

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
<b>I. Begriff und Rolle des Bauträgers .....</b>	<b>1</b>
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
<b>II. Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen der Tätigkeit .....</b>	<b>12</b>
A. Gewerberecht .....	12
B. Exkurs: Bauarbeitenkoordinationsgesetz .....	14
<b>III. Anwendbarkeit des Bauträgervertragsgesetzes .....</b>	<b>17</b>
A. Allgemein .....	17
B. Anwendung für Unternehmer und Konsumenten .....	18
C. Begriff „Bauträgervertrag“ .....	19
D. Wertschwelle .....	20
<b>IV. Absicherung des Käufers .....</b>	<b>22</b>
A. Übersicht über die Sicherungsinstrumente .....	22
B. Schuldrechtliche Sicherung (§ 8 BTVG) .....	23

C. Grundbürgerliche Sicherstellung mit Ratenplan (§§ 9, 10 BTVG) .....	25
1. Grundbürgerliche Sicherstellung .....	25
2. Ratenpläne und Abweichungen .....	26
D. Pfandrechtliche Sicherung (§ 11 BTVG) .....	29
E. Kombination der Sicherungsinstrumente .....	29
<b>V. Aufklärungspflichten</b> .....	31
A. Aufklärungspflichten des Bauträgers .....	31
B. Aufklärungspflichten des Maklers .....	32
C. Aufklärungspflichten des Treuhänders .....	33
D. Energieausweis .....	34
<b>VI. Projektumsetzung im Überblick</b> .....	36
A. Leistungen des Bauträgers .....	36
1. Vorbemerkung .....	36
2. Aufgaben und Projektphasen .....	36
3. Dokumentation .....	38
4. Rechtlicher Ablaufplan für den Abverkauf .....	39
<b>VII. Rechtliche Vorbereitung des Abverkaufs</b> .....	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
<b>VIII. Bauträgervertrag</b> .....	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>B. Formvorschriften .....</b>	<b>55</b>
C. Sonderfall: Konsumentenschutz .....	56
D. Kaufpreis/Zahlung/Besicherung/Finanzierung .....	58
E. Umsatzsteueroption .....	59
F. Umgang mit Sonder- und Zusatzwünschen .....	61
G. Auszahlung der Kaufpreisraten .....	64
H. Schiedsgutachter .....	66
I. Gewährleistung und Haftung/Verjährung .....	66
J. Haftrücklass .....	69
K. Rechtsmängel .....	70
L. Vertragsstrafen/Pönen .....	71
M. Grundverkehr .....	71
N. Kündigung (Teilkündigung)/Rücktritt .....	72
O. Sonstige empfehlenswerte Regelungen .....	73
P. Unzulässige Klauseln .....	74
<b>IX. Treuhandabwicklung .....</b>	<b>77</b>
<b>A. Funktion des Treuhänders .....</b>	<b>77</b>
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>B. Baufortschrittsprüfung .....</b>	<b>89</b>
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) Haftrücklass .....	96

3. Durchführung der Prüfung/Haftung .....	98
4. Bestätigung .....	100
5. Sanierung .....	101
<b>X. Übergabe .....</b>	<b>102</b>
A. Fertigstellung/Übergabe/Übernahmepflicht .....	102
B. Mängelfeststellung und -behebung (Nachtrag, Preisminde rung, Ersatzvornahme) .....	104
C. Grundbürgerliche Sicherung und Durchführung/Lastenfreistellung .....	105
1. Ausreichende bücherliche Sicherstellung .....	106
2. Lastenfreistellung .....	108
<b>XI. Wohnungseigentumsbegründung .....</b>	<b>110</b>
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 Schwimm bads .....	121
8. Vereinbarung über die Bepflanzung der Gartenfläche .....	121
9. Vereinbarung über Errichtung einer Gemeinschafts antenne .....	121
10. Verwendung des Wohnungseigentumsobjekts .....	122
<b>XII. Rücktrittsrechte und Rückforderungsansprüche .....</b>	<b>123</b>
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