

Programm

13.00 Uhr	Eröffnung Dr. Tilman Götte, Präsident der Bundesnotarkammer Ministerialdirektor Gerrit Stein, Bundesministerium der Justiz
13.15 Uhr	Ist ein geändertes Sicherheitskonzept im Bauträgervertrag finanziell tragbar? Dr. Michael Westendorf MBA, Institut für Finanzmarktforschung und Qualitätssicherung an der Universität Witten/Herdecke
14.00 Uhr	Auswirkungen veränderter Sicherheitskonzepte aus Sicht der finanzierenden Banken Marcus Nähser, Zentraler Kreditausschuss
14.15 Uhr	Wie handhaben unsere europäischen Nachbarstaaten den Erwerberschutz im Bauträgervertrag? Notarin Dr. Susanne Frank, München
15.00 Uhr	Wie könnte eine gesetzliche Regelung zur Stärkung der Rechte der Verbraucher im Bauträgervertrag aussehen? Notarin a.D. Dr. Andrea Schmucker, Berlin
15.45 Uhr	Kaffeepause
16.15 Uhr	Podiumsdiskussion Brauchen wir ein geändertes Sicherheitskonzept im Bauträgervertrag? Notarin Dr. Susanne Frank, München Rechtsanwalt Gerhard Gerloff, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. Notar Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar Marcus Nähser, Zentraler Kreditausschuss Rechtsanwalt Hans-Ulrich Niepmann, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Prof. Dr. Thomas Pfeiffer, Heidelberg Dr. Michael Westendorf MBA, Witten/Herdecke Leitung: Dr. Joachim Jahn, FAZ
17.45 Uhr	Zusammenfassung und Ausblick Notar Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar
18.00 Uhr	Empfang

Tagungsleitung:

Notar Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar,
Vorsitzender des Ausschusses für Schuld- und Liegenschaftsrecht der Bundesnotarkammer

Veranstaltungsort:

Französischer Dom, Räume der Französischen Friedrichstadtkirche,
Gendarmenmarkt 5, 10117 Berlin

Veranstalter:

Bundesnotarkammer, Mohrenstraße 34, 10117 Berlin,
Tel.: (030) 3838 66-0, Fax: (030) 3838 66-66, E-Mail: bnotk@bnotk.de

Rechtspolitisches Forum Bauträgerrecht

Französischer Dom
Gendarmenmarkt, Berlin
25. Juni 2009, 13.00 Uhr



Die Gestaltung von Bauträgerverträgen ist in den letzten Jahren vermehrt in die Diskussion geraten. Vor allem das sog. Vormerkungsmodell, also die Vereinbarung von Abschlagszahlungen, abgesichert durch Vormerkung, Freistellungserklärung und Bautenstand, wird kritisch gesehen. Besonders die Insolvenz des Bauträgers, u. U. verbunden mit einem Rücktritt des Erwerbers, lässt hier Fragen offen.

In Anbetracht dieser Schutzlücken hat sich die Bundesnotarkammer schon seit Jahren um eine Fortentwicklung des Bauträgerrechts bemüht. Ziel sollte sein, die Folgen eines steckengebliebenen Baus für den Erwerber überschaubar zu halten und die Risiken angemessen zu verteilen. Vor allem sollte dem Erwerber der Rücktritt vom Vertrag als echte Option erhalten bleiben. Ein gesteigertes Interesse hieran besteht besonders im Geschosswohnungsbau, da eine Fertigstellung in Eigenregie oftmals das Zusammenwirken aller Beteiligten unter Einschluss des Bauträgers oder des Insolvenzverwalters erfordert, und deshalb besondere Probleme aufwerfen kann. Die Vielgestaltigkeit von Bauträgervorhaben birgt schließlich die Schwierigkeit, dass ein geändertes Sicherheitskonzept zwar für ein Vorhaben vorteilhaft sein kann, für ein anderes hingegen nicht. Auch dieser Vielgestaltigkeit muss eine Lösung gerecht werden.

Die Bundesnotarkammer ist sich bewusst, dass jede Fortentwicklung nicht ohne wirtschaftliche Folgen bleibt. Nicht aus den Augen verloren werden sollte die Baukonjunktur, vor allem im mittelständischen Bereich. Auszugehen ist zudem davon, dass die mit einer zusätzlichen Sicherheit einhergehenden Kosten in den Erwerbspreis einfließen und damit letztlich den Erwerber treffen. Die Bundesnotarkammer hat

deshalb im Zuge ihrer Überlegungen das Institut für Finanzmarktfor-schung und Qualitätssicherung (IFQ) beauftragt, die finanziellen Auswirkungen eines geänderten Sicherheitskonzepts beim Bauträgervertrag zu begutachten.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Studie könnte man daran denken, Abschlagszahlungen vor Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe bei Verbrauchern nur noch zuzulassen, wenn ihre Rückgewähr bei Ausübung eines Rücktrittsrechts gesichert ist. Fehlt es an dieser zusätzlichen Sicherheit, würde es danach bei der Grundregel des Werkvertragsrechts bleiben: der Fälligkeit nach Abnahme. Denkbar erschiene auch eine Regelung, nach der Zahlungen zwar erst mit Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens fällig würden, der Erwerber dem Bauträger aber bis dahin eine Bürgschaft in Höhe des Kaufpreises zu stellen hätte.

Mit dem Gesetz zur Sicherung von Werkunternehmeransprüchen und zur verbesserten Durchsetzung von Forderungen (Forderungssicherungsgesetz – FoSiG) hat sich der Gesetzgeber zwar erst jüngst dem Verbraucherschutz im privaten Baurecht angenommen. Im Blickpunkt stand dabei indes die Absicherung von Mehraufwendungen für den Besteller, wenn er das Bauwerk selbst vollenden muss. Ein Rücktritt des Erwerbers, der gerade beim Bauträgervertrag relevant werden kann, wird hingegen nicht gesondert abgesichert.

Mit dem „Rechtspolitischen Forum Bauträgerrecht“ möchte die Bundesnotarkammer die Ergebnisse der Studie mit einem breiten Publikum, bestehend aus Vertretern der Rechtspolitik, der Wissenschaft und der Rechtspraxis, diskutieren.