Bauträger | S. 1

Ein Bauträger errichtet Wohn- und Gewerbeimmobilien auf eigenem Grundstück und verpflichtet sich im Rahmen eines Bauträgervertrages gegenüber Erwerbern dazu, das Eigentum sowohl am Grundstück (oder grundstücksgleichen Recht) als auch am darauf erstellten Gebäude zu verschaffen.

Der Bauträger baut demzufolge auf eigenes Risiko. Er unterliegt der gewerberechtlichen Überwachung des Staates und ist an die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gebunden, die strenge Anforderungen an das Recht stellt, Abschlagszahlungen auf erbrachte Leistungen (z.B. Erwerb des Grundstücks, Erstellung des Rohbaus, der Fassade etc.) von den Erwerbern zu verlangen.

Davon abzugrenzen ist der Vertrag mit einem Bauunternehmer, der als Generalunternehmer oder Generalübernehmer auf einem fremden Grundstück (des Bauherrn) baut. Da in diesem Fall kein Grundeigentum übertragen wird, ist der Vertrag – im Gegensatz zum Bauträgervertrag – nicht (notariell) beurkundungspflichtig. Insofern unter der Vertrag keinerlei Formerfordernissen. Im Übrigen sind nur die Grenzen des AGB-Rechts zu beachten. Dementsprechend steht es den Parteien auch weitestgehend frei, den Zeitpunkt und die Höhe von Abschlagszahlungen zu regeln.