

Abstract (Zusammenfassung)

Der Bauträgervertrag bildet sowohl in der deutschen als auch in der polnischen Rechtsordnung eine bewährte und verbreitete Form des Immobilienerwerbs. Der Bauträger veräußert dem Erwerber ein zu errichtendes Haus bzw. eine zu errichtende Wohnung. Die Besonderheit dieses Vertrages ist es aber, dass dem Erwerber die versprochene dingliche Beteiligung am Bauwerk nicht zusammen mit dem Abschluss des Bauträgervertrages gewährt wird, sondern erst nach Beendigung der Bauarbeiten und nach Bezahlung des Erwerbspreises. Dies hat zur Folge, dass der Erwerber von der Einzahlung der ersten Tranche bis zum endgültigen Rechtserwerb strukturell das Risiko für den Fall eingeht, dass der Bau nicht zu Ende gebracht wird, der Bauträger Insolvenz anmeldet, die Höhe der Vergütung des Bauträgers strittig wird, der Bauträger in Verzug gerät oder Mängel am Bauwerk auftreten.

In der vorliegenden Arbeit werden erkannte Probleme und Fragestellungen aus den Perspektiven der deutschen und der polnischen Rechtsordnung rechtsvergleichend beleuchtet. Neben den charakteristischen Grundzügen des Bauträgervertrages sowie den alternativen Gestaltungen des Immobilienerwerbs werden die rechtlichen Rahmenbedingungen des Bauträgervertrages unter Berücksichtigung des Europarechts nachgezeichnet. Die unterschiedlichen Regelungsmethoden der zivilrechtlichen Bestimmungen zum Schutz des Erwerbers von 2011 in Polen und die öffentlich-rechtlichen Regelungen in der Makler- und Bauträgerverordnung von 1975 in Deutschland haben weitgehende praktische Konsequenzen sowohl bei der Abwicklung der Bauträgerverträge, beim Zugang zum Bauträgergewerbe als auch in Bezug auf die Ausübungskontrolle.

Es wurden das Zustandekommen und der Inhalt des Bauträgervertrages mit seinen Formanforderungen, Informationspflichten, Beurkundungsfragen, Vertragspflichten und Störungstypen untersucht. Eine klassische Frage des Bauträgerrechts ist die Regelung gestaffelter Zahlungen. Das polnische Recht kennt im Unterschied zur deutschen Rechtsordnung kein grundsätzliches Verbot von Vorauszahlungen des Erwerbers und erlaubt Abweichungen von der Zug-um-Zug-Gestaltung. Die Vormerkung des deutschen Rechts und die Anspruchseintragung des polnischen Rechts stellen wesentliche Maßnahmen als Sicherungen am Grundstück dar. Beleuchtet wurde die aus Sicht des Erwerbers kritische Frage der Kollision mit den Grundpfandrechten der den Bauträger finanzierenden Bank. Das polnische Recht verlangt die Einrichtung eines treuhänderischen Kontos, womit Auszahlungen an den Bauträger nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Besondere Kontrollpflichten kommen hierbei auf die als Treuhänderin zwischengeschaltete Bank zu. Beide Rechtsordnungen kennen die Absicherung der Zahlungen der Erwerber mit einer Personalsicherheit, wobei die Bürgschaft des deutschen Rechts wegen der Austauschbarkeit mit der dinglichen Sicherung in der Praxis viel relevanter ist.

Die Insolvenzsicherung hat für den Erwerber in beiden Rechtsordnungen nicht selten eine existentielle Bedeutung. Das polnische Recht schafft ein besonderes Insolvenzverfahren für Bauträger und räumt den Erwerbern begünstigende Instrumente ein, darunter die Übernahme des Baugrundstücks durch eine Zielgesellschaft der Erwerber, während das deutsche Recht tendenziell die Masse zu Lasten der Erwerber schont. Die Eintragung des Anspruchs sichert im polnischen Recht, anders als die Vormerkung gem. § 106 InsO, keinen Eigentumserwerb in der Insolvenz. Die Fortsetzung des Baus ist mit zusätzlichen Kosten verbunden, sodass sehr unterschiedliche Lösungen für die Erwerber zu finanziell ähnlichen Ergebnissen führen.