

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Verzeichnis der (abgekürzt) zitierten Literatur	XVII
1. Kapitel Einleitung	1
I. Allgemeines	1
II. Überblick	3
A. Der Bauträger im Recht, geschichtlicher Querschnitt	3
B. Relevanz des Themas	5
C. Problemstellung	5
D. Abgrenzungen	6
2. Kapitel Definitionen	7
I. Bauträger	7
II. Ist der private Häuslbauer auch Bauträger?	8
A. Exkurs: Immobilientreuhänder bzw Bauträger in Deutschland	9
B. Erbringung von Dienstleistungen in Österreich durch ausländische Immobilien- treuhänder im Speziellen aus Deutschland	10
III. Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG)	13
3. Kapitel Der Bauträgervertrag	15
I. Allgemeines	15
II. Kaufpreis brutto oder netto	17
III. Exkurs: Baurechtseigentum	19
4. Kapitel Rücktritt vom Bauträgervertrag	21
I. Allgemeines	21
II. Rücktritt vom Bauträgervertrag (§ 5 BTVG)	22
A. Besondere Aufklärungspflichten gegenüber Konsumenten	25
B. Rücktrittsrecht (§ 3 und § 3 a KSchG)	26
C. Rücktrittsrecht (§ 30 a KSchG)	27
III. Anfechtung wegen Laesio enormis (§ 934 ABGB)	29
IV. Anfechtung wegen Wucher	31
V. Anfechtung wegen Sittenwidrigkeit	32
VI. Anfechtung wegen Drohung oder List (§ 870 ABGB)	33
VII. Anfechtung des Vertrages wegen Irrtum (§§ 871, 872 ABGB)	34
VIII. Gewährleistungsrechte (§§ 922–933 ABGB)	37
A. Gewährleistungsrichtlinien-Umsetzungsgesetz – „GRUG“ bzw Verbraucherge- währleistungsgesetz – VGG	40
IX. Schadenersatzanspruch (§ 933 a ABGB)	42
X. Anfechtung des Vertrages wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage	43
XI. Bereicherungsrechtlicher Rückforderungsanspruch	44
XII. Rückabwicklung aufgrund von Geschäftsunfähigkeit	46

5. Kapitel Pflichten des Bauträgers	49
I. Allgemeines	50
II. Pflichten im Zusammenhang mit dem Bauträgervertrag	50
III. Zivilrechtliche Pflichten	52
A. Nachbarrechte (§ 364 ABGB)	52
B. Schadenersatz (§§ 1293 ff ABGB)	53
C. Gehilfenkette (§ 1313a bzw § 1315 ABGB)	59
D. Allgemeine Verkehrssicherungspflicht (§ 1318 ABGB)	62
E. Gebäudehaftung (§ 1319 ABGB)	64
F. Wegehalterhaftung (§ 1319a ABGB)	66
G. Streupflicht gemäß § 93 Abs 1 StVO	68
H. Objektsicherheitsprüfung ÖNORMEN B 1300 und B 1301	68
IV. Öffentlich-rechtliche Pflichten	69
A. Öffentlich-rechtliche Nachbarrechte	69
B. Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)	71
C. ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)	72
D. Leerstandsabgabe-Meldepflicht	74
V. Pflichten im Zusammenhang mit Konsumenten	76
VI. Pflichten mit sonstigen involvierten Parteien	77
A. Pflichten im Zusammenhang mit dem Finanzamt	77
B. Pflichten im Zusammenhang mit der Sozialversicherung	78
C. Meldepflichten nach dem WiEReG	79
VII. Exkurs: Pflichten des Vertragsverfassers	80
6. Kapitel Haftungsrisiken des Bauträgers	83
I. Allgemeines	84
II. Strafrecht	85
III. Bauträgervertrag	88
A. Gewährleistungsrechte beim Bauträgeregeschäft	89
B. Versteckte Mängel	91
C. Gewährleistung beim Abverkauf von renovierten bzw parifizierten Objekten . . .	91
D. Gültigkeit bzw Folgen von Bauträgerverträgen bei der Vereinbarung eines „Schwarz“-Anteiles	93
E. Rechtsfolgen von „Pfusch“-Vereinbarungen	100
IV. Tätigkeit von ausländischen Unternehmen in Österreich	101
V. Vermietung von Wohneinheiten	102
VI. Finanzierung	104
A. Alternative Finanzierungsformen	106
B. Exkurs: KIM-V	108
VII. Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz (LSDBG)	112
VIII. Öffentlich-rechtliche mögliche Haftungen	112
A. Raumordnungsrecht	113
1. Einfluss der EU auf Raumordnungsgesetze	113
2. Überörtliche Raumordnung – Raumordnungspläne	114
B. Örtliche Raumordnung	115
1. Flächenwidmungsplan	116
2. Bebauungsplan	118
IX. Rechtsschutzmöglichkeiten	119
X. Exkurs: Freizeitwohnsitze	120
XI. Exkurs: Nachhaltiger Wohnbau – Vorgaben	123
XII. Baurecht	125
A. Energieausweis	127
XIII. Grundverkehrsrecht	128

