

# Sparen um jeden Preis – koste es, was es wolle

## Fallstricke beim Hausbau und Grundstückskauf

Rüdiger Giesemann | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Steuerrecht  
 Dr. iur. Paul-Frank Weise | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht  
 Manfred Hofmeister | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Steuerrecht  
 CANZLEI.DE RECHTSANWÄLTE Dr. Scheller, Hofmeister Et Partner GbR

**Hausbau und Grundstückskauf stehen häufig in einem Zusammenhang. In der Annahme, Steuern und Kosten zu sparen, beurkunden die Vertragspartner dabei manches Mal nur den Grundstückskauf notariell, nicht aber den Hausbauvertrag.**

**Dr. Paul-Frank Weise**  
*Sparen ist doch gut.*

**Manfred Hofmeister**  
*Aber nicht, wenn das Ziel verfehlt wird.*

**Rüdiger Giesemann**  
*Das heißt?*

**Manfred Hofmeister**  
*Bei bestimmtem Zusammenhang zwischen Grundstückskauf*

*und den bauausführenden Verträgen besteht die Pflicht zur notariellen Beurkundung auch der bauausführenden Verträge.*

**Rüdiger Giesemann**  
*Das ist richtig. Nach dem Gesetz und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können eigentlich nicht notariell*

*beurkundungspflichtige Verträge formnichtig sein, wenn der Abschluss eines Grundstücksgeschäfts von der Eingehung dieser anderen Verträge abhängig ist (insbesondere Hausbauverträge, Baubetreuungsverträge etc.).*

**Manfred Hofmeister**  
*Die zivilrechtlichen Folgen können sehr unangenehm sein. Im Extremfall stellt sich erst während der Bauphase die Unwirksamkeit des Bauvertrages und möglicherweise auch des Grundstückskaufs wegen Formmangels heraus.*



**Dr. Paul-Frank Weise**

*In der Tat, bei einem unwirksamen Bauvertrag ist der Unternehmer auf die Nase gefallen. Der Vertrag ist unwirksam und der Käufer hat nicht gezahlt und musste das auch nicht.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Infolge sind auch etwaige Ratenzahlungsabsprachen unwirksam.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Völlig leer muss der Unternehmer dabei allerdings nicht ausgehen. Anspruch auf Zahlungen kann er trotzdem haben.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Aber Zahlungen nur auf gesetzlicher Grundlage und ggf. erst nach Abnahme des Bauwerkes.*

**Manfred Hofmeister**

*Das kann die Unternehmensfinanzierung ganz schön durcheinanderbringen.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Zusätzlich kann es „Besuch“ vom Finanzamt geben.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes können Grunderwerb und Bauvertrag auch bei Erhebung der Grunderwerbsteuer als Einheit betrachtet werden.*

**Manfred Hofmeister**

*Mithin unterliegt in diesen Fällen auch der Baupreis der Grunderwerbsteuer.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Selbst verschachtelte oder aufgespaltene Vertragsgestaltungen (z. B. Zwischenschaltung unterschiedlicher Vertragspartner auf Veräußererseite; Baubetreuungs-, Architektenvertrag, Vertrag über den Kellerausbau etc.) haben die Finanzrechtsprechung nicht daran gehindert, in bestimmten Fällen gleichwohl ein einheitliches Grunderwerbsteuerauslösendes Vertragswerk anzunehmen.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Man darf die Finanzverwaltung nicht unterschätzen.*

**Manfred Hofmeister**

*Beim Erwerb unbebauter Grundstücke im Baugebiet oder anderer Anzeichen für eine beabsichtigte Bebauung, versenden die Finanzämter eigens hierfür gestaltete Formblätter an Erwerber und Veräußerer.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Nicht nur das. Die Finanzverwaltung wertet Zeitungsannoncen über Angebote zum Hausbau oder Verkauf von Baugrundstücken aus.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Gegebenenfalls besuchen die Finanzamtsmitarbeiter die Baugebiete, werten die Bauschilder aus oder händigen die Vordrucke dem Bauherrn gleich vor Ort auf der Baustelle aus.*

**Manfred Hofmeister**

*Verstöße gegen Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt können zur Verlängerung der Festsetzungszeiträume von Grunderwerbsteuer über etliche Jahre hinaus führen.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Nach § 19 GrEStG haben die Beteiligten ausdrücklich sogar nicht notariell beurkundete Verträge anzuzeigen.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Man sollte meinen, diese Art von Problemen ist bekannt und löst in der Praxis keine Gefahren mehr aus.*

**Manfred Hofmeister**

*Weit gefehlt. Die Praxis beim Kosten- und Steuernsparen ist erfinderisch.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Jüngstes Beispiel: ein Urteil des OLG Naumburg aus dem Januar 2011. Ein Unternehmer, der erst in der zweiten Instanz Recht bekam. Ein Bauherr, der dachte, er könnte Vorteile aus vermeintlicher Formnichtigkeit ziehen.*

*Und: zwei Gerichte, zwei unterschiedliche Meinungen.*

*In Kürze: Unternehmer und Bauherr schlossen einen Hausbauvertrag ohne notarielle Beurkundung. Der Hausbauvertrag sollte unabhängig von Verträgen gelten, die der Grundstücksbeschaffung dienen. Einen rechtlichen Zusammenhang zwischen der Grundstücksbeschaffung und diesem Hausbauvertrag wünschten die Parteien nicht. Allerdings wies der Unternehmer dem Bauherrn vereinbarungsgemäß einige Grundstücke nach.*

*Der Bauherr kündigte den Hausbauvertrag mit der Begründung, die vom Unternehmer nachgewiesenen Grundstücke gefielen ihm nicht.*

*Der Unternehmer klagte daraufhin auf Basis einer Vertragsklausel einen pauschalierten Schadensbetrag i. H. v. 10% des vereinbarten Kaufpreises ein.*

*Der Bauherr wandte ein, dass der Hausbauvertrag formnichtig sei, weil er nicht notariell beurkundet worden sei. Das Landgericht folgte dieser Ansicht und wies die Klage ab. Es hielt den Vertrag mangels Beurkundung für formnichtig. Das Oberlandesgericht Naumburg hingegen befand den Vertrag auch ohne notarielle Beurkundung für formwirksam. Es gab der Berufung und der Klage statt.*

**Rüdiger Gieseemann**

*Interessant. Der BGH sieht dies differenziert. Er urteilte im Jahr 2009, auch aus den Umständen kann sich eine rechtliche Einheit und damit eine Beurkundungspflicht aller Verträge ergeben.*

**Manfred Hofmeister**

*Die Entscheidungen zeigen, größtmögliche Vorsicht bei den Vertragsgestaltungen Hausbau und Grundstücksbeschaffung.*

**Dr. Paul-Frank Weise**

*Sparen ja, aber nicht „um jeden Preis“ und nicht am falschen Ende.*