

Von der Planung zum Bauträgervertrag

Öffentliche Rahmenbedingungen versus privatrechtlicher Vertrag

von

Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

1. Auflage

Von der Planung zum Bauträgervertrag – Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Privates Baurecht, Vergaberecht, Architektenrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65184 7

beck-shop.de

Partner im Gespräch

herausgegeben vom
Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis

Band 94

beck-shop.de

beck-shop.de

Von der Planung zum Bauträgervertrag

12. Weimarer Baurechtstage

herausgegeben von

**Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen
in Wissenschaft und Praxis**



Verlag C.H. Beck München 2013

beck-shop.de

Zitiervorschlag: Autor, PiG 94, Seite ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65184 7

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Der 94. Band der Schriftenreihe „Partner im Gespräch“ beinhaltet die Vorträge der 12. Weimarer Baurechtstage – vom 21. bis 22. Februar 2013 – des ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis. Er beschäftigt sich mit dem Thema „Von der Planung zum Bauträgervertrag – öffentlichrechtliche Rahmenbedingungen versus privatrechtlicher Vertrag“.

Das Bauträgergeschäft ist wieder attraktiv. In den Ballungszentren steigt die Nachfrage. Die Herausforderungen, die sich bei der Entwicklung von Bauprojekten ergeben, insbesondere aus dem Spannungsfeld zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, werden immer komplexer, zeitaufwendiger und kostspieliger. Dies wird durch die fehlende Harmonisierung beider Rechtsbereiche noch verstärkt.

Die vorliegende Publikation beleuchtet die konfliktären Schnittpunkte, die sich aus dieser Konstellation ergeben und wie Bauträger diese Probleme praxistauglich lösen können. Es geht um Themen der Erschließung, des städtebaulichen Vertrags, der Baugenehmigung, um Gesetzesänderungen während der Bauphase und um das Thema der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Dieser Band bietet Hilfestellung für Projektentwickler, Notare und Bauträger, um frühzeitig die richtigen „Weichen“ zu stellen, damit planerische und wirtschaftliche Ziele rechtssicher erreicht werden können.

Die aktuelle Rechtsentwicklung und höchstrichterliche Rechtsprechung zu Baurecht, Architekten- und Ingenieurrecht sowie zum Bauträgerrecht werden in vier weiteren Beiträgen dargelegt.

Ergänzt wird der Band durch den Aufsatz „Über den juristischen Stil“ von Prof. Dr. Friedrich E. Schnapp, eine kritische Betrachtung der juristischen Sprache. Dieser Aufsatz fasst das Referat des Festabends zusammen. Er zeigt, dass der Konflikt zwischen Verständlichkeit und Klarheit der Sprache seit der Antike ein immerwährendes Thema ist und immer wieder neu bewusst gemacht werden muss.

120 Teilnehmer aus dem gesamten Bundesgebiet nutzten die Gelegenheit der Fortbildung, der Aktualisierung des Wissens und des Gedankenaustausches, bei regen Diskussionen nach den Vorträgen, aber auch am Rande der Veranstaltung. So verwundert es nicht, dass die Teilnehmer die Veranstaltung überdurchschnittlich gut bewerteten.

Die Referenten waren Richter am BGH Dr. Wolfgang Eick, die Notare Dr. Gregor Basty und Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, die Rechtsanwälte Dr. Andreas Dazert, Michael Hoppenberg, Dr. Andreas Ott, Dr. Egon Pause, Prof. Dr. Mathias Preussner sowie Dr. Olrik A. Vogel, Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Vorsitzender Richter am OLG München Jürgen Schmidt und aus der Projektentwicklerpraxis berichtete Dipl.-Ing. Ester Gilcher.

Im April 2013
Dagmar Reiß-Fechter
ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und
Praxis e.V.

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
<i>Dipl. Ing. Esther Gilcher</i>	
Tatsächliche und rechtliche Herausforderungen bei der Konversion großflächiger, innerstädtischer Areale am Beispiel der Projektfläche „Paul-Gerhardt-Allee, München“ – Umstrukturierung eines ehemaligen Bahnstandortes in ein neues Wohnquartier	1
<i>Michael Hoppenberg</i>	
Städtebauliche Verträge aus Investorensicht	9
<i>Prof. Dr. Dr. Herbert Griwotz</i>	
Vom Erschließungsvertrag zum städtebaulichen Abgabevertrag	25
<i>A. Orlík Vogel</i>	
Regelung von Erschließungsfragen im Bauträgervertrag	39
<i>Dr. Ira Hörndler</i>	
Erfüllungstauglichkeit und Verwendungsrisiko des Bauwerks Mangelbegriff im Werkvertrags- und Mietrecht	53
<i>Dr. Gregor Bastý</i>	
Abschluss des Bauträgervertrags vor der Baugenehmigung – Vertragsregelungen, Risikobegrenzung –	61
<i>Dr. Hans-Egon Pause</i>	
Veränderung technischer Vorschriften zwischen Vertragsschluss und Abnahme – Konsequenzen für den Bauträgervertrag am Beispiel der Trinkwasserverordnung und VDI 4100	71
<i>Dr. Andreas Ott</i>	
Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger	81
<i>Jürgen Schmidt</i>	
Aktuelle Rechtsprechung zum Bauträgerrecht	91
<i>Dr. Andreas Dazert</i>	
BauGB-Novelle 2013	97
<i>Dr. Wolfgang Eick</i>	
Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum zivilen Baurecht	103

Prof. Dr. Mathias Preussner

Die neue HOAI 2013: Anmerkungen zum Referentenentwurf 115

Prof. Dr. Friedrich E. Schnapp

Über den juristischen Stil 123