

Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

Arbeitskreisleiter:

Notar Dr. Gregor Rieger, Prien a. Chiemsee

RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin

Referenten

Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

Prof. Dr. Jan Lieder, LL.M. (Harvard), Freiburg i.B.

Thema des Arbeitskreises

Ein Haus, ein Bauträger und ... - viele Erwerber oder eine Gemeinschaft? Gesetzlicher Regelungsbedarf an der Schnittstelle zwischen Bauträgervertrag und Wohnungseigentumsrecht.

Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

1. Empfehlung

Der deutsche Baugerichtstag empfiehlt, dass der Gesetzgeber prüft, ob die derzeitige Rechtslage beim Übergang von Verträgen, die die Bauträger insbesondere in Bezug auf die Versorgung, die Versicherung und den Verwalter vor Entstehung einer (werdenden) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen haben, rechtssicher ist.

Abstimmungsergebnis



Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

2. Empfehlung

Der deutsche Baugerichtstag empfiehlt, die Rückabwicklungsrechte dem Erwerber ungehindert als Individualrechte zu erhalten und im Übrigen die Fortentwicklung zum individuellen oder gemeinschaftlichen Charakter der werkvertraglichen Mängelrechte beim Bauträgervertrag in Bezug auf die Herstellung der Bausubstanz, die später das gemeinschaftliche Eigentum ist, weiterhin der Rechtsprechung zu überlassen.

Abstimmungsergebnis



Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

3. Empfehlung

Der deutsche Bauggerichtstag empfiehlt, dass der Gesetzgeber klarstellt, dass die Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG das Recht umfasst, über die gemeinschaftsbezogenen und vergemeinschafteten Mängelrechte der Erwerber insbesondere durch einen Vergleich zu verfügen.

Abstimmungsergebnis



Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

4. Empfehlung

Der deutsche Baugerechtstag empfiehlt, dass der Gesetzgeber die Zuständigkeit für die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums regelt.

Abstimmungsergebnis



Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

5. Empfehlung

Wenn die vom deutschen Bauggerichtstag verabschiedeten Empfehlungen zur grundlegenden Verbesserung der Absicherung des Erwerbers umgesetzt werden, ist zu prüfen, ob und unter welchen näher zu bestimmenden Bedingungen die Abnahme als gemeinschaftsbezogene Pflicht (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG) zu regeln ist. Zu diesen Bedingungen gehören insbesondere:

- *Erreichung eines qualifizierten Quorums von (werdenden) Wohnungseigentümern;*
- *Beschränkung der Abnahmewirkungen in Bezug auf ein gemeinsames Bausoll, welches der Bauträger zu dokumentieren hat.*

Abstimmungsergebnis



Arbeitskreis XII – Bauträgerrecht

6. Empfehlung

Unter der Voraussetzung, dass die vom deutschen Bauggerichtstag verabschiedeten Empfehlungen zur grundlegenden Verbesserung der Absicherung des Erwerbers umgesetzt werden, empfiehlt der deutsche Bauggerichtstag, im Falle einer gemeinschaftlichen Abnahme diese für den Beginn der Verjährung der Mängelrechte aller Erwerber (einschließlich der Nachzügler) maßgebend sein zu lassen. Die sonstigen Abnahmewirkungen treten für die Nachzügler nicht ein.

Abstimmungsergebnis

