

Mirek Aleksander Hempel

Der Schutz des
Erwerbers beim Bauträgervertrag
nach polnischem Recht

TUD*press*

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIX
-----------------------------	-----

A. Einführung und Grundlagen	I
------------------------------------	---

I. Grundlegendes und Ziel der Arbeit	I
--	---

1. Wirtschaftliche Ausgangslage	I
---------------------------------------	---

2. Juristische Problemstellung	3
--------------------------------------	---

3. Ziel und Gang der Untersuchung	6
---	---

II. Wohnungsbau und Wohnungseigentum	8
--	---

III. Bauträgerschaft	9
----------------------------	---

1. Struktur des Bauträgererwerbs	10
--	----

2. Bauträgervertrag	12
---------------------------	----

3. Risikolage bei diesem Geschäftstyp	13
---	----

a. Sicherung der Erfüllung	14
----------------------------------	----

b. Risikolage bei Scheitern des Vertrags	14
--	----

c. Risikolage bei Insolvenz des Bauträgers	15
--	----

d. Ansprüche gegen Dritte	15
---------------------------------	----

e. Aus der besonderen Risikolage resultierende Fragen für den Erwerberschutz	16
---	----

4. Abgrenzung zu anderen Baumodellen	16
--	----

a. Bauherrenmodell	17
--------------------------	----

b. Generalübernehmermodell	17
----------------------------------	----

c. Ähnliche Gestaltungen und Mischvarianten	20
---	----

(1) Dreipersonenverhältnis	20
----------------------------------	----

(2) Zweipersonenverhältnis	22
----------------------------------	----

(3) Zwischenergebnis	23
----------------------------	----

5. Ergebnis	23
-------------------	----

IV. Maßgebliche Grundlagen des Bauträgervertrags nach polnischem Recht _____	24
1. Immobilie im polnischen Recht _____	25
2. Rechtsgeschäftlicher Immobilienerwerb nach polnischem Recht _____	26
a. Verpflichtender Vertrag und Übereignung nach Art. 155 ZGB _____	26
(1) <i>Grundstückskaufvertrag</i> _____	26
(2) <i>Erforderliche Form</i> _____	28
(3) <i>Eintragung im Grundbuch</i> _____	30
b. Vertretung und Vollmachten _____	30
c. Erwerb von Immobilien durch Ausländer _____	31
3. Vorvertrag zur Grundstücksübertragung nach polnischem Recht _____	31
a. Starker und schwacher Vorvertrag _____	32
b. Einordnung des Vorvertrags _____	35
4. Wohnungseigentum im polnischen Recht _____	38
a. Begriff und Umfang des Wohnungseigentums _____	39
b. Entstehen von Wohnungseigentum _____	40
(1) <i>Vertragliche Begründung zwischen Miteigentümern</i> _____	42
(2) <i>Teilung durch den Eigentümer</i> _____	43
(3) <i>Begründung durch Vertrag mit einem Erwerber</i> _____	44
(4) <i>Teilung zwischen Miteigentümern durch Gerichtsentscheidung</i> _____	45
c. Verfügung über Wohnungseigentum _____	48
d. Wohnungseigentum und Erbnießbrauch _____	48
e. Wohnungseigentümergeinschaft _____	49
5. Eintragung von Ansprüchen im Grundbuch _____	51
a. Sicherung von Übereignungsansprüchen durch Grundbucheintragung _____	51
b. Eintragung des Anspruchs auf Übereignung von Wohnungseigentum _____	52
c. Sicherungswirkung des eingetragenen Übereignungsanspruchs _____	53
(1) <i>Zeitliche Wirkung</i> _____	54
(2) <i>Wirkung bei Zwangsvollstreckung in das Grundstück</i> _____	55
(3) <i>Wirkung im Insolvenzfall</i> _____	57
d. Ergebnis _____	57
6. Gutgläubiger Erwerb aufgrund öffentlichen Glaubens _____	58
7. Begriffe in dieser Arbeit _____	60

