Quote: %)	Miteigentum (Quote: %)
Wechselseitige Beschränkungen	<input type="checkbox"/> gewünscht <input type="checkbox"/> nicht gewünscht	

* Wenn der Käufer im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und mit Zahlung des Kaufpreises über sein ganzes oder fast ganzes Vermögen (mehr als etwa 70%) verfügt, bedarf es zum Kauf der Zustimmung des Ehepartners – auch wenn dieser nicht Miteigentümer wird.

2. DATEN ZUM OBJEKT

a) Grundbuchstand und Lage

1) Gemarkung:	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Band	Blatt
postalische Bezeichnung		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> Dritter, nämlich:	
2) Gemarkung:	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Band	Blatt
postalische Bezeichnung		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> Dritter, nämlich:	

b) Zusätzliche Angaben

Verkaufte Einheit	Einheit Nr.:
Sondernutzungsrechte	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Kfz-Stellplatz <input type="checkbox"/> Nr. in Tiefgarage <input type="checkbox"/> Nr. im Freien <input type="checkbox"/> Garten <input type="checkbox"/> Sonstiges:
liegt in mindestens beglaubigter Form liegen vor:	<input type="checkbox"/> Teilungserklärung <input type="checkbox"/> Baugenehmigung <input type="checkbox"/> Bau- und Leistungsbeschreibung <input type="checkbox"/> Sonstiges, nämlich:
Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung oder Grundriß	
Eigenleistungen (ggf. Beiblatt)	

c) Nutzung, Erschließung, Besitzübergang

Erschließung (Straßen- ausbau, Wasser, Kanal)	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> nicht erschlossen, weil: <input type="checkbox"/> teilerschlossen (es fehlt:) Erschließungskosten bereits <input type="checkbox"/> abgerechnet <input type="checkbox"/> vollst. bezahlt
---	---

Sonderregelungen zum Bezugstermin:	
------------------------------------	--

d) Wesentliche Mängel

Sind dem Verkäufer wesentl. Sach- und/oder Rechtsmängel bekannt?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> altrechtliche Dienstbarkeiten <input type="checkbox"/> nachbarrechtliche Beschränkungen <input type="checkbox"/> Baulasten <input type="checkbox"/> Baumängel, nämlich: <input type="checkbox"/> das Objekt ist renovierungs-/sanierungsbedürftig
Vornutzung	Gewerblich <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Industriell <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

3. KAUFPREIS; BELASTUNGEN; FINANZIERUNG

a) Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung

Kaufpreis in Euro	<input type="checkbox"/> Festpreis (<i>üblich</i>): € <input type="checkbox"/> <i>alternativ</i> Quadratmeterpreis: €/m ² <input type="checkbox"/> zzgl. Umsatzsteuer wg. Option gem. § 9 UStG (<i>Ausnahmefall</i>)
Davon entfällt auf ...	<input type="checkbox"/> Anteil Grund & Boden: € <input type="checkbox"/> Anteil Stellplatz: € <input type="checkbox"/> Anteil Sanierung (bei Altbauten): € <input type="checkbox"/> Küche, Wert: € <input type="checkbox"/> sonstiges Inventar/Mobiliar Aufstellung wird als Anlage beigefügt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wert: €
Kaufpreisfälligkeit	<input type="checkbox"/> wie üblich vierzehn Tage nach Fälligkeitsmitteilung, <input type="checkbox"/> ggf. Zusatz: aber nicht vor dem . .20 <input type="checkbox"/> abweichende Regelung:
Ist das Kaufobjekt mit Hypotheken oder Grundschulden belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit <input type="checkbox"/> Hypotheken <input type="checkbox"/> Grundschuld <input type="checkbox"/> Kredite sind bereits getilgt <input type="checkbox"/> Löschung soll im Rahmen der Vertragsabwicklung erfolgen
Bestehen noch Darlehensverbindlichkeiten?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: Bank/Darlehenskonto-Nr.: Weiteres Vorgehen: <input type="checkbox"/> <i>wie üblich</i> Ablösung aus dem Kaufpreis <input type="checkbox"/> Ablösung durch Verkäufer <u>vor</u> Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer mit Zustimmung der Bank
Ist die Immobilie mit Grunddienstbarkeiten belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> sonstiges: <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer (<i>Regel</i>)
Ist die Immobilie mit persönlichen Rechten belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Nießbrauch <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> Reallast <input type="checkbox"/> sonstiges <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen (<i>Regel</i>) <input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung des Berechtigten <input type="checkbox"/> Todesnachweis (Sterbeurkunde)
Abwicklung über Anderkonto?	<input type="checkbox"/> nein (<i>Regelfall</i>) <input type="checkbox"/> ja, <i>ausnahmsweise</i> trotz Mehrkosten, weil:
Konto des Verkäufers	Bank: IBAN:

b) Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer

Kaufpreisfinanzierung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Käufer finanziert über <input type="checkbox"/> GS-Bestellung soll zusammen mit KV beurkundet werden
------------------------	---

4. SONSTIGES

Denkmalschutz (bei Altbausanierung)	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Vermittlung durch Makler	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Name/Anschrift:

5. AUFTRAG AN DEN NOTAR

Auftraggeber: Bauträger und Käufer Bauträger Käufer

Zum Zwecke der Terminsvorbereitung wird der Notar beauftragt:

einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen

einen Entwurf zu erstellen und bis spätestens zum _____ zu übersenden

per Post per Fax Nr.: _____ per e-mail:

an alle Beteiligten sonstige:

Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.

Notar Dr. Tobias Timo Weitz
Rechtsanwälte Lankau, Dr. Weitz & Kollegen
Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Hilpertstraße 3
 64295 Darmstadt
 e-mail: da@anwaltskanzlei-lankau.de
 Fax: 06151/958133
 Tel.: 06151/95810
www.anwaltskanzlei-lankau.de