

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort zur 3. Auflage | 5 |
| Aus dem Vorwort zur 1. Auflage | 6 |
| Abkürzungsverzeichnis | 13 |
| Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bau-trägern getroffen werden (Bau-trägervertragsgesetz - BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird | 17 |
| Vor § 1 BTVG | 18 |
| Kommentare und systematische Darstellungen zum BTVG..... | 18 |
| Weiterführende Literatur | 18 |
| Kommentierung | 20 |
| <i>Übersicht</i> | 20 |
| Vorbemerkungen zum Bau-trägervertragsgesetz..... | 21 |
| Allgemeines | 21 |
| Erwerberschutz im Überblick..... | 21 |
| Die Novellierung des BTVG im Jahr 2008 | 23 |
| Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen (§§ 1, 2) | 25 |
| Literatur | 25 |
| Kommentierung | 25 |
| <i>Übersicht</i> | 25 |
| Geltungsbereich des Bau-trägervertragsgesetzes | 26 |
| Allgemeines | 26 |
| Sonder- und Zusatzleistungen..... | 27 |
| Fertigstellung | 29 |
| Begriffsbestimmungen | 30 |
| Bau-trägervertrag | 30 |
| Bau-träger und Erwerber | 30 |
| Wirtschaftliche Einheit..... | 32 |
| Rechtsnatur des Bau-trägervertragsgesetzes und Verhältnis zu anderen Vorschriften | 35 |
| Form des Vertrages (§ 3)..... | 38 |
| Literatur | 38 |
| Kommentierung | 38 |

| | |
|---|-----------|
| <i>Übersicht</i> | 38 |
| Schriftform und wirtschaftliche Einheit | 38 |
| Verletzung des Schriftformgebotes | 39 |
| Zweck des Schriftformgebotes | 39 |
| Uneingeschränkte Berufung auf den Formmangel? | 41 |
| Vertragsinhalt (§ 4) | 43 |
| Literatur | 44 |
| Kommentierung | 44 |
| <i>Übersicht</i> | 44 |
| Vertragsinhalt | 45 |
| Allgemeines | 45 |
| Vertragsgegenstand und Gesamtanlage | 46 |
| Hinweis auf besondere Gefahren | 50 |
| Preis | 50 |
| Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers | 53 |
| Spätester Termin der Übergabe und Fertigstellung | 54 |
| Lastenübernahme | 55 |
| Art der Sicherung des Erwerbers | 56 |
| Konto des Bauträgers | 57 |
| Treuhand | 57 |
| Ausschluss der Verzugsfolgen trotz verspäteter Übergabe | 57 |
| Hafrücklass und Hafrücklassgarantie | 58 |
| Allgemeines und Ausgestaltung | 58 |
| Sicherung von Gewährleistungs- und Schadenersatz- | |
| ansprüchen | 62 |
| Rechtsnatur des Hafrücklasses | 63 |
| Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers (§ 5) | 66 |
| Literatur | 67 |
| Kommentierung | 67 |
| <i>Übersicht</i> | 67 |
| Rücktrittsrechte des Erwerbers | 67 |
| Rücktritt wegen fehlender bzw unvollständiger | |
| Vorausinformationen | 67 |
| Rücktritt wegen (teilweise) nicht gewährter | |
| Wohnbauförderung | 70 |
| Wirkung der Rücktrittserklärung | 72 |
| Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers (§ 6) | 73 |
| Kommentierung | 73 |
| <i>Übersicht</i> | 73 |
| Rücktrittsrechte des Bauträgers | 73 |

| | |
|--|------------|
| Rücktritt wegen Nichterreichens einer Mindestverkaufszahl oder -fläche..... | 73 |
| Rücktritt wegen Pflichtverletzungen des Erwerbers | 75 |
| Sicherung des Erwerbers (§ 7)..... | 77 |
| Literatur | 78 |
| Kommentierung | 79 |
| <i>Übersicht</i> | 79 |
| Sicherung des Erwerbers | 79 |
| Allgemeines | 79 |
| Sicherungsmodelle..... | 81 |
| Sicherungszweck | 82 |
| Fälligkeit der Ansprüche des Bauträgers bzw des Dritten | 85 |
| Ende der Sicherungspflicht | 86 |
| Sondersicherungsmodelle..... | 90 |
| Allgemeines | 90 |
| Inländische Gebietskörperschaft als Bauträger..... | 90 |
| Förderungsgewährung durch inländische Gebietskörperschaft | 90 |
| „Treuhand-Baukonto“ | 92 |
| Schuldrechtliche Sicherung (§ 8) | 96 |
| Literatur | 96 |
| Kommentierung | 96 |
| <i>Übersicht</i> | 96 |
| Schuldrechtliche Sicherung..... | 97 |
| Allgemeines | 97 |
| Bankgarantie..... | 100 |
| Laufzeit der Garantie..... | 101 |
| Arten von Garantien | 102 |
| Fertigstellungsgarantie..... | 102 |
| Verfügungsrecht des Bauträgers | 105 |
| Insolvenz des Bauträgers..... | 105 |
| Grundbücherliche Sicherstellung (§ 9)..... | 106 |
| Literatur | 106 |
| Kommentierung | 107 |
| <i>Übersicht</i> | 107 |
| Funktionsweise der grundbücherlichen Sicherstellung | 107 |
| Allgemeines | 107 |
| Ausreichende bücherliche Sicherstellung | 109 |
| Lastenfreistellung der Liegenschaft | 111 |
| Grundbücherliche Sicherstellung in der Insolvenz des Bauträgers | 117 |

| | |
|---|------------|
| Allgemeines | 117 |
| Vorkonkursliche Sicherungen | 118 |
| Vollständige Erfüllung des Bauträgervertrages durch Bauträger oder Erwerber | 121 |
| Wahlrecht des Insolvenzverwalters bei nicht vollständiger Erfüllung durch Bauträger oder Erwerber | 122 |
| Zahlung nach Ratenplan (§ 10) | 124 |
| Literatur | 125 |
| Kommentierung | 125 |
| <i>Übersicht</i> | 125 |
| Zahlung nach Ratenplan | 125 |
| Allgemeines | 125 |
| Gesetzliche Fälligkeitstermine | 127 |
| Abweichen vom gesetzlichen Ratenplan | 130 |
| Abschluss der jeweiligen Bauabschnitte | 130 |
| Pfandrechtliche Sicherung (§ 11) | 134 |
| Literatur | 134 |
| Kommentierung | 134 |
| <i>Übersicht</i> | 134 |
| Pfandrechtliche Sicherung | 134 |
| Allgemeines | 134 |
| Treuhand-Pfandrecht | 136 |
| Insolvenz des Bauträgers | 138 |
| Bestellung eines Treuhänders (§ 12) | 139 |
| Literatur | 140 |
| Kommentierung | 140 |
| <i>Übersicht</i> | 140 |
| Der Treuhänder im Bauträgervertragsgesetz | 141 |
| Allgemeines | 141 |
| Bestellung | 141 |
| Längerfristige Verhinderung | 143 |
| Pflichten des „notwendigen Treuhänders“ | 144 |
| Allgemeines | 144 |
| Belehrung über die Natur des Vertrages und die wesentlichen Vertragspunkte in rechtlicher Hinsicht | 145 |
| Belehrung über den Hafnrücklass und seine Rechtsfolgen ... | 150 |
| Überwachung der Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach dem BTVG | 150 |
| Rechnungslegung gegenüber dem Erwerber | 150 |
| Kontrolle der Zahlungsflüsse des Erwerbers | 151 |
| Spezielle Pflichten bei der grundbücherlichen und der pfandrechtlichen Sicherstellung | 151 |

| | |
|---|------------|
| Insolvenz des Treuhänders | 152 |
| Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts (§ 13) | 153 |
| Literatur | 153 |
| Kommentierung | 153 |
| <i>Übersicht</i> | 153 |
| Feststellung des Abschlusses eines Bauabschnittes | 154 |
| Feststellung der ausreichenden Pfandrechtsdeckung und des Wertes der zu bebauenden Liegenschaft | 158 |
| Gesetzliche Haftpflichtversicherung für Ziviltechniker und Sachverständige | 158 |
| Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung (§ 14) | 160 |
| Literatur | 160 |
| Kommentierung | 160 |
| <i>Übersicht</i> | 160 |
| Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung | 160 |
| Rückforderungsansprüche nach anderen Vorschriften | 160 |
| Rückforderungsanspruch nach § 14 BTVG..... | 161 |
| Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers (§ 15) | 164 |
| Kommentierung | 164 |
| Abtretung von Ansprüchen aufgrund mangelhafter Leistung (§ 16) | 166 |
| Literatur | 166 |
| Kommentierung | 166 |
| Strafbestimmungen (§ 17) | 170 |
| Kommentierung | 170 |
| Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel (§ 18) | 171 |
| Kommentierung | 171 |
| | |
| Stichwortverzeichnis | 173 |