B.	Bauträgervertrag im polnischen Recht	63
I.	Begriff des Bauträgervertrags im polnischen Recht	63
	1. Bauträgervertrag nach ErwSchutzG	64
	2. Rechtsprechung zum Begriff des Bauträgervertrags	65
	3. Literatur zum Begriff des Bauträgervertrags	67
	4. Zwischenergebnis	67
II.	Rechtsnatur des Bauträgervertrags nach polnischem Recht	68
	1. Einordnung des Bauträgervertrags durch Rechtsprechung und Literatur	69
	2. Einordnung des Bauträgervertrags nach ErwSchutzG	72
III.	Regelung der Bauträgerschaft im polnischen Recht	74
	1. Das ErwSchutzG	75
	a. Übergangszeit für die Anwendung des ErwSchutzG	78
	»Beginn des Verkaufs«	78
	b. Spaltung der Rechtslage für Bauträgerverträge	84
	(1) <i>Rechtslage nach ErwSchutzG</i>	84
	(2) <i>Rechtslage für Altverträge</i>	85
	(a) Wortlaut des ErwSchutzG zur intertemporalen Geltung	85
	(b) Begründung Gesetzesentwurf zur intertemporalen Geltung des ErwSchutzG	86
	(c) Grundsätze der Rechtsetzung	87
	(d) Rückwirkung im Zivilrecht	88
	(e) Grundsätze der Rückwirkung eines Gesetzes	90
	(f) Grundsätze der Technik der Rechtsetzung	92
	(g) Abwägung der Rechte	93
	i. Echte Rückwirkung	93
	ii. Unechte Rückwirkung	95
	(h) Ergebnis	97
	2. Sonstige Vorschriften für den Bauträgererwerb	97
	a. Bauträgervertrag im Raumeigentumsgesetz	98
	(1) <i>Grundzüge des Anwendungsbereichs</i>	99
	(2) <i>Anwendung durch Rechtsprechung und Literatur</i>	100
	(3) <i>Mögliche Auslegung und Anwendung des Art. 9 RaumEigG</i>	103
	(4) <i>Zwingendes oder dispositives Recht</i>	106
	(5) <i>Zwischenergebnis</i>	109
	b. Bauträgervertrag im Gesetz über Wohnungsgenossenschaften	110

c. Öffentlich-rechtliche Vorgaben _____	110
3. Probleme vor Inkrafttreten des ErwSchutzG _____	111
C. Regelung des Bauträgererwerbs durch das ErwSchutzG _____	115
I. Bauträgervertrag im ErwSchutzG _____	116
1. Gegenstand des Bauträgervertrags _____	118
a. Mehrfamilienhäuser _____	118
b. Altbausanierung _____	120
2. Vertragsparteien des Bauträgervertrags _____	121
a. Bauträger _____	122
(1) <i>Unternehmereigenschaft</i> _____	122
(2) <i>Eigentum am Projektgrundstück</i> _____	123
b. Erwerber _____	126
c. Aufspaltung der Pflichten in zwei Verträge _____	128
d. Dreipersonenverhältnis _____	129
3. Pflichten vor Abschluss des Bauträgervertrags _____	130
a. Informationsprospekt _____	130
(1) <i>Zeitpunkt der Prospektpflicht</i> _____	132
(2) <i>Übergabe des Prospekts</i> _____	133
(3) <i>Inhalt des Informationsprospekts</i> _____	137
(4) <i>Änderungen des Informationsprospekts</i> _____	138
(5) <i>Werbung</i> _____	139
b. Prospektpflicht bei Altverträgen _____	139
c. Weitere Informationspflichten des Bauträgers _____	140
4. Vorvertrag auf Abschluss eines Bauträgervertrags _____	142
5. Vertragsschluss _____	145
a. Notarielle Form _____	145
b. Vertragsinhalt _____	146
c. Konsequenzen der Abweichung vom Vertragsinhalt _____	149
6. Grundbuchsicherung _____	150
a. Eintragung der Ansprüche _____	150
b. Errichtungsanspruch _____	152
c. Zwangsvollstreckung gegen den Bauträger _____	155
d. Insolvenzverfahren _____	157
e. Bewertung und Vorschläge _____	157
II. Sicherungsvarianten _____	157
1. Wohnungstreuhandkonto _____	159

a.	Treuhandkonto und dessen Wirkung	159
b.	Vertragsbeziehungen	160
c.	Vermögenslage	162
d.	Pflichten gegenüber dem Erwerber	162
e.	Vertragsauflösung	163
(1)	<i>Kündigung des Wohnungstreuhandkontovertrags</i>	163
(2)	<i>Garantiefall der kontoführenden Bank</i>	165
f.	Auszahlung vom geschlossenen Wohnungstreuhandkonto	167
(1)	<i>Übertragung des Rechts nach Art. 1 ErwSchutzG</i>	168
(2)	<i>Lastenfreiheit des übertragenen Rechts</i>	169
g.	Auszahlung vom offenen Wohnungstreuhandkonto	171
(1)	<i>Zeitplan und Bauabschnitte</i>	171
(2)	<i>Kontrolle des Baufortschritts</i>	172
(3)	<i>Weitere Auszahlungsbedingung</i>	175
h.	Geldverwendung	176
i.	Auszahlung nach Vertragsauflösung	177
2.	Bankgarantie und Versicherungsgarantie	179
a.	Sicherungsfall und Sicherungsumfang	180
b.	Grundlagen zur Garantie	182
c.	Forderungsübergang	184
d.	Erlöschen der Garantie	184
e.	Angaben im Bauträgervertrag zur Garantie	186
III.	Durchführung des Bauträgervertrags	187
1.	Anzuwendendes Recht	188
a.	Bauvertrag nach Art. 647 ff. ZGB	188
b.	Abgrenzung zum Werkvertrag	191
c.	Auf die Pflichten des Bauträgervertrags anzuwendendes Recht	191
(1)	<i>Bauverpflichtung</i>	191
(2)	<i>Planungsverpflichtung</i>	193
(3)	<i>Übereignungsverpflichtung</i>	193
2.	Erfüllung der Bauverpflichtung	194
a.	Errichtung des Bauwerks	194
b.	Erfordernis der Baugenehmigung	195
(1)	<i>Inhalt der Baugenehmigung</i>	195
(2)	<i>Bestandskraft der Baugenehmigung</i>	197
(3)	<i>Bewertung und Vorschläge</i>	199
3.	Übereignungsverpflichtung	201
a.	Teilung in Wohnungseigentum, Übereignung der Wohnung	201

b.	Termin der Übereignung	203
c.	Lastenfreie Übereignung	204
(1)	<i>Fortsetzung der Belastung bei Teilung des Grundstücks</i>	205
(2)	<i>Freigabeerklärung der dinglich gesicherten Bank</i>	207
(3)	<i>Freigabeerklärung anderer dinglich gesicherter Gläubiger</i>	210
(4)	<i>Anwendungsbereich der Freigabeerklärung</i>	211
d.	Prüfung der Lastenfreiheit	212
e.	Klage auf Übereignung	213
f.	Bewertung und Vorschläge	214
4.	Zahlungsverpflichtung des Erwerbers	217
a.	Preisgestaltung	217
b.	Preisangabe	220
c.	Fälligkeit der Zahlungen des Erwerbers	221
5.	Abnahmeverpflichtung	224
a.	Abnahme nach ErwSchutzG	224
(1)	<i>Benachrichtigung, Nutzungserlaubnis und Abnahme</i>	224
(2)	<i>Abnahme durch den Erwerber</i>	226
(3)	<i>Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums</i>	227
b.	Abnahme der Wohnung oder des Einfamilienhauses	227
c.	Verweigerung der Abnahme	229
d.	Mitwirkung bei der Übertragung des Rechts	232
6.	Verjährung	233
a.	Verjährung der Ansprüche der Typenverträge	233
b.	Konsequenzen für den Bauträgervertrag	234
IV.	Schlechtleistung	235
1.	Haftung für Prospektinhalt	236
2.	Verzug und Verspätung	237
a.	Verspätungsfolgen nach ErwSchutzG	238
b.	Verzug und dessen Folgen nach den allgemeinen Regeln	240
(1)	<i>Schadensersatz und Rücktritt</i>	240
(2)	<i>Ersatzvornahme</i>	241
(3)	<i>Leistungsverweigerungsrecht</i>	242
c.	Verspätung und deren Folgen nach den allgemeinen Regeln	243
d.	Verspätungsfolgen nach Bauvertragsrecht	244
3.	Nichtleistung wegen Unmöglichkeit	246
4.	Haftung für Mängel	248
a.	Gewährleistung nach ErwSchutzG	248
b.	Gewährleistung nach ZGB	249
c.	Gewährleistung für Baumängel beim Bauträgervertrag	250

(1) <i>Mangel</i>	250
(2) <i>Rechtsfolgen bei Mängeln</i>	251
(a) Nachbesserungsanspruch, Minderung und Rücktritt	251
(b) Gewährleistungsrechte bei Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum	252
(c) Schadensersatzanspruch	253
(d) Erlöschen der Gewährleistungsrechte	254
(e) Rüge- und Präklusionsfrist	255
(f) Ersatzvornahme und Rücktritt	256
d. Gewährleistungsrecht hinsichtlich der Übereignungsverpflichtung	259
(1) <i>Sach- und Rechtsmangel nach Kaufrecht</i>	259
(2) <i>Rechtsfolgen</i>	259
(3) <i>Erlöschen der Gewährleistungsrechte</i>	261
e. Gewährleistungsrecht zwingend oder dispositiv?	262
V. Rücktrittsrechte nach ErwSchutzG	264
1. Rücktrittsgründe	265
a. Unvollständiger Bauträgervertrag (Art. 29 Abs. 1 Nr. 1 ErwSchutzG)	265
b. Informationsprospekt (Art. 29 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 ErwSchutzG)	267
c. Nicht fristgerechte Übertragung des Rechts gemäß Art. 1 ErwSchutzG (Art. 29 Abs. 1 Nr. 6 ErwSchutzG)	268
d. Rücktrittsgründe für den Bauträger gemäß Art. 29 Abs. 4 und 5 ErwSchutzG	270
e. Weitere Rücktrittsgründe	271
2. Ausübung und Wirkung des Rücktritts	271
a. Ausübung des Rücktrittsrechts durch den Erwerber	272
(1) <i>Fristen</i>	272
(2) <i>Zustimmung zur Löschung der Grundbucheintragung</i>	274
b. Ausübung des Rücktrittsrechts seitens des Bauträgers	275
(1) <i>Rücktritt bei Zahlungsverzögerung</i>	275
(2) <i>Rücktritt bei Nichtabnahme oder Nichtannahme</i>	275
(3) <i>Weitere Folgen des Rücktritts</i>	277
3. Rückabwicklung bei Rücktritt nach Art. 29 ErwSchutzG	278
a. Rückzahlung vom Wohnungstreuhandkonto	278
b. Rückzahlung bei Bank- oder Versicherungsgarantie	279
4. Rückabwicklung bei Rücktritt aus anderen Gründen als Art. 29 ErwSchutzG	280

VI. Besonderes Insolvenzrecht für Bauträger	281
1. Situation des Erwerbers bei Insolvenz des Bauträgers nach alter Rechtslage	281
2. Gesonderte Insolvenzmasse für Erwerber	283
3. Wahlrecht der Erwerber	286
a. Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs aus dem Wohnungstreuhandkonto	288
(1) <i>Rechtsfolgen des Beschlusses nach Art. 425¹ Abs. 1 Nr. 1</i>	288
(2) <i>Aufhebung des Beschlusses durch den Insolvenzrichter</i>	290
b. Fortsetzung des Bauträgervorhabens	291
(1) <i>Finanzierung der Fortsetzung des Bauträgervorhabens</i>	292
(2) <i>Durchführung der Fortsetzung des Bauträgervorhabens</i>	292
(3) <i>Gewährleistungsrechte der Erwerber bei Fortsetzung des Vorhabens</i>	293
c. Vergleich nach Art. 271 Abs. 1 InsoSanG	294
d. Sicherungswirkung der Bank- oder Versicherungsgarantie	295
e. Rechte der überstimmten Minderheit	297
4. Zeitliche Anwendung des neuen Bauträgerinsolvenzrechts	297
a. Maßgeblicher Zeitpunkt	297
b. Anwendung des Bauträgerinsolvenzrechts auf Altverträge	298
5. Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des besonderen Insolvenzrechts	300
6. Zusammenfassung Bauträgerinsolvenzrecht	301
VII. Bauträgerverträge ohne die Sicherungsinstrumente nach ErwSchutzG	302
1. Informationspflichten	303
2. Grundbucheintragung	304
3. Zahlungsverpflichtung des Erwerbers	304
4. Rücktritt	305
5. Insolvenzrecht	305
VIII.	
Straf- und Bußgeldbewehrung des Gesetzes	306
1. Verstoß gegen die Pflicht zur Erstellung des Prospekts	306
2. Verstoß gegen Wahrheitspflicht im Informationsprospekt	307
3. Verstoß gegen Auszahlungsvorgaben	308
IX. Bewertung des Schutzsystems nach ErwSchutzG	309
1. Bewertung des Sicherungssystems	309

2.	Bewertung der Vorschriften zur Durchführung des Bauträgervorhabens	311
3.	Bewertung der Regelung des Rücktritts	311
4.	Bewertung des neuen Bauträgerinsolvenzrechts	313
5.	Zusammenfassung	314
D.	Bauträgerverträge außerhalb des Geltungsbereichs des ErwSchutzG	317
I.	Anwendung des Art. 9 RaumEigG	318
II.	Form des Bauträgervertrags	319
1.	Vorvertrag oder verpflichtender Hauptvertrag	320
a.	Bauträgervertrag gegenseitig verpflichtender Vertrag	321
	(1) <i>Sichtweise der obergerichtlichen Rechtsprechung</i>	321
	(2) <i>Mindermeinung in der Literatur</i>	324
b.	Bauträgervertrag formfreier gegenseitig verpflichtender Vertrag	324
c.	Bauträgervertrag kann Vorvertrag sein	327
	(1) <i>Literatur und Teile der Rechtsprechung</i>	327
	(2) <i>Mindermeinung in der Literatur</i>	330
d.	Ergebnis und Vorschläge	332
2.	Erfüllbarkeit formwidriger Bauträgerverträge	333
3.	Der Bauträgervertrag als beurkundeter Vorvertrag	334
III.	Zulässige Gestaltung der Zahlungspflicht des Erwerbers	336
1.	Prüfung von Vertragsmustern und nicht individuell ausgehandelten Vertragsbestimmungen	337
2.	Inhaltskontrolle nach Art. 385 ¹ ZGB	338
a.	Wirksamkeit von Abschlagszahlungsklauseln	340
	(1) <i>Gesetzliches Leitbild des Bauträgervertrags</i>	341
	(2) <i>Abschlagszahlungen nach Bauvertragsrecht (Art. 654 ZGB)</i>	342
b.	Wirksamkeit von Vorauszahlungsklauseln	345
	(1) <i>Ungerechtfertigtes Missverhältnis der vertraglichen Rechte und Pflichten</i>	346
	(2) <i>Vermutung durch Beispielkatalog des Art. 385³ ZGB</i>	348
c.	Ergebnis	351

E. Ergebnisse zum Schutz des Erwerbers	353
I. Rechtslage ab dem 29. 4. 2012 nach Inkrafttreten des ErwSchutzG_	353
II. Rechtslage ab dem 29. 4. 2012 mit eingeschränktem ErwSchutzG__	357
III. Rechtslage ohne ErwSchutzG	358
Anhänge – Gesetzesübersetzungen	361
Anhang I – Auszüge aus dem Gesetz über das Eigentum an Räumen (RaumEigG)	361
Anhang II – Erwerberschutzgesetz (ErwSchutzG) in Kraft ab 29. 4. 2012	365
Literaturverzeichnis	405