

Vorwort zur fünften Auflage

Anliegen dieses Bandes ist es, den Bauträgervertrag in seinen verschiedenen Stufen und Erscheinungsformen anhand von Mustern vorzustellen und zugleich durch eine systematische Darstellung des Bauträgerrechts die Besonderheiten und Gefahren, die bei der Gestaltung dieser Verträge zu beachten sind, aufzuzeigen. Auf der Grundlage eines Standardbauträgervertrages über Wohnungseigentum wird in weiteren Mustern dargelegt, wie sich die Vertragsgestaltung an den jeweiligen Grundbuch- und den Bautenstand anzupassen hat. Darüber hinaus werden Muster für weitere in der Praxis häufig vorkommende Immobilienerwerbsfälle angeboten. Dazu gehören beispielsweise das Wohnungserbbaurecht, die Errichtung eines Einfamilienhauses auf nicht vermessener Teilfläche, der Erwerb eines Ausbauhauses, die Altbausanierung und der Dachgeschossausbau sowie der Erwerb vom Insolvenzverwalter. Auch Sondergestaltungen, wie z. B. das Generalübernehmer- und das Tauschmodell, der Vertrag über ein vom Verkäufer zu erschließendes Grundstück sowie der Optionsvertrag werden behandelt. Hinsichtlich des Tauschmodells war eine Modifizierung erforderlich, da nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs der dem alten Vorschlag aus den Voraufgaben zugrunde liegende Grunderwerbsteuervorteil entfallen war.

Neu in der fünften Auflage sind die Ausführungen zu Reservierungsvereinbarungen. Ein Schwerpunkt der Neubearbeitung ist die Auseinandersetzung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Anforderungen an die Delegation von Abnahmen und zu Angebotsfristen.

Die Mustervertragstexte sind aus der Praxis entstandene Empfehlungen. Der Benutzer sollte immer berücksichtigen, dass jedes Vertragsmuster der Überprüfung im Hinblick auf die tatsächlichen Verhältnisse, die geregelt werden sollen, bedarf. Insoweit kann es ihn nicht von der zentralen Aufgabe jeder notariellen Tätigkeit entbinden, zunächst den Sachverhalt zu erfassen und den Willen der Beteiligten erschöpfend zu ermitteln. Dies dürfte regelmäßig zu einer Anpassung der vorgeschlagenen Muster führen.

Das Buch berücksichtigt Rechtsprechung – soweit veröffentlicht – und Literatur bis einschließlich 15. Juli 2015.

Lüneburg, im Juli 2015

Manfred Blank