

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. 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 Immobilienmaklerverordnung (IMV)	4
B. Berufsbild und Abgrenzungsfragen	5
1. Berufsbild des Bauträgers	5
a) Bauherrenfunktion	5
b) Drittbinding	5
c) Treuhandenschaft	6
d) Gesamtverantwortung	6
e) Konzentrationsprinzip	7
2. Projektentwickler und Baumeister	7
3. Generalunternehmer	9
4. Generalplaner	10
5. Totalunternehmer	10
6. Ziviltechniker	10
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	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	36
VI.	Projektumsetzung im Überblick	38
	A. Leistungen des Bauträgers	38
	1. Vorbemerkung	38
	2. Aufgaben und Projektphasen	38
	3. Dokumentation	40
	4. Rechtlicher Ablaufplan für den Abverkauf	41
VII.	Rechtliche Vorbereitung des Abverkaufs	43
	A. Vereinbarungen mit Miteigentümern	43
	B. Vereinbarungen mit Mietern	43
	C. Herstellung Grundbuchsstand	44
	D. Besondere Verwertungsformen	45
	1. Baurecht	45
	2. Superädifikat	46
	E. Widmung	47
	F. Baubewilligung/Erschließungskosten/Stellplatzabgabe	47
	G. Koordinierung mit finanzierender Bank	48
	H. Teamzusammenstellung	49
	I. Verkaufsunterlagen	50
	J. Timing	51
VIII.	Bauträgervertrag	52
	A. Zwingende Bestimmungen nach BTVG	52
	1. Vertragsgegenstand	52
	2. Warnhinweise	54
	3. Entgelt	54
	4. Fälligkeit	54
	5. Übergabetermin	55
	6. Lasten	55
	7. Sicherung	56
	8. Bankkonto	56
	9. Treuhänder	56
	10. Rechtsfolgen des Fehlens vertraglicher Mindestinhalte	57
	11. Aufsandungserklärung	57
	B. Formvorschriften	57
	C. Sonderfall: Konsumentenschutz	59
	D. Kaufpreis/Zahlung/Besicherung/Finanzierung	60
	E. Umsatzsteueroption	64

F. Umgang mit Sonder- und Zusatzwünschen	66
G. Auszahlung der Kaufpreiskosten	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	84
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	94
B. Baufortschrittsprüfung	95
1. Personen	95
2. Inhalt der Prüfung	99
a) Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	101
b) Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs	102
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	105
3. Durchführung der Prüfung/Haftung	106
4. Bestätigung	109
5. Sanierung	109
X. Übergabe	111
A. Fertigstellung/Übergabe/Übernahmepflicht	111

B.	Mängelfeststellung und -behebung (Nachtrag, Preisminderung, Ersatzvornahme)	113
C.	Grundbücherliche Sicherung und Durchführung/Lasten- freistellung	114
1.	Ausreichende bücherliche Sicherstellung	115
2.	Lastenfreistellung	118
XI.	Wohnungseigentumsbegründung	121
A.	Wohnungseigentumsorganisator	121
B.	Wohnungseigentumsobjekte	122
C.	Problem Zubehörwohnungseigentum	122
D.	Wohnungseigentumsbegründung	124
E.	Der Wohnungseigentumsvertrag	128
F.	Klauseln für ein reibungsloses Zusammenleben	130
1.	Nutzungsvorbehalte	130
2.	Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen	131
3.	Vereinbarung über die Verwaltung	132
4.	Vereinbarung über die Erhaltungspflicht der einzelnen Bauteile	132
5.	Vereinbarung über bauliche Maßnahmen	132
6.	Vereinbarung über die einheitliche Gestaltung der Hausanlage	133
7.	Vereinbarung über die mögliche Errichtung eines Schwimmbads	133
8.	Vereinbarung über die Bepflanzung der Gartenfläche	133
9.	Vereinbarung über Errichtung einer Gemeinschafts- antenne	133
10.	Verwendung des Wohnungseigentumsobjekts	134
XII.	Rücktrittsrechte und Rückforderungsansprüche	135
A.	Rücktrittsrechte des Erwerbers	135
B.	Rücktrittsrechte des Bauträgers	136
C.	Insolvenz des Bauträgers	137
D.	Aussonderungsrechte nach § 16 BTVG	140
E.	Insolvenz von Dritten	141
1.	Insolvenz des Treuhänders oder der Bank	141
2.	Insolvenz des dritten Liegenschaftsverkäufers	142
	Anhang 1 – Checkliste rechtlicher Ablaufplan	144
	Anhang 2 – Bauträgervertragsgesetz – BTVG.....	147
	Anhang 3 – Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002.....	157
	Stichwortverzeichnis	195