

Vorwort zur 4. Auflage

Die Makler- und Bauträgerverordnung ist zwar Gewerberecht. Ihre Vorschriften gehen jedoch weit darüber hinaus und haben auch zivilrechtliche Wirkungen. Sie sollen den Erwerber vor ungesicherten, an den Bauträger gezahlten Vorausleistungen schützen. Ferner enthalten sie Bestimmungen, die auch die Rechtsbeziehungen zur Bauträgerbank betreffen. Trotz seit Jahren vom Deutschen Baugerichtstag aufgezeigter Lücken im Schutzsystem der Makler- und Bauträgerverordnung, handelt es sich um eine weiterhin verbraucherschützende Normierung, die im Vergleich zu anderen Gestaltungen, wie z. B. Bauherren- und Fondsmodellen sowie verdeckten Bauherrenmodellen, durchaus noch ihren Zweck erfüllen kann. Die Reform des Bauvertragsrechts (BGBl. I 2017, 969) hat in zwei Paragraphen (§§ 650u und 650v BGB) das Bauträgerrecht lediglich „gestreift“ und den Bauträgervertrag in seiner Struktur nicht angetastet. Insbesondere aufgrund des Gesetzes zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagerechts haben sich nicht nur in der Bezeichnung der Verordnung, sondern auch in zahlreichen Vorschriften Änderungen ergeben, die auch die Tätigkeit der Bauträger betreffen. Mit Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (BGBl. I 2017, 3562) wurden für Wohnimmobilienverwalter erstmals eine gewerberechtliche Erlaubnispflicht (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO) eingeführt und der dafür u. a. erforderliche Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung geregelt. Für Immobilienmakler und Immobilienverwalter enthält das Gesetz zudem eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung. Hieran hat sich durch Einführung des „zertifizierten WEG-Verwalters“ (§ 26a WEG) nichts geändert. Die Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung vom 9. Mai 2018 (BGBl. I 2018, 550) regelt die Einzelheiten dieser gesetzlichen Neuerungen mit Wirkung zum 1. August 2018. Sie hat zudem die Bezeichnung der MaBV geändert. Diese ist für Bauträgerunternehmen, die häufig auch in den neu geregelten Bereichen tätig sind, eine wichtige Grundlage ihrer Tätigkeit. Für den Bauträgervertrag enthält sie weiterhin wesentliche Grundlagen der inhaltlichen Gestaltung, insbesondere der Sicherung der beiderseitigen Leistungen.

Der Kommentar richtet sich an Praktiker, die im Bereich des Bauträgerrechts tätig sind, also in erster Linie an Rechtsanwälte, Richter, Notare, Bankjuristen, Mitarbeiter von Gewerbeaufsichtsbehörden, Wirtschaftsprüfer, Bauträger und Verbraucherschutzverbände. Über die klassische Kommentierung hinaus werden deshalb bei den jeweiligen Erläuterungen auch Hinweise zur Vertragsgestaltung gegeben. Gestaltungsvarianten und ihre unterschiedlichen Risiken werden dargestellt. Zudem wird auch der Ratenplan des § 3 MaBV aus technischer Sicht auf Schutzlücken überprüft.

Die Verbindung von Vertragsgestaltung, rechtlicher Kommentierung und technischer Erläuterung unter Einbeziehung der gesamten Bauträgertätigkeit soll dem Leser

Vorwort zur 4. Auflage

Hilfestellungen bieten. Auch im Bauträgerrecht erfahrene Personen erhalten in denjenigen Bereichen, in denen sie sich weniger gut auskennen, Informationen, die sie in ihrer täglichen Praxis benötigen.

Für Hinweise und Anregungen aus der Praxis sind Herausgeber und Autoren dankbar.

Regen, im April 2022

Herbert Grziwotz