

Pause/Vogel Bauträgerkauf und Baumodelle, München (C. H. Beck) 7. Auflage 2022

Dritter im Dreigestirn – von RA Dr. phil. Andreas Neumann (Münster in Westfalen)

Das im Vergleich zur dritten Auflage inzwischen [doppelt so umfangreiche Standardwerk zum Bauträgerrecht](#) teilt sich in 19 Kapitel und umfasst nahezu alles, was in der täglichen Praxis mit Bauträgerverträgen zum Problem werden könnte.

Nach einem **historischen Abriss** werden verwandte Formen von Bau-Unternehmen dargelegt und so die Besonderheiten der Projektrealisierung im Wege einer Bauträgertätigkeit nach § 34c GewO herausgearbeitet. Rechtsnatur des Bauträgervertrags und die Frage des Koppelungsverbots bei Planungstätigkeiten werden sodann im dritten Kapitel prägnant dargelegt.

Kapitel 4 behandelt den Vergütungsanspruch, die Fälligkeitsvoraussetzungen, Sicherheiten und Verjährung sowie auch die Finanzierung des Erwerbspreises. Demgegenüber stehen die im fünften Kapitel fast ebenso ausführlich dargelegten Leistungspflichten des Bauträgers. Die Kapitel 1-5 stellen somit das kompakte Bauträgerrecht im engeren Sinne dar.

Was nun Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum sei - [siehe dazu schon meinen Artikel](#) - wird wohnungseigentumsrechtlich im sechsten Kapitel dargelegt. Die Abnahme und Wohnungsübergabe ist oftmals Zankapfel - [siehe auch dazu schon Artikel von mir](#) - und wird dementsprechend im siebenten Kapitel ausführlich behandelt. Das Problem der gemeinschaftlichen Abnahme - [auch hierzu ein Fachartikel von mir](#) - erscheint inzwischen als entschärft. All dies stellen die Autoren unterhaltsam und mit einer großen Anzahl an Verweisen dar.

Mängelrechte, Haftungs für Grundstücksmängel, Verjährung und Haftungsausschlüsse sind sodann der Themen der Kapitel 8-11. Zudem kommt auch eine Haftung etwa wegen [Vorvertragsmängeln in Betracht, siehe dazu meinen Artikel](#). Das neue WEG hat die Frage von Mängeln am Gemeinschaftseigentum neu geregelt, vorrangig bleiben aber zumeist die konkreten Vereinbarungen in den Teilungserklärungen. Mitunter stellen sich auch Fragen der Rückabwicklung (Kapitel 14) und der Insolvenz, wobei natürlich die neuesten Erkenntnisse etwa eine Claus Schmitz zu berücksichtigen sind.

Die Vertragsgestaltung kennt Möglichkeiten der weitgehenden Enthftung durch besondere Vertragsmodelle, etwa das Käufermodell, dazu Kapitel 16-19 und meinen [Fachartikel zum Bauen im Bestand](#). Zu erwähnen ist hier insbesondere das Käufermodell, bei dem der werdenden WEG erhebliche Sanierungs- und Baupflichten wirksam auferlegt werden können. Marginal kommen dabei auch die Amtspflichten von Notarinnen und Notaren zur Geltung, wobei die in der Praxis nicht seltene Dissimulation von Bauträgerverträgen allerdings zu kurz kommt.

Knapp 50 Seiten Anhang liefern einschlägige Verbraucherschutznormen, und ein Sachregister ermöglicht den schnellen Zugriff auf gesuchte Themen.

**Neben den Werken von Blank und Basty ist dies aus meiner Sicht das dritte im Bauträgerrecht-Drei-Gestirn.**