

Vorwort zur sechsten 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 Altbau-sanierung 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.

Neu in der sechsten Auflage ist die Einarbeitung der Änderungen, die durch die Baurechtsreform erfolgt sind, was nach Auffassung des Verfassers insbesondere bei der Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung der Schlussrate von Bedeutung ist. Weiterhin werden die Anforderungen gemäß des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II (SDG II) bei der Umschreibung behandelt.

Im Rahmen der ab 1.1.2018 geltenden gesetzlichen Änderungen durch die Baurechtsreform ist für den Bauvertrag gemäß § 650u Abs. 2 BGB die Anwendung des in § 648a BGB geregelten Kündigungsrechtes aus wichtigem Grund für den Bauträgervertrag ausgeschlossen worden. Die vom Gesetzgeber insoweit getroffene Regelung hält der Verfasser für systematisch nachvollziehbar und richtig. Der Gesetzgeber hat allerdings geplant, das Bauvertragsrecht und das Bauträgerrecht gemeinsam zum gleichen Zeitpunkt zu reformieren. Das ist nicht gelungen. Im Justizministerium war eine Arbeitsgruppe Bauträgervertrag eingesetzt worden, die die Reform des Bauträgerrechtes diskutieren und Vorschläge unterbreiten sollte. Schwerpunkt war insoweit u. a. als Äquivalent für den Verlust der Kündigung aus wichtigem Grund, eine Absicherung des Rücktritts des Erwerbers durch eine weitere Sicherung – angedacht war die Herauslegung einer Rückgewährbürgschaft oder nach Wahl des Unternehmers eine verpflichtende Regelung der Entgegennahme von Zahlungen (96,5 % bzw. 96 %) erst bei Besitzübergabe – zu regeln. Weiterer Schwerpunkt war im Rahmen der Reform, den Nachzüglerfall gesetzlich angemessen zu lösen. Der Referentenentwurf liegt bis heute nicht vor. Die allseits bekannte Lücke der Sicherung des Erwerbers bei Insolvenz des Bauträgers ist weiter vorhanden.

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.

Nach der zum 1.1.2018 in Kraft getretenen Regelung der Baurechtsreform ist gemäß § 650u Abs. 2 BGB das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund ausgeschlossen. Der Verfasser hält diese Regelung für systematisch richtig, sie sollte allerdings, wie oben aus-

geführt, um eine Absicherung des Rücktritts des Erwerbers erweitert werden. An einer entsprechenden Sicherung fehlt es bis heute. Insoweit wird der jeweilige Nutzer zu entscheiden haben, ob er vertraglich dem Erwerber bei wichtigem Grund ein Recht zugestehen will, sich von dem Vertrag für den noch nicht erfüllten Teil zu lösen. Angesichts der klaren Aussage des Gesetzgebers – insbesondere in der Gesetzesbegründung – scheint die Zulässigkeit einer solchen Lösung zweifelhaft. Wie bereits oben aufgeführt bleibt der Gesetzgeber aufgerufen, eine interessengerechte sichere Lösung zu schaffen (siehe auch *Basty*, NJW 2023, 2287 [Urteilsanmerkung]).

Das Buch berücksichtigt Rechtsprechung – soweit veröffentlicht – und Literatur bis einschließlich August 2023.

Lüneburg, im August 2023

Manfred Blank