XIV. Umweltrecht bzw Naturschutz	131
XV. Wasserrecht	134
XVI. Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz bzw Fremdenpolizeigesetz	135
XVII. Forstgesetz	136
XVIII. Gewerberecht	137
7. Kapitel Übertrag von Haftungsrisiken der Gesellschaft	141
I. Allgemeines	141
II. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung	142
III. Rechtsschutzversicherung	145
IV. Rohbauversicherung	146
V. Bauwesenversicherung bzw All-Risk-Versicherung	146
VI. Exkurs: Baumeister-Versicherungspflicht	147
8. Kapitel Haftungsrisiken des Geschäftsführers bzw von leitenden Angestellten	149
I. Allgemeines	149
II. Haftungsrisiko eines gewerberechlichen Geschäftsführers	150
III. D&O-Versicherung	152
9. Kapitel Haftungsrisiken der Gesellschafter	155
I. Allgemeines	155
II. Aktiengesellschaft	155
III. Gesellschaft mit beschränkter Haftung	156
IV. Offene Gesellschaft	157
V. Kommanditgesellschaft	158
VI. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	159
VII. Stille Gesellschaft	160
VIII. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft	161
IX. GmbH & Co KG	162
X. Haftung des faktischen Geschäftsführers	162
10. Kapitel Beendigung der Bauträgergesellschaft	165
I. Allgemeines	165
II. Beendigung einer Aktiengesellschaft	166
A. Zeitablauf gemäß Satzung (§ 203 Abs 1 Z 1 AktG)	167
B. Beschluss der Hauptversammlung (§ 203 Abs 1 Z 2 AktG)	167
C. Eröffnung des Insolvenzverfahrens (§ 203 Abs 1 Z 3 AktG)	169
D. Nichteröffnung eines Insolvenzverfahrens oder Aufhebung mangels kostendeckenden Vermögens (§ 203 Abs 1 Z 4 AktG)	169
E. Auflösung aus anderen Gründen (§ 203 Abs 2 AktG)	169
F. Auflösung aus sonstigen Gründen	169
III. Beendigung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung	170
A. Nachtragsliquidation	175
IV. Beendigung einer GmbH & Co KG	176
V. Übergang von Gewährleistungsansprüchen	177
VI. Nachdeckung der Haftpflichtversicherung	178
VII. Aufgaben bzw Haftung der Liquidatoren	179
A. Geborene Liquidatoren	179
B. Gekorene Liquidatoren	180
VIII. Nachhaftung der Geschäftsführer	182
IX. Nachhaftung der Gesellschafter	185
X. Exkurs: Übernahme einer Gesellschaft mit Verlustvorträgen	187

Inhaltsverzeichnis

11. Kapitel Privatstiftung oder Holdinggesellschaft als Vermögensschutz	189
I. Allgemeines	189
II. Stiftung als Vermögenserhalt	190
12. Kapitel Conclusio	193
Stichwortverzeichnis	197