



Nr. 29 vom 17.07.2024

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
Wochenanzeigergruppe



In Kooperation mit

HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

**Bauträgervertrag: Bei
Restmängeln sofortige
Auflassung vor Zahlung
der letzten Rate**



Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Heiko Wagener
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Die Eheleute F. aus Neubiberg sind ratlos: Ihr Bauträgerprojekt steckt seit Monaten fest, die Fertigstellungsfrist ist längst überschritten. Zwar wurde die Wohnung übergeben, im Gemeinschaftseigentum bleibt aber vieles unfertig. Dennoch verweigert der Bauträger die Eigentums-eintragung, weil sie nach dem Notarvertrag erst nach vollständiger Zahlung verlangt werden kann. Hat er Recht?

Nein, der Bauträger muss der Eintragung der Eigentümer in das Grundbuch (Auflassung) bereits dann zustimmen, wenn die Restmängel nicht „völlig unbedeutend“ sind und die offene Zahlung nicht mehr als 8 % des Gesamtkaufpreises beträgt (LG München I, Urteil vom 19. April 2007 – 5 O 8732/06; OLG München, 13.8.2020, 27 U 2211/20 Bau). Die gegenteilige Fälligkeitsklausel, die sich in vielen Notarverträgen findet, ist unwirksam, weil sie eine gesetzwidrige Vorleistungspflicht der Käufer begründet (LG München I, Urteil vom 19. April 2007 – 5 O 8732/06). Nach dem gesetzlich „zwingenden“, also nicht abänderbaren Bauträgerrecht des BGB und der Makler- und Bauträgerverordnung (§ 650 v BGB, § 3 Absatz 2 MaBV) darf er nur fällige Zahlungen entgegennehmen. Die letzte Rate ist aber erst nach „vollständiger Fertigstellung“ fällig (LG München II, 20.04.2023, 3 O 5314/19 Bau). Weigert sich der Bauträger, können die Käufer eine „Auflassungsklage“ erheben. Deren Anwalts- und Gerichtskosten berechnen sich übrigens nicht aus dem Gesamtkaufpreis, sondern nur aus dem Wert der Restzahlung (s. LG München I, 19.04.2007).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de

