

Prof. Dr. Andrea Brüggem

Prof. Dr. Andrea Brüggem, Notarin a.D., ist Juniorprofessorin für Bürgerliches Recht an der Freien Universität Berlin. Bis März 2009 war sie Geschäftsführerin der Bundesnotarkammer. Dort hatte sie seit 2002 das Referat für Schul- und Liegenschaftsrecht, Familien- und Erbrecht sowie die Deutsche Notar-Zeitschrift betreut.

Im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Bundesnotarkammer hatte sich Prof. Brüggem u.a. mit den vielfältigen Aspekten rund um das Kauf- und Bauträgerrecht befasst. Betreut hatte sie dabei u.a. die Arbeiten des Ausschusses der Bundesnotarkammer für Schul- und Liegenschaftsrecht an einer Regelung des Bauträgerrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch, die auch Gegenstand des 1. Deutschen Baugerichtstag im Mai 2006 war. Hintergrund hierfür war vor allem die Neuregelung in § 632 a BGB im Jahr 2000 und ihr Zusammenwirken mit der EG-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen. Auch wenn die Bundesnotarkammer diesen Regelungsentwurf zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt hat, war hiermit eine Diskussion angestoßen worden, die grundsätzliche Überlegungen zu einer Fortentwicklung des Bauträgerrechts nach sich zogen. Prof. Brüggem hat diese koordiniert und sie für den Ausschuss vor- und nachbereitet.

Prof. Brüggem ist u.a. Mitautorin des von Grziwotz/Koebler herausgegebenen "Handbuch Bauträgerrecht". Sie hat verschiedene Kurzbeiträge u.a. zum Bauträgerrecht veröffentlicht. Seit Herbst 2004 war sie Lehrbeauftragte an verschiedenen Universitäten mit Lehrveranstaltungen zur Vertragsgestaltung im Schuld- und Sachenrecht. Im Juni 2009 ist sie dem Ruf der Freien Universität zur Übernahme einer Juniorprofessur für Bürgerliches Recht, insbesondere Familien- und Erbrecht gefolgt. In der Folgezeit wurde sie in die Schriftleitung der Deutschen Notar-Zeitschrift berufen.

1. Ausgangsbefund

Die Gestaltung von Bauträgerverträgen ist in den letzten Jahren vermehrt in Zweifel gezogen worden. Vor allem das sog. Vormerkungsmodell, also die Vereinbarung von Abschlagszahlungen, abgesichert durch Vormerkung, Freistellungserklärung und Bautenstand, wird kritisch gesehen. Besonders die Insolvenz des Bauträgers, u.U. verbunden mit einem Rücktritt des Erwerbers, lässt hier Fragen offen. Diese Schutzlücken lassen den Ruf nach einer Fortentwicklung des Rechts über den Bauträgervertrag laut werden (in diese Richtung schon Empfehlung 3 und 6 des Arbeitskreises V des 1. Deutschen Baugerichtstages).

Nicht aus den Augen verloren werden sollte bei einer solchen Fortentwicklung allerdings zum einen die Baukonjunktur, vor allem im mittelständischen Bereich. Auszugehen ist zum anderen davon, dass mit einer zusätzlichen Sicherheit Kosten einhergehen, die in den Erwerbspreis einfließen und damit letztlich den Erwerber treffen. In diesem Zusammenhang ist das von der Bundesnotarkammer in Auftrag gegebene und im August 2008 vorgelegte Gutachten des Instituts für Qualitätssicherung und Finanzmarktforschung (IFQ) bedeutsam, welches zu prognostizieren versucht, wie sich verschiedene Änderungen des Sicherheitskonzepts im Bauträgervertrag finanziell auswirken würden.

2. Ziel

Ziel einer Fortentwicklung des Rechts über den Bauträgervertrag sollte demnach sein, die Folgen eines steckengebliebenen Baus für den Erwerber überschaubar zu halten und die Risiken angemessen unter Berücksichtigung der Belange aller Beteiligten (Erwerber, Bauträger, Kreditbranche) zu verteilen. Vor allem sollte dem Erwerber der Rücktritt vom Vertrag als echte Option erhalten bleiben. Ein gesteigertes Interesse hieran besteht besonders bei Erwerb einer Eigentumswohnung im Geschosswohnungsbau, da eine Fertigstellung in Eigenregie das Zusammenwirken aller Erwerber, u.U. auch des Bauträgers oder dessen Insolvenzverwalters, erfordern würde. Die Vielgestaltigkeit von Bauträgervorhaben (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Geschosswohnungsbau, Mehrhausanlage) birgt allerdings die Schwierigkeit, dass ein fortentwickeltes Sicherheitskonzept zwar für ein Vorhaben vorteilhaft sein kann, für ein anderes hingegen nicht. Auch dieser Vielgestaltigkeit muss eine Lösung gerecht zu werden versuchen.

3. Empfehlungen

Vor diesem Hintergrund wird eine gesetzliche Regelung empfohlen, wonach im Bauträgervertrag Abschlagszahlungen vor Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe bei Erwerb durch einen Verbraucher nur verlangt werden können, wenn ihre Rückgewähr bei Ausübung eines Rücktrittsrechts gesichert ist (Änderung von § 632a Abs. 2 BGB i.V.m. § 1 Satz 3 der Verordnung über Abschlagszahlungen bei

Bauträgerverträgen). Fehlt es an dieser zusätzlichen Sicherheit, bleibt es bei der Grundregel des Werkvertragsrechts, also der Fälligkeit nach Abnahme (§ 641 BGB).

Mit dem Gesetz zur Sicherung von Werkunternehmeransprüchen und zur verbesserten Durchsetzung von Forderungen (Forderungssicherungsgesetz – FoSiG) hat sich der Gesetzgeber zwar erst jüngst des Verbraucherschutzes im privaten Baurecht angenommen. Im Blickpunkt stand dabei indes die Absicherung von Mehraufwendungen für den Besteller, wenn er das Bauwerk selbst vollenden muss. Dies ist im klassischen Bauvertrag die Regel, weil der Bauunternehmer dort auf dem Grundbesitz des Bestellers baut und dem Besteller alternativ nur der Abriss des unfertigen Bauobjektes bliebe. Demgegenüber wird ein Rücktritt des Erwerbers, wie er gerade beim Bauträgervertrag relevant werden kann, nicht gesondert abgesichert.