

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	5
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage .....	6
Abkürzungsverzeichnis .....	13
<b>Bundesgesetz, mit dem Regelungen über den Erwerb von Rechten an Gebäuden und Wohnungen von Bau- trägern getroffen werden (Bauträgervertragsgesetz - BTVG) und das Wohnungseigentumsgesetz 1975 geändert wird .....</b>	<b>17</b>
<b>Vor § 1 BTVG .....</b>	<b>18</b>
Kommentare und systematische Darstellungen zum BTVG.....	18
Weiterführende Literatur .....	18
Kommentierung .....	20
<i>Übersicht</i> .....	20
Vorbemerkungen zum Bauträgervertragsgesetz.....	21
Allgemeines .....	21
Erwerberschutz im Überblick.....	21
Die Novellierung des BTVG im Jahr 2008 .....	23
<b>Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen (§§ 1, 2) .....</b>	<b>25</b>
Literatur .....	25
Kommentierung .....	25
<i>Übersicht</i> .....	25
Geltungsbereich des Bauträgervertragsgesetzes .....	26
Allgemeines .....	26
Sonder- und Zusatzleistungen.....	27
Fertigstellung .....	29
Begriffsbestimmungen .....	30
Bauträgervertrag .....	30
Bauträger und Erwerber .....	30
Wirtschaftliche Einheit.....	32
Rechtsnatur des Bauträgervertragsgesetzes und Verhältnis zu anderen Vorschriften .....	35
<b>Form des Vertrages (§ 3).....</b>	<b>38</b>
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
<b>Vertragsinhalt (§ 4) .....</b>	<b>43</b>
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
<b>Gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers (§ 5) .....</b>	<b>66</b>
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
<b>Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers (§ 6) .....</b>	<b>73</b>
Kommentierung .....	73
<i>Übersicht</i> .....	73
Rücktrittsrechte des Bauträgers .....	73

Rücktritt wegen Nichterreichens einer Mindestverkaufszahl oder -fläche.....	73
Rücktritt wegen Pflichtverletzungen des Erwerbers .....	75
<b>Sicherung des Erwerbers (§ 7).....</b>	<b>77</b>
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
<b>Schuldrechtliche Sicherung (§ 8) .....</b>	<b>96</b>
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
<b>Grundbücherliche Sicherstellung (§ 9).....</b>	<b>106</b>
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
<b>Zahlung nach Ratenplan (§ 10) .....</b>	<b>124</b>
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
<b>Pfandrechtliche Sicherung (§ 11) .....</b>	<b>134</b>
Literatur .....	134
Kommentierung .....	134
<i>Übersicht</i> .....	134
Pfandrechtliche Sicherung .....	134
Allgemeines .....	134
Treuhand-Pfandrecht .....	136
Insolvenz des Bauträgers .....	138
<b>Bestellung eines Treuhänders (§ 12) .....</b>	<b>139</b>
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
<b>Feststellung des Baufortschritts, Bewertung des Pfandrechts (§ 13) .....</b>	<b>153</b>
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
<b>Rückforderungsansprüche des Erwerbers bei vorzeitiger Zahlung (§ 14) .....</b>	<b>160</b>
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
<b>Haftung des Bauträgers für Rückforderungsansprüche des Erwerbers (§ 15) .....</b>	<b>164</b>
Kommentierung .....	164
<b>Abtretung von Ansprüchen aufgrund mangelhafter Leistung (§ 16) .....</b>	<b>166</b>
Literatur .....	166
Kommentierung .....	166
<b>Strafbestimmungen (§ 17) .....</b>	<b>170</b>
Kommentierung .....	170
<b>Inkrafttreten, Verweisungen und Vollziehungsklausel (§ 18) .....</b>	<b>171</b>
Kommentierung .....	171
Stichwortverzeichnis .....	173