

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 Kaufpreiskraten	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