

Abstract (Zusammenfassung)

für die Zwecke der Veröffentlichung der Dissertation von Herrn Raphael Beermann unter dem Titel „Bauträgerverträge in England und Deutschland“ gem. § 17 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 PromO.

Im Zentrum der Arbeit steht die rechtliche Situation von Bauträgerverträgen in England, mit den sich hieraus ergebenden Pflichten der Parteien unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und branchentypischen Umstände. Vergleichend dazu wird auf die Situation in Deutschland eingegangen und werden die wesentlichen Gemeinsamkeiten und Unterschiede beider Systeme aufgezeigt.

Der elementare Unterschied zwischen den Geschäftsmodellen des Bauträgers in England und Deutschland liegt in den unterschiedlichen Zahlungsmodalitäten. Hieraus ergibt sich eine grundlegend andere Verteilung der Risiken, insbesondere des Risikos der Insolvenz des Bauträgers. In Deutschland ist der Erwerber zur Vorleistung verpflichtet bzw. erbringt Abschlagszahlungen nach Bauabschnitten; der Bauträger baut mit dem Geld des Erwerbers, der Erwerber trägt damit im Grundsatz das Insolvenzrisiko. In England zahlt der Erwerber, abgesehen von einer Anzahlung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten an den Bauträger. Folglich trägt er das Vorleistungs- bzw. Insolvenzrisiko hier nur in einem erheblich geringeren Umfang und zwar nur in Höhe der geleisteten Anzahlung. Dieser substantielle Unterschied führt dazu, dass das Erfordernis (rechtlicher) Schutzmechanismen zu Gunsten des Erwerbers in England im Hinblick auf das Vorleistungs- und Insolvenzrisiko viel geringer ist, während der Schutz des Erwerbers vor der Insolvenz des Bauträgers in Deutschland einen Schwerpunkt