

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	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 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	14
III. Anwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes	17
A. Allgemein	17
B. Anwendung für Unternehmer und Konsumenten	18
C. Begriff „Bauträgervertrag“	19
D. Wertschwelle	20
IV. Absicherung des Käufers	22
A. Übersicht über die Sicherungsinstrumente	22
B. Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG)	23

C.	Grundbücherliche Sicherstellung mit Ratenplan (§§ 9, 10 BTVG)	25
1.	Grundbücherliche Sicherstellung	25
2.	Ratenpläne und Abweichungen	26
D.	Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG)	29
E.	Kombination der Sicherungsinstrumente	29
V.	Aufklärungspflichten	31
A.	Aufklärungspflichten des Bauträgers	31
B.	Aufklärungspflichten des Maklers	32
C.	Aufklärungspflichten des Treuhänders	33
D.	Energieausweis	34
VI.	Projektumsetzung im Überblick	36
A.	Leistungen des Bauträgers	36
1.	Vorbemerkung	36
2.	Aufgaben und Projektphasen	36
3.	Dokumentation	38
4.	Rechtlicher Ablaufplan für den Abverkauf	39
VII.	Rechtliche Vorbereitung des Abverkaufs	41
A.	Vereinbarungen mit Miteigentümern	41
B.	Vereinbarungen mit Mietern	41
C.	Herstellung Grundbuchsstand	42
D.	Besondere Verwertungsformen	43
1.	Baurecht	43
2.	Superädifikat	44
E.	Widmung	45
F.	Baubewilligung/Erschließungskosten/Stellplatzabgabe	45
G.	Koordinierung mit finanzierender Bank	46
H.	Teamzusammenstellung	47
I.	Verkaufsunterlagen	48
J.	Timing	49
VIII.	Bauträgervertrag	50
A.	Zwingende Bestimmungen nach BTVG	50
1.	Vertragsgegenstand	50
2.	Warnhinweise	52
3.	Entgelt	52
4.	Fälligkeit	52
5.	Übergabetermin	53
6.	Lasten	53
7.	Sicherung	54
8.	Bankkonto	54
9.	Treuhänder	54

10. Rechtsfolgen des Fehlens vertraglicher Mindestinhalte	55
11. Aufsandungserklärung	55
B. Formvorschriften	55
C. Sonderfall: Konsumentenschutz	56
D. Kaufpreis/Zahlung/Besicherung/Finanzierung	58
E. Umsatzsteueroption	59
F. Umgang mit Sonder- und Zusatzwünschen	61
G. Auszahlung der Kaufpreistraten	64
H. Schiedsgutachter	66
I. Gewährleistung und Haftung/Verjährung	66
J. Hafrücklass	69
K. Rechtsmängel	70
L. Vertragsstrafen/Pönalen	71
M. Grundverkehr	71
N. Kündigung (Teilkündigung)/Rücktritt	72
O. Sonstige empfehlenswerte Regelungen	73
P. Unzulässige Klauseln	74
IX. Treuhandabwicklung	77
A. Funktion des Treuhänders	77
1. Aufgaben des Treuhänders	77
a) Belehrungspflicht	79
b) Überwachungspflicht	80
c) Pflicht zur Zahlungsabwicklung	81
d) Überprüfungspflicht der Lastenfreistellung und des Pfandrechts	81
2. Bevollmächtigung/Treuhänderrangordnung	82
a) Bestellungspflicht eines Treuhänders	82
b) Treuhänderrangordnung	83
3. Überwachung	84
4. Haftung des Treuhänders	85
5. Treuhänderabwicklung in der Praxis	87
B. Baufortschrittsprüfung	89
1. Personen	89
2. Inhalt der Prüfung	91
a) Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	93
b) Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs	94
c) Fertigstellung der Rohinstallationen	94
d) Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung	94
e) Bezugsfertigstellung	94
f) Fertigstellung der Gesamtanlage	96
g) Hafrücklass	96

3.	Durchführung der Prüfung/Haftung	98
4.	Bestätigung	100
5.	Sanierung	101
X.	Übergabe	102
A.	Fertigstellung/Übergabe/Übernahmepflicht	102
B.	Mängelfeststellung und -behebung (Nachtrag, Preisminderung, Ersatzvornahme)	104
C.	Grundbücherliche Sicherung und Durchführung/Lastenfreistellung	105
1.	Ausreichende bürgerliche Sicherstellung	106
2.	Lastenfreistellung	108
XI.	Wohnungseigentumsbegründung	110
A.	Wohnungseigentumsorganisator	110
B.	Wohnungseigentumsobjekte	111
C.	Problem Zubehörwohnungseigentum	111
D.	Wohnungseigentumsbegründung	113
E.	Der Wohnungseigentumsvertrag	116
F.	Klauseln für ein reibungsloses Zusammenleben	118
1.	Nutzungsvorbehalte	118
2.	Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen	119
3.	Vereinbarung über die Verwaltung	120
4.	Vereinbarung über die Erhaltungspflicht der einzelnen Bauteile	120
5.	Vereinbarung über bauliche Maßnahmen	120
6.	Vereinbarung über die einheitliche Gestaltung der Hausanlage	121
7.	Vereinbarung über die mögliche Errichtung eines Schwimmbads	121
8.	Vereinbarung über die Bepflanzung der Gartenfläche	121
9.	Vereinbarung über Errichtung einer Gemeinschaftsantenne	121
10.	Verwendung des Wohnungseigentumsobjekts	122
XII.	Rücktrittsrechte und Rückforderungsansprüche	123
A.	Rücktrittsrechte des Erwerbers	123
B.	Rücktrittsrechte des Bauträgers	124
C.	Insolvenz des Bauträgers	125
D.	Aussonderungsrechte nach § 16 BTVG	128
E.	Insolvenz von Dritten	129
1.	Insolvenz des Treuhänders oder der Bank	129
2.	Insolvenz des dritten Liegenschaftsverkäufers	130
	Anhänge	131
	Stichwortverzeichnis	177