

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Grundstück nur mit Hausauftrag bekommen: Die Verbindung getrennter Verträge vor einer Unterschrift offenlegen

Wie prüfe ich einen deutschen Grundstückskauf, wenn dafür ein gesonderter Bau- oder Baubetreuungsvertrag verlangt wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Grundstück für dein deutsches Hausprojekt wird dir nur zusammen mit einem bestimmten Bauangebot vorgestellt. Den Grundstückskauf soll das Notariat beurkunden; den Bauauftrag sollst du vorher getrennt unterschreiben. Bevor du die beiden Vorgänge als unabhängig behandelst, braucht ihre tatsächliche Verbindung eine gemeinsame rechtliche Prüfung.

Der Beitrag betrifft die Vorbereitung verknüpfter Erwerbs- und Bauverträge. Er erklärt weder jede private Bauplanung zum Bauträgervertrag noch eine bestimmte Gestaltung bereits für unwirksam.

Beschreibe das angebotene Gesamtmodell

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammele alle angebotenen Vertragsfassungen, Leistungsbeschreibungen und Nachrichten zur Verknüpfung. Benenne Grundstücksverkaufsseite, Bauunternehmen, Baubetreuung und weitere Beteiligte mit ihrer jeweiligen Aufgabe. Lege auch mündlich gestellte Voraussetzungen offen: Bekommst du das Grundstück tatsächlich nur, wenn du genau diesen Auftrag erteilst?

Ein getrenntes Briefpapier beantwortet die Frage der rechtlichen Verbindung nicht. Ebenso reicht eine gemeinsame Werbeanzeige allein nicht für eine abschließende Einordnung. Entscheidend für den fachlichen Auftrag ist das wirklich beabsichtigte Geschäft mit seinen Abhängigkeiten. Kürze diese Beschreibung nicht auf die vermeintlich unkompliziertere Einzelurkunde.

Lass die Formfrage vor dem ersten Abschluss prüfen

§ 311b Absatz 1 BGB verlangt die notarielle Beurkundung der Verpflichtung zum Grundstückserwerb oder zur Übertragung. [\[GRUNDSTUECK\]](#) Wenn zum Vorgang weitere Vereinbarungen gehören, muss die Beratung prüfen, welcher Zusammenhang rechtlich besteht und was in die Beurkundung einzubeziehen ist.

Im Urteil 21 U 126/19 behandelt das Kammergericht den Kauf eines Miteigentumsanteils mit verbundenen Baubetreuungsleistungen. Für die dortige rechtliche Einheit mussten beide Verträge beurkundet werden. Bei nur beurkundetem Kauf und privatschriftlichem Begleitvertrag waren im Zweifel beide Verträge nichtig. [\[KG\]](#) Daraus folgt kein pauschales Ergebnis für jeden Hausauftrag. Der Fall zeigt aber, weshalb eine bloße Trennung der Dokumente die Prüfung nicht ersetzt.

Plane nicht mit einer späteren automatischen Reparatur

§125 BGB regelt den gesetzlichen Ausgangspunkt beim Mangel einer vorgeschriebenen Form. §139 enthält für die Teilnichtigkeit einen Rahmen, der auch den hypothetischen Parteiwillen berücksichtigt. [\[FORM\]](#) [\[EINHEIT\]](#) Ein selbst formulierter Satz „Die Verträge gelten unabhängig“ ist deshalb keine von diesem Artikel bestätigte Lösung.

Lass ebenso erklären, ob und wie eine erforderliche Gestaltung vor einer bindenden Erklärung umgesetzt werden soll. Der Heilungsrahmen in § 311b Absatz 1 ist kein Grund, das Risiko eines ungeklärten Abschlusses bewusst bis zur Eigentumseintragung zu tragen. [\[GRUNDSTUECK\]](#) Der Beitrag bewertet weder eine schon geleistete Zahlung noch verspricht er eine spätere Rückabwicklung.

Fiktiver Fall: Erst der Hausauftrag, danach das Grundstück

Eine Familie soll für eine angebotene Parzelle zunächst den Auftrag eines bestimmten Hausanbieters unterschreiben. Der Ansprechpartner erklärt, die Grundstücksunterlagen kämen anschließend zum Notariat. Die Familie hätte ohne dieses konkrete Grundstück derzeit keinen Anlass, gerade diesen Bauauftrag zu erteilen.

Sie gibt deshalb beide Entwürfe und die Nachricht über die verlangte Reihenfolge gemeinsam in die Beratung. Vor der ersten Unterschrift lässt sie erklären, welche tatsächlichen Bindungen bestehen würden, welche Form benötigt wird und was beim Scheitern eines Teils geschehen soll. Der Fall stellt keine Vertragsnichtigkeit fest. Seine Entscheidungshilfe ist, den Zusammenhang vor dem ersten Abschluss zu bearbeiten.

Prüfe Folgefragen auf derselben Grundlage

Nach der rechtlichen Einordnung müssen Leistungsumfang, Zahlungsschutz, Finanzierung und Termine zum tatsächlichen Modell passen. Nutze dafür eine fallbezogene Beratung. Eine bestimmte steuerliche Behandlung oder die Anwendbarkeit eines Sicherungsmodells wird hier nicht aus der Formfrage abgeleitet.

Dein Ergebnis sollte alle vorgesehenen Verträge und ihre geklärten Beziehungen benennen. Wenn der Grundstückserwerb von einem Bauauftrag abhängt, bleibt diese Abhängigkeit in der Unterlagenmappe sichtbar. Sie wird nicht erst dann erwähnt, wenn bereits unterschiedliche Zahlungspflichten oder ein Streit über das gesamte Projekt entstanden sind.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Trag Adresse oder Flurstück sowie die verkaufende Seite des Grundstücks ein.

02 / Bauangebot

Notiere Hausanbieter, Angebotsdatum und den vorgesehenen Leistungsumfang.

03 / Beteiligte und Aufgaben

Liste Verkaufsseite, Bauunternehmen, Baubetreuung und weitere Beteiligte mit ihrer jeweiligen Aufgabe auf.

04 / Verlangte Verknüpfung

Halte fest, ob du das Grundstück nur mit diesem Auftrag bekommst und wer das wann gesagt oder geschrieben hat.

05 / Vorliegende Entwürfe

Liste alle Vertragsentwürfe, Leistungsbeschreibungen und Nachrichten mit Datum auf.

06 / Gewünschte Reihenfolge

Notiere, in welcher Reihenfolge du welche Unterschrift leisten sollst.

07 / Beratung und Termin

Trag ein, wer beide Entwürfe gemeinsam prüft und wann der Termin ist.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Frage vor der ersten Unterschrift beantwortet sein muss.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GRUNDSTUECK\] BGB §311b – Verträge über Grundstücke](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[FORM\] BGB §125 – Nichtigkeit wegen Formmangels](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[EINHEIT\] BGB §139 – Teilnichtigkeit](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[KG\] Kammergericht 21 U 126/19 vom 9.2.2021 – Grundstück und Baubetreuung](#)

Kammergericht; Entscheidungstext wiedergegeben beim Deutschen Notarinstitut. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0136-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.