

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage .....	V
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 Immobilienmakler- verordnung (IMV) .....	4
B. Berufsbild und Abgrenzungsfragen .....	5
1. Berufsbild des Bauträgers .....	5
a) Bauherrenfunktion .....	5
b) Drittbinding .....	6
c) Treuhandschaft .....	6
d) Gesamtverantwortung .....	6
e) Konzentrationsprinzip .....	7
2. Projektentwickler und Baumeister .....	7
3. Generalunternehmer .....	9
4. Generalplaner .....	10
5. Totalunternehmer .....	11
6. Ziviltechniker .....	11
7. Bauherrenmodelle .....	11
II. Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen der Tätigkeit .....	13
A. Gewerberecht .....	13
B. Exkurs: Bauarbeitenkoordinationsgesetz .....	16
III. Anwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes .....	18
A. Allgemein .....	18
B. Anwendung für Unternehmer und Konsumenten .....	19
C. Begriff „Bauträgervertrag“ .....	21
D. Wertschwelle .....	21
IV. Absicherung des Käufers .....	23
A. Übersicht über die Sicherungsinstrumente .....	23
B. Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG) .....	24

C.	Grundbücherliche Sicherstellung mit Ratenplan (§§ 9, 10 BTVG) ....	26
1.	Grundbücherliche Sicherstellung .....	26
2.	Ratenpläne und Abweichungen .....	27
D.	Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG) .....	31
E.	Kombination der Sicherungsinstrumente .....	31
V.	Aufklärungspflichten .....	33
A.	Aufklärungspflichten des Bauträgers .....	33
B.	Aufklärungspflichten des Maklers .....	34
C.	Aufklärungspflichten des Treuhänders .....	35
D.	Energieausweis .....	37
VI.	Projektumsetzung im Überblick .....	39
A.	Leistungen des Bauträgers .....	39
1.	Vorbemerkung .....	39
2.	Aufgaben und Projektphasen .....	39
3.	Dokumentation .....	41
4.	Rechtlicher Ablaufplan für den Abverkauf .....	42
VII.	Rechtliche Vorbereitung des Abverkaufs .....	44
A.	Vereinbarungen mit Miteigentümern .....	44
B.	Vereinbarungen mit Mietern .....	44
C.	Herstellung Grundbuchsstand .....	45
D.	Besondere Verwertungsformen .....	46
1.	Baurecht .....	46
2.	Superädifikat .....	47
E.	Widmung .....	48
F.	Baubewilligung/Erschließungskosten/Stellplatzabgabe .....	48
G.	Koordinierung mit finanzierender Bank .....	49
H.	Teamzusammenstellung .....	50
I.	Verkaufsunterlagen .....	51
J.	Timing .....	52
VIII.	Bauträgervertrag .....	53
A.	Zwingende Bestimmungen nach BTVG .....	53
1.	Vertragsgegenstand .....	53
2.	Warnhinweise .....	55
3.	Entgelt .....	55
4.	Fälligkeit .....	55
5.	Übergabetermin .....	56
6.	Lasten .....	56
7.	Sicherung .....	57
8.	Bankkonto .....	57
9.	Treuhänder .....	57
10.	Rechtsfolgen des Fehlens vertraglicher Mindestinhalte .....	58
11.	Aufsandungserklärung .....	58

B. Formvorschriften .....	58
C. Sonderfall: Konsumentenschutz .....	59
D. Kaufpreis/Zahlung/Besicherung/Finanzierung .....	61
E. Umsatzsteueroption .....	64
F. Umgang mit Sonder- und Zusatzwünschen .....	66
G. Auszahlung der Kaufpreislraten .....	69
H. Schiedsgutachter .....	71
I. Gewährleistung und Haftung/Verjährung .....	72
J. Haftrücklass .....	75
K. Rechtsmängel .....	76
L. Vertragsstrafen/Pönalen .....	77
M. Grundverkehr .....	77
N. Kündigung (Teilkündigung)/Rücktritt .....	78
O. Sonstige empfehlenswerte Regelungen .....	79
P. Unzulässige Klauseln .....	80
IX. Treuhandabwicklung .....	83
A. Funktion des Treuhänders .....	83
1. Aufgaben des Treuhänders .....	83
a) Belehrungspflicht .....	85
b) Überwachungspflicht .....	86
c) Pflicht zur Zahlungsabwicklung .....	87
d) Überprüfungspflicht der Lastenfreistellung und des Pfandrechts .....	87
2. Bevollmächtigung/Treuhänderrangordnung .....	88
a) Bestellungspflicht eines Treuhänders .....	88
b) Treuhänderrangordnung .....	89
3. Überwachung .....	90
4. Haftung des Treuhänders .....	91
5. Treuhänderabwicklung in der Praxis .....	93
B. Baufortschrittsprüfung .....	95
1. Personen .....	95
2. Inhalt der Prüfung .....	98
a) Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Bau- bewilligung .....	100
b) Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs .....	101
c) Fertigstellung der Rohinstallationen .....	102
d) Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung .....	102
e) Bezugsfertigstellung .....	102
f) Fertigstellung der Gesamtanlage .....	104
g) Haftrücklass .....	104
3. Durchführung der Prüfung/Haftung .....	106
4. Bestätigung .....	109
5. Sanierung .....	109

## Inhaltsverzeichnis

---

X.	Übergabe .....	110
A.	Fertigstellung/Übergabe/Übernahmepflicht .....	110
B.	Mängelfeststellung und -behebung (Nachtrag, Preisminderung, Ersatzvornahme) .....	112
C.	Grundbücherliche Sicherung und Durchführung/ Lastenfreistellung .....	113
1.	Ausreichendebücherliche Sicherstellung .....	114
2.	Lastenfreistellung .....	116
XI.	Wohnungseigentumsbegründung .....	119
A.	Wohnungseigentumsorganisator .....	119
B.	Wohnungseigentumsobjekte .....	120
C.	Problem Zubehörwohnungseigentum .....	120
D.	Wohnungseigentumsbegründung .....	122
E.	Der Wohnungseigentumsvertrag .....	126
F.	Klauseln für ein reibungsloses Zusammenleben .....	129
1.	Nutzungsvorbehalte .....	129
2.	Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen .....	130
3.	Vereinbarung über die Verwaltung .....	130
4.	Vereinbarung über die Erhaltungspflicht der einzelnen Bauteile .....	130
5.	Vereinbarung über bauliche Maßnahmen .....	131
6.	Vereinbarung über die einheitliche Gestaltung der Hausanlage .....	131
7.	Vereinbarung über die mögliche Errichtung eines Schwimmbads .....	131
8.	Vereinbarung über die Bepflanzung der Gartenfläche .....	132
9.	Vereinbarung über Errichtung einer Gemeinschaftsantenne .....	132
10.	Verwendung des Wohnungseigentumsobjekts .....	132
XII.	Rücktrittsrechte und Rückforderungsansprüche .....	134
A.	Rücktrittsrechte des Erwerbers .....	134
B.	Rücktrittsrechte des Bauträgers .....	135
C.	Insolvenz des Bauträgers .....	136
D.	Aussonderungsrechte nach § 16 BTVG .....	139
E.	Insolvenz von Dritten .....	140
1.	Insolvenz des Treuhänders oder der Bank .....	140
2.	Insolvenz des dritten Liegenschaftsverkäufers .....	141
	Anhang 1 – Checkliste rechtlicher Ablaufplan .....	144
	Anhang 2 – Bauträgervertragsgesetz – BTVG.....	147
	Anhang 3 – Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002.....	156
	Stichwortverzeichnis .....	193