fb-bautraegerprojekt4.book Seite IX Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage V
Vorwort zur 3. Auflage VI
Vorwort zur 2. Auflage VII
Vorwort zur 1. Auflage VIII

I. Begriff und Rolle des Bauträgers 1
A. Begriff „Bauträger“ 1
1. Tätigkeitsmerkmale und Verantwortung 1
2. Bauträgervertragsgesetz (BTVG) 2
3. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 3
4. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 3
5. Gewerbeordnung und Immobilienmaklerverordnung (IMV) 4
B. Berufsbild und Abgrenzungsfragen 5
1. Berufsbild des Bauträgers 5
a) Bauherrenfunktion 5
b) Drittbindung 6
c) Treuhandschaft 6
d) Gesamtverantwortung 6
e) Konzentrationsprinzip 7
2. Projektentwickler und Baumeister 7
3. Generalunternehmer 9
4. Generalplaner 10
5. Totalunternehmer 10
6. Ziviltechniker 11
7. Bauherrenmodelle 11

II. Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen der Tätigkeit 12
A. Gewerberecht 12
B. Exkurs: Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) 14

III. Anwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes 17
A. Allgemein 17
B. Anwendung für Unternehmer und Konsumenten 18
C. Begriff „Bauträgervertrag“ 19
D. Wertschwelle 21

IV. Absicherung des Käufers 23
A. Übersicht über die Sicherungsinstrumente 23
B. Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG) 24

fb-bautraegerprojekt4.book Seite X Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

C. Grundbücherliche Sicherstellung mit Ratenplan (§§ 9, 10 BTVG) ... 26
1. Grundbücherliche Sicherstellung ... 27
2. Ratenpläne und Abweichungen ... 29
D. Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG) ... 34
E. Kombination der Sicherungsinstrumente ... 35

V. Aufklärungspflichten ... 36
A. Aufklärungspflichten des Bauträgers ... 36
B. Aufklärungspflichten des Maklers ... 37
C. Aufklärungspflichten des Treuhänders ... 38
D. Energieausweis ... 39

VI. Projektumsetzung im Überblick ... 41
A. Leistungen des Bauträgers ... 41
1. Vorbemerkung ... 41
2. Aufgaben und Projektphasen ... 41
3. Dokumentation ... 43
4. Rechtlicher Ablaufplan für den Abverkauf ... 44

VII. Rechtliche Vorbereitung des Abverkaufs ... 46
A. Vereinbarungen mit Miteigentümern ... 46
B. Vereinbarungen mit Mietern ... 46
C. Herstellung Grundbuchsstand ... 47
D. Besondere Verwertungsformen ... 48
1. Baurecht ... 48
2. Superädifikat ... 50
E. Widmung ... 50
F. Baubewilligung/Erschließungskosten/Stellplatzabgabe ... 51
G. Koordinierung mit finanzierender Bank ... 52
H. Teamzusammenstellung ... 53
I. Verkaufsunterlagen ... 54
J. Timing ... 55

VIII. Bauträgervertrag ... 56
A. Zwingende Bestimmungen nach BTVG ... 56
1. Vertragsgegenstand ... 56
a) „Eigentlicher Vertragsgegenstand“ ... 57
b) Anlagen-Contracting ... 58
2. Warnhinweise ... 60
3. Entgelt ... 60
4. Fälligkeit ... 61
5. Übergabetermin ... 61

fb-bautraegerprojekt4.book Seite XI Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

6. Lasten ... 62
7. Sicherung ... 63
8. Bankkonto ... 63
9. Treuhänder ... 63
10. Rechtsfolgen des Fehlens vertraglicher Mindestinhalte ... 64
11. Aufsandungserklärung ... 65

B. Formvorschriften ... 65
C. Sonderfall: Konsumentenschutz ... 66
D. Kaufpreis/Zahlung/Besicherung/Finanzierung ... 68
E. Umsatzsteueroption ... 74
F. Umgang mit Sonder- und Zusatzwünschen ... 76
G. Auszahlung der Kaufpreisraten ... 80
H. Schiedsgutachter ... 82
I. Gewährleistung und Haftung/Verjährung ... 83
J. Haftrücklass ... 87
K. Rechtsmängel ... 88
L. Vertragsstrafen/Pönalen ... 88
M. Grundverkehr ... 89
N. Kündigung (Teilkündigung)/Rücktritt ... 90
O. Sonstige empfehlenswerte Regelungen ... 91
P. Unzulässige Klauseln ... 92

IX. Treuhandabwicklung ... 95

A. Funktion des Treuhänders ... 95
1. Aufgaben des Treuhänders ... 95
a) Belehrungspflicht ... 97
b) Überwachungspflicht ... 98
c) Pflicht zur Zahlungsabwicklung ... 99
d) Überprüfungspflicht der Lastenfreistellung und des Pfandrechts ... 100
2. Bevollmächtigung/Treuhänderrangordnung ... 100
a) Bestellungspflicht eines Treuhänders ... 100
b) Treuhänderrangordnung ... 101
3. Überwachung ... 102
4. Haftung des Treuhänders ... 104
5. Treuhänderabwicklung in der Praxis ... 107

B. Baufortschrittsprüfung ... 109
1. Personen ... 109
2. Inhalt der Prüfung ... 112
a) Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung ... 115

fb-bautraegerprojekt4.book Seite XII Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

b) Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs 116
c) Fertigstellung der Rohinstallationen 116
d) Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung 117
e) Bezugsfertigstellung 117
f) Fertigstellung der Gesamtanlage 119
g) Haftrücklass 120
3. Durchführung der Prüfung/Haftung 122
4. Bestätigung 125
5. Sanierung 126

X. Übergabe 127
A. Fertigstellung/Übergabe/Übernahmepflicht 127
B. Mängelfeststellung und -behebung (Nachtrag, Preisminderung, Ersatzvornahme) 129
C. Grundbücherliche Sicherung und Durchführung/ Lastenfreistellung 130
1. Ausreichende bücherliche Sicherstellung 131
2. Lastenfreistellung 135

XI. Wohnungseigentumsbegründung 140
A. Wohnungseigentumsorganisator 140
B. Wohnungseigentumsobjekte 141
C. Problem Zubehörwohnungseigentum 141
D. Wohnungseigentumsbegründung 143
E. Der Wohnungseigentumsvertrag 147
F. Klauseln für ein reibungsloses Zusammenleben 150
1. Nutzungsvorbehalte 150
2. Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen 151
3. Vereinbarung über die Verwaltung 151
4. Vereinbarung über die Erhaltungspflicht der einzelnen Bauteile 151
5. Vereinbarung über bauliche Maßnahmen 152
6. Vereinbarung über die einheitliche Gestaltung der Hausanlage 152
7. Vereinbarung über die mögliche Errichtung eines Schwimmbads 152
8. Vereinbarung über die Bepflanzung der Gartenfläche 152
9. Vereinbarung über Errichtung einer Gemeinschaftsantenne 153
10. Verwendung des Wohnungseigentumsobjekts 153

fb-bautraegerprojekt4.book Seite XIII Freitag, 19. Juni 2026 12:05 12

XII. Rücktrittsrechte und Rückforderungsansprüche 154
A. Rücktrittsrechte des Erwerbers 154
B. Rücktrittsrechte des Bauträgers 155
C. Insolvenz des Bauträgers 156
D. Aussonderungsrechte nach § 16 BTVG 160
E. Insolvenz von Dritten 161
1. Insolvenz des Treuhänders oder der Bank 161
2. Insolvenz des dritten Liegenschaftsverkäufers 162

Anhänge 163
Anhang 1 – Checkliste rechtlicher Ablaufplan (Übersicht) 165
Anhang 2 – Bauträgervertragsgesetz – BTVG 167
Anhang 3 – Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 177

Stichwortverzeichnis 219