



## 7. Wie würden Sie entscheiden?

Als Faustformel sollten Sie sich merken:

Soll keiner der Verträge für sich allein gelten, sondern sollen beide Verträge miteinander stehen und fallen, müssen beide Verträge beurkundet werden. Dabei ist es ausreichend, dass diese Abhängigkeit nach dem Willen nur einer Vertragspartei besteht.

Insbesondere in den folgenden Situationen müssen die Alarmglocken bei Ihnen läuten, wobei Sie in Zweifelsfällen den Gang zum Notar nicht scheuen sollten. Ihr Notar schafft Klarheit:

- Sie als Käufer wollen den Grundstückskaufvertrag nur dann schließen, wenn die Errichtung Ihres Traumhauses zu den vereinbarten Konditionen erfolgt;
- Ihr Grundstücksverkäufer schließt den Kaufvertrag über Ihr Wunschgrundstück nur unter der Voraussetzung ab, dass Sie auch das Haus von ihm oder einer von ihm bestimmten Person errichten lassen;
- Ihr Grundstücksverkäufer und Ihr Werkunternehmer/Fertighauslieferant sind wirtschaftlich miteinander verflochten;
- Verkauf und Bebauung des Grundstücks werden als einheitliches Konzept angeboten, auch wenn die Leistungen von verschiedenen Vertragspartnern erbracht werden;
- Ihr Werkvertrag / Fertighauskaufvertrag begründet Zahlungsverpflichtungen für den Fall, dass Sie die Leistung nicht abnehmen, weil Sie das auserwählte Grundstück nicht erwerben können.

## 8. So handeln Sie richtig

Bei Vorliegen der vorstehenden Umstände gilt deshalb mehr denn je:

Schildern Sie den Sachverhalt Ihrem Notar detailliert und ohne Auslassungen. Nur so kann er Ihnen helfen, den richtigen und vor allem den sicheren Weg zum eigenen Haus zu finden, der Sie, Ihr Geld und Ihre Nerven schützt. Die notarielle Beurkundung sowohl des Grundstückskaufvertrages als auch des Werkvertrages/Fertighauskaufvertrages bildet den Weg für Sie als Käufer, mit dem Sie die geschilderten Gefahren ausschließen und eine unabhängige und sachkundige Beratung bezüglich beider Verträge erhalten.

## Noch Fragen?

... dann lieber gleich zum Notar, der Sie als Spezialist gerne zu allen Fragen rund um den Immobilienerwerb berät.

Informieren Sie sich rechtzeitig und umfassend.

Ihr Notar / Ihre Notarin:

Herausgeber:



Notarkammer Sachsen  
Königstraße 23  
01097 Dresden  
Telefon: (03 51) 80 72 70  
[www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de)

09.2021

Fotos: Fotolia.com

IMMOBILIENRECHT



# Damit Ihr Traum vom eigenen Haus nicht platzt!



Ein Ratgeber herausgegeben von der Notarkammer Sachsen

Ihre Notarin / Ihr Notar informiert

## 1. Viele Wege führen nach Rom

... und auch zum eigenen Häuschen. Das Ziel ist klar. Ein eigenes Häuschen soll es sein. Die Wege dorthin sind verschieden. Einige sind mit Gefahren gepflastert. Vor diesen können und sollten Sie sich schützen. Dies gilt vor allem, wenn Sie noch nicht Eigentümer eines geeigneten Baugrundstückes sind und dieses erst im Zusammenhang mit der Errichtung des eigenen Hauses erwerben wollen.

## 2. Sicher ist sicher

Auf Nummer sicher gehen Sie, wenn Sie das Grundstück samt Haus mit notariellem Vertrag erwerben. Gerade dann, wenn das Haus erst errichtet und ein sog. Bauträgervertrag geschlossen werden soll, regelt der notarielle Vertrag alles, von der Grundstücksgröße bis zur Anzahl der Steckdosen. Mit einem einheitlichen, vom Notar gestalteten und beurkundeten Vertrag sind Sie auch und gerade für den Streifall gewappnet. Sie können auf klare und eindeutige vertragliche Regelungen zurückgreifen, die Bestand haben. Doch mancher meint, es geht auch anders.

Häufig bildet nur das unbebaute Grundstück den Gegenstand des notariellen Vertrages. Die Bebauung mit dem Haus der Träume wird separat und ohne notarielle Beratung und Beurkundung geregelt. Schließlich kostet der Hausbau ja genug Geld, und Sie sind froh über jeden eingesparten Euro. Doch Vorsicht – im Rahmen solcher Gestaltungen lauern die Gefahren.

Nur wenn die Verträge über Grundstückskauf und Hausbau nicht voneinander abhängig sein sollen, ist die notarielle Beurkundung des Vertrages über die Errichtung des Hauses (sog. Werkvertrag) gesetzlich nicht vorgeschrieben. Wann dies der Fall ist, sagt Ihnen der Notar. Der Grundstückskaufvertrag muss in jedem Falle notariell beurkundet werden. Wenn Sie dies nutzen, um auch den Werkvertrag in einer notariellen Urkunde niederzulegen, machen Sie sicher keinen Fehler. Der notariell beurkundete Werkvertrag bietet Ihnen wie immer den Vorteil klarer und eindeutiger vertraglicher Regelungen, die Rechtssicherheit bieten.

## 3. ... und wo lauern die Gefahren?

Häufig bestehen Abhängigkeiten zwischen Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag. Entweder will der Verkäufer das Grundstück nur dann verkaufen, wenn Sie auch den Werkvertrag mit seiner oder der von ihm benannten Firma schließen, oder Sie entscheiden sich nur deshalb für das Grundstück, weil Ihnen vom Verkäufer ein „Sonderpreis“ für den Hausbau gemacht wurde. Jetzt heißt es aufgepasst,



denn es kann gefährlich werden. Sollen die beiden Verträge eine Einheit bilden, müssen beide Verträge zwingend notariell beurkundet werden. Unterbleibt die notarielle Beurkundung eines Vertrages, sind beide Verträge nichtig.

## 4. Was soll denn schon passieren?

Oft sind es die kleinen Dinge, hinsichtlich derer Unstimmigkeiten zwischen den Beteiligten entstehen können. Aber Sie haben ja einen Vertrag, der Grundlage Ihrer Rechte ist. Das dachten Sie zumindest. Wehe, wenn sich jetzt ergibt, dass die von Ihnen geschlossenen Verträge nichtig sind. Es droht ein böses Erwachen, das für alle Beteiligten, aber insbesondere für Sie als Bauherr, unangenehme und teure Folgen haben kann:

- a) der Erwerber/Bauherr
  - hat keinen Anspruch auf Errichtung des Hauses,
  - hat keinen Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück,
  - hat bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch keine Gewährleistungsansprüche bei Mängeln des Grundstücks oder des Hauses,
- b) der Grundstücksveräußerer
  - hat keinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises,
  - muss bis zur Eigentumsumschreibung auf den Erwerber jederzeit damit rechnen, dass dieser den bereits gezahlten Kaufpreis zurückverlangt,
  - haftet für die auf das Bauwerk entfallende Grunderwerbsteuer, die aufgrund der Aufspaltung des Vertragsverhältnisses ggf. zu Unrecht nicht erhoben wird,

- c) der Werkunternehmer/Fertighauslieferant
  - hat keinen Anspruch auf Zahlung des Werklohnes,
  - verliert das Eigentum an den Baumaterialien,
  - muss bereits erhaltene Zahlungen auf Verlangen des Erwerbers zurückzahlen.

## 5. ... das ist aber noch nicht alles

Die Gestaltung und Abwicklung des notariellen Grundstückskaufvertrages durch den Notar sorgt dafür, dass Sie den Kaufpreis grundsätzlich erst dann bezahlen müssen, wenn Ihr Eigentumserwerb gesichert ist.

Diese Sicherung besteht natürlich nicht für einen separat geschlossenen Werkvertrag. So können aus diesem Zahlungsverpflichtungen resultieren noch bevor Sie Eigentümer des Grundstücks geworden sind. Was aber passiert, wenn Sie niemals Eigentümer des Grundstücks werden können? Dann haben Sie im wahrsten Sinne des Wortes „auf Sand gebaut“. Die Rückabwicklung der Verträge wird notwendig und Sie können nur hoffen, dass Sie geleistete Zahlungen zurückerhalten. Kommt es in diesem Stadium auch noch zur Insolvenz Ihres Vertragspartners, sind die geleisteten Zahlungen meist ganz verloren. Als einst so erwartungsfroher Bauherr stehen Sie dann nicht nur ohne Haus und Grundstück, nein, auch ohne Geld da.

## 6. Warum gefährlich...?

Die Aufspaltung in zwei voneinander unabhängige Vertragswerke wird meist mit ebenso einfachen wie verlockenden Argumenten begründet. Sie sollen sparen können, und zwar dort, wo jeder gerne spart, bei Steuern und Gebühren. Ein weit verbreiteter Irrtum, der noch dazu gefährlich ist.

Angeblich können Sie Grunderwerbsteuer sparen. Aber eben nur angeblich. Wenn Grundstückskauf und Bauwerkserrichtung eine wirtschaftliche Einheit darstellen, berechnet sich die zu zahlende Grunderwerbsteuer (in Sachsen derzeit 3,5 %) zwingend nach dem Wert beider Leistungen. Dies gilt unabhängig von der Gestaltung der entsprechenden Verträge. Und damit nicht genug. Erfolgt eine Aufspaltung willkürlich, um die Grundlage für die Steuerberechnung auf den Grundstücksanteil zu beschränken, kann dies sogar zu einer strafbaren Steuerhinterziehung führen.