

Arbeitskreis V - Bauträgerrecht

Arbeitskreisleiter:	RA und Notar Manfred Blank , Lüneburg
Stellv. Arbeitskreisleiter:	RA Dr. Hans-Egon Pause , München
Referenten:	Prof. Dr. Jochen Glöckner , Konstanz RA Dr. A. Olrik Vogel , München

Thema

Reform des Bauvertragsrechts - Stand der Überlegungen und
Weiterentwicklung der bisher erarbeiteten
Regelungsvorschläge

1. Empfehlung

Fragestellung:

Die derzeit bestehende Möglichkeit des Bauträgers, bautenstandsabhängig nach Absicherung der Lastenfreistellung und Vorliegen der öffentlich-rechtlich erforderlichen Genehmigungen den Erwerbspreis entgegen zu nehmen, ist beim Verbrauchervertrag durch eine zwingende Regelung dahin einzuschränken, dass dem Erwerber vorher eine "Rückzahlungsbürgschaft" über den gezahlten Erwerbspreis vorliegen muss.

Alternativ ist dem Bauträger die Möglichkeit zu eröffnen, den Erwerbspreis abzüglich eines Restbetrags zur Absicherung der vollständigen Fertigstellung frühestens Zug um Zug gegen Besitzübergabe des bezugsfertigen Erwerbsobjekts entgegen zu nehmen.

Abstimmungsergebnis



2. Empfehlung

Fragestellung:

Der Gesetzgeber möge die von der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht des BMJ entwickelte Baubeschreibungspflicht (vgl. Anh.) auf Verbraucher-Bauträgerverträge erstrecken.
Die effektive Durchsetzung der vorvertraglichen Baubeschreibungspflicht erfolgt durch die Anwendung der allgemeinen Rechtsgrundsätze.

Abstimmungsergebnis



3. Empfehlung

Fragestellung:

Es bedarf einer gesetzlichen Niederlegung und Konkretisierung bestimmter Dokumentationspflichten des Bauträgers bei Verbraucherverträgen. Diese Pflicht sollte im Grundsatz niedergelegt und in ihrer Ausprägung konkretisiert werden.

Abstimmungsergebnis



4. Empfehlung

Fragestellung:

Es ist in das Bauvertragsrecht eine Regelung aufzunehmen, wonach die Abnahmeverpflichtung hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums aus den individuellen Erwerbsverträgen dann fakultativ durch die Wohnungseigentümergeinschaft erklärt werden kann, wenn

- die in der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft verbundenen Erwerber die Abnahmeverpflichtung durch Beschluss zum Verband ziehen und
- einen fachlich qualifizierten und neutralen Abnehmenden ohne Einflussmöglichkeiten des Bauträgers oder ihm nahestehender Personen bestimmen können.

Der Beschluss kann nur durch mindestens die Hälfte aller möglichen Erwerber gefasst werden; dem Bauträger nahestehende Erwerber sind von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Machen die werdenden Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird auf dieser Grundlage die Abnahme der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bausubstanz erklärt, sollte eine gesetzliche Regelung auch vorsehen, dass hieran Nachzügler gebunden sind.

Abstimmungsergebnis

