

Offener Erwerbspreis: Kann sich der Bauträger tatsächlich zurücklehnen?

Häufig kommt es bei Bauträgermaßnahmen zu dem Phänomen, dass sich der letzte Akt zwischen dem Bauträger und dessen Erwerb, nämlich die Übertragung des Eigentums auf die Erwerber, hinzieht, weil bisher noch nicht der gesamte Erwerbspreis bezahlt wurde. Dabei geht es nicht selten um offene Beträge, die im Bereich von deutlich unter 10 % der Erwerbssumme liegen.

Regelmäßig wird in den Bauträgerverträgen die Eigentumsübertragung davon abhängig gemacht, dass der geschuldete Kaufpreis gezahlt wurde. Zwar kann der im Zeitpunkt der begehrten Eigentumsübertragung geschuldete Erwerbspreis deutlich von dem vertraglich vereinbarten Erwerbspreis abweichen, nichtsdestotrotz wird der Bauträger immer wieder auf die vereinbarten Erwerbspreise hinweisen und versuchen, dass bis zu einer vollständigen Bezahlung des vollständigen Erwerbspreises das Objekt nicht übereignet wird. Häufig sagt man hier dem Bauträger den längeren Atem zu und auch, dass er diesbezüglich am längeren Hebel sitze. Denn die Frage, welcher Kaufpreis denn geschuldet wird, welche Mängel an dem Objekt vorliegen etc. ist in der Regel eine Frage, dessen Klärung längere Zeit beanspruchen kann.

Diesbezüglich kann man häufiger den Einwand hören, dass die Klage gegen den Bauträger auf Übertragung des Eigentums, regelmäßig ist ja in den Bauträgerverträgen schon die Auflassung erklärt worden mit Vollzugssperre, gefährlich sei. Letztendlich müsste ja dann ein Gericht entscheiden, ob der für die Eigentumsübertragung erforderliche Erwerbspreis gezahlt wurde, mithin würde der Erwerber in dem Dilemma stecken, dass sich erst nach einem längeren Prozess herausstellen könnte, dass er noch nicht einen Betrag gezahlt hat, der für die Eigentumsübertragung erforderlich ist.

So leicht liegt der Fall allerdings nicht. Denn der Bauträger kann sich nicht ohne Weiteres auf die Zahlung des vollständig geschuldeten Erwerbspreises berufen, bevor er die Eigentumsübertragung veranlasst, denn dort wird vielfach die Regelung des § 320 Abs. 2 BGB übersehen. Denn § 320 BGB regelt die Einrede des nicht erfüllten Vertrags, der sich gerade in dessen Absatz 2 damit auseinandersetzt, was dann ist, wenn die noch offene Gegenleistung verhältnismäßig geringfügig ist. Dort ist geregelt, dass, wenn von der einen Seite teilweise geleistet worden ist, die Gegenleistung insoweit nicht verweigert werden kann, als die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils gegen Treu und Glauben verstoßen würde. Dementsprechend ist der Bauträger hier durchaus bei Anwendung des vorgenannten Paragraphen nicht so auf der sicheren Seite, wie dies oft suggeriert wird. Natürlich stellt sich diesbezüglich wiederum die Frage, was denn ein verhältnismäßig geringfügiger rückständiger Teil des Erwerbspreises im Rahmen einer Bauträgermaßnahme ist. Man wird die offenen Beträge in Bezug auf den Gesamterwerbspreis hinsichtlich der Frage der Geringfügigkeit beurteilen müssen, wobei regelmäßig offene Beträge von um die 2 % des Gesamterwerbspreises als verhältnismäßig geringfügig angesehen wurden (OLG München, BauR 2008, 1011); es kann aber auch bei höheren offenen Beträgen unter bestimmten Voraussetzungen bereits ein Anspruch auf Eigentumsüberschreibung bestehen.

Wenn man sich bzgl. der verhältnismäßigen Geringfügigkeit auch die neuerliche Entscheidung des OLG Hamburg (Urteil vom 17.04.2015 – 9 U 35/14) betrachtet, hat dieses gar einen offenen Erwerbspreis im Bezug zum Gesamterwerbspreis von stattlichen 10 % noch als verhältnismäßig geringfügig angesehen.

In dem vorliegend beschriebenen Fall muss man allerdings die Besonderheit beachten, dass das Sondereigentum dort schon seit Jahren übergeben war (ca. acht Jahre) und der Bauträger einen recht signifikanten Mangel nicht innerhalb dieses Zeitraums beseitigt hat. Deshalb muss man immer auch im Zusammenhang mit dem offenen Erwerbspreis und der Beurteilung der Geringfügigkeit die Art der vorliegenden Mängel betrachten und den Verzug des Bauträgers mit der Mangelbeseitigung, und hierbei wohl auch die Zeitdauer des Verzuges.

[Dominik Bachmann](#)

Rechtsanwalt

KOENEN BAUANWÄLTE, Essen

<http://www.bauanwalt.de/offener-erwerbspreis-kann-sich-der-bautraeger-tatsaechlich-zuruecklehnen/>