

Vertragsänderung? Vorsicht!

Änderungen gefährden die Wirksamkeit des Vertrages!

Bei allen notariell zu beurkundeten Verträgen ist größte Vorsicht geboten, wenn es um Änderungen geht! Das betrifft Bauträgerverträge und Verträge über den Kauf von Häusern, Wohnungen oder Grundstücken. Eine Unwirksamkeit kann beide Seiten mit voller Wucht und schwerwiegenden finanziellen Folgen treffen, Käufer wie Verkäuferseite.

Die Gerichte sind bei allen Bauträger- und Wohnungskaufverträgen sehr streng. Vertragsgegenstand ist, was in der Notarurkunde und den Anlagen drinsteht. Das ist die logische Folge daraus, dass das Gesetz für alle Grundstücksverträge die notarielle Beurkundung verlangt.

Anders beurkundet, als gemeint

Ungemütlich wird es, wenn die Parteien übereinstimmend etwas anderes vereinbart haben, als in der Notarurkunde steht. Dann ist oft der gesamte Vertrag unwirksam, weil er eben nicht dem Erfordernis entspricht, dass alle wesentlichen Vertragsinhalte notariell beurkundet sein müssen. Eine Variante sind betrügerische Geschäfte, wenn zum Beispiel die Parteien einen zu niedrigen Kaufpreis angeben, um bei der Grunderwerbsteuer zu sparen. Das ist Steuerhinterziehung und darum nicht zu empfehlen!

Die andere Variante ist, dass die Parteien vor Vertragsschluss eifrig hin und her verhandeln und umplanen. Dann sind sie sich einig, wie das Objekt nun aussehen soll. Aus Versehen werden dem Notarvertrag aber z. B. falsche Pläne bei gefügt. Eine rein irrtümliche Falschbezeichnung, bei der aber der tatsächliche Vertragsgegenstand noch zu erkennen ist, kann womöglich Bestand haben. Denn wegen der schwerwiegenden Folgen der Unwirksamkeit geht der BGH bei der Auslegung des Vertrags von dem Grundsatz aus,

dass es den Parteien im Zweifel auf die Wirksamkeit des gesamten Vertrags ankommt. Wenn aber der Vertragsgegenstand oder seine wesentlichen Eigenschaften oder der Preis aus der Vertragsurkunde nicht mehr zu erkennen sind, ist der Vertrag unwirksam!

Es schreibt für Sie
Percy Ehlert
Rechtsanwalt und Mediator
Immobilien- und Baurecht
Tel.: 030 - 700 159 815
kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de

Wenn aber der Vertrag keine Auflassungserklärung enthält – und das ist häufig der Fall! – und die Parteien geraten irgendwann in einen Rechtsstreit, dann droht die Gefahr, dass einer Partei der ganze Vertrag um die Ohren fliegt! Dann muss alles rückabgewickelt werden und es gibt Streit, wer Notargebühren, Maklerprovision und Vorfälligkeits- oder Bereitstellungsinsen der Banken zu tragen hat.

Beschaffensvereinbarungen

Zu diesem ganzen Thema gehören auch Beschaffensvereinbarungen. Dazu hat der Bundesgerichtshof (BGH) Ende 2015 klargestellt: Egal, was in irgendwelchen Prospekten oder Anzeigen des Bauträgers oder des Maklers drinsteht: Vertragsinhalt ist, was in der Notarurkunde steht! Angaben aus Prospekten und Inseraten werden nur Vertragsinhalt, wenn sie, z. B. als Anlage, in die Vertragsurkunde aufgenommen werden. Stillschweigende Abreden oder Erwartungen sind unwirksam. Unredliche Angaben des Bauträgers oder des Maklers in Prospekten können aber Schadensersatzansprüche begründen.

Nachträgliche Änderungen

Vielfach gibt es, gerade im Bauträgergeschäft, nachträgliche Änderungen. Davon rate ich dringend ab! Damit tut sich weder der Bauträger noch der Kunde einen Gefallen. Jede nachträgliche Änderung in der Bauleistung, und sei es das Verschieben einer Trockenbauwand um ein paar Zentimeter, muss

im Prinzip notariell beurkundet werden! Kommen Leistungen hinzu, die den Preis erhöhen, muss der gesamte Ratenzahlungsplan neu kalkuliert werden. Auch das ist selbstverständlich zu beurkunden! Geschieht das nicht, ist die Zusatzvereinbarung unwirksam. Manche Juristen behaupten sogar, dass eine nachträgliche Änderung der gesamten, ursprünglich wirksam beurkundeten Vertrag unwirksam macht. Das halte ich für zu weitgehend, wird aber vertreten.

Ich empfehle daher:

- Erst sorgfältig und vollständig planen!
- Entwurf der Notarurkunde und die beigefügten Pläne rechtzeitig gründlich prüfen!
- Dann erst unterschreiben!

Percy Ehlert



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030 - 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de

