
Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

1.1 Der Gesetzgeber wird aufgerufen, die "Bezugsfertigkeit" im Gesetz selbst und abweichend vom bisherigen Verständnis mit höheren Anforderungen zu definieren, wenn an die "Bezugsfertigkeit" Rechtsfolgen, wie zum Beispiel die Rückführung von Sicherheiten für den Insolvenzfall, geknüpft werden sollen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

1.2. Der Gesetzgeber wird aufgerufen, den Verweis auf § 650m Abs. 2 und 3 BGB für den Bauträgervertrag beizubehalten.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.1 Über die Verweisung in § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB auf § 650n BGB hinausgehend bedarf es der gesetzlichen Niederlegung und Konkretisierung weiterer Dokumentationspflichten des Bauträgers, für deren Begründung wie für deren Reichweite der Umstand maßgeblich ist, dass Häuser oder vergleichbare Bauwerke als langlebige Wirtschaftsgüter bei bestimmungsgemäßer Verwendung im Laufe der Zeit instandgehalten, modernisiert und modifiziert werden und der Besteller dafür verlässliche Informationen über ihre Beschaffenheit benötigt.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2a) Im Rahmen der Konkretisierung sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen aufgeben, die der Besteller benötigt, a) um die Elemente des Hauses oder vergleichbaren Bauwerks bedarfsgerecht zu pflegen und zu warten;



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2b) Im Rahmen der Konkretisierung sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen aufgeben, die der Besteller benötigt, b) um typischen Verschleiß zu beheben sowie Schäden, die innerhalb überschaubarer Nutzungsdauer zu erwarten sind, zu reparieren;



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2c) Im Rahmen der Konkretisierung sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen aufgeben, die der Besteller benötigt, c) um die gebäudetechnischen Anlagen zu reparieren, zu modernisieren oder zu erweitern; dazu gehören auch Verlegungspläne von Rohren und Leitungen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2d) Darüber hinausgehend sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen zur Dokumentation der (stand-) sicherheitsrelevanten Elemente des Bauwerks, der verwendeten Baumaterialien und - insbesondere wo entweder mehrere Bautechniken in Betracht kommen oder von den anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird - der Bautechniken aufgeben.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2e) Schließlich sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen zur Dokumentation von Elementen des Hauses oder vergleichbaren Bauwerks aufgeben, bezüglich derer bereits im Zuge der Vertragsverhandlungen auf die Möglichkeiten des Ausbaus, der Erweiterung oder der Veränderung hingewiesen wurde.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2f) Dem Bauträger sollte erlaubt werden, bei seiner Dokumentation an die geschuldete und erteilte Baubeschreibung anzuknüpfen, soweit nicht von dieser abgewichen wurde, g) Keiner Dokumentation bedürfen jeweils Elemente des Hauses oder vergleichbaren Bauwerks, die für den Besteller, ggf. unter Hinzuziehung durchschnittlicher Fachleute, aber ohne zusätzlichen Aufwand erkennbar sind und daher von ihm nicht benötigt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

3a) Der Gesetzgeber sollte bei Bauträgerverträgen a) die korrespondierende Berechtigung aus der zukunftsgerichteten Dokumentationspflicht des Unternehmers bezogen auf das Sondereigentum ausschließlich dem jeweiligen Erwerber zuweisen;



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

3b) Der Gesetzgeber sollte bei Bauträgerverträgen b) klären, dass es sich bei der korrespondierenden Berechtigung aus der zukunftsgerichteten Dokumentationspflicht des Unternehmers bezogen auf das Gemeinschaftseigentum um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht handelt, die unmittelbar gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen ist. In-soweit sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass die Wohnungseigentümer stets ein Recht darauf haben, Einsicht in die Unterlagen zu nehmen und Kopien davon zu erhalten.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

4. Gesetzgeber sollte a) entweder die nach These 2. 1, 2. 2 zu begründenden Dokumentationspflichten im Rahmen des § 650n BCB für alle Verbraucherbauverträge aufstellen und es bei der Verweisung in § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB belassen oder b) wenn die zu begründenden Dokumentationspflichten ausschließlich für Bauträgerverträge geregelt werden, in der Gesetzesbegründung klarstellen, dass die Niederlegung besonderer Dokumentationspflichten für den Bauträgervertrag die allgemeinen Dokumentationspflichten bei Verbraucherbauverträgen unberührt lässt.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

5. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums soll das Ergebnis eines Willensbildungsprozesses in der Wohnungseigentümergeinschaft sein.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

6. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sollte als eine Pflicht der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Erfüllung (i. S.v. § 9a Abs. 2 WEG) erfordert, ausgestaltet werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

7. Bei Wohnungseigentumsanlagen, die aus Reihenhäusern oder vergleichbaren Objekten bestehen, wird es den Parteien des Bauträgervertrages gestattet, eine individuelle Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums zu vereinbaren.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

8. Voraussetzung für eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft zur Abnahme ist die Veräußerung von mindestens 50% der Einheiten, die mindestens 50% der Miteigentumsanteile repräsentieren. Erklärt der Bauträger in den Erwerbsverträgen, eine bestimmte Anzahl an Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten für mindestens drei Jahre nicht veräußern zu wollen, bleiben die Einheiten bei der Berechnung der Mindestanzahl außer Betracht.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

9. Durch die Vereinbarung unterschiedlicher Baubeschreibungen wird die Wahrnehmungskompetenz und eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht ausgeschlossen, bedarf also keiner besonderen Regelung.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

10. Für die Abnahmeerklärung muss kein zeitlicher Rahmen vorgegeben und für die Fristsetzung nach § 640 Abs. 2 BGB muss keine Mindestfrist festgelegt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

11. Es sollte eine gesetzliche Fiktion geschaffen werden, nach der die Abnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft auch für die Erwerber gilt, die erst später erwerben bzw. Miteigentümer werden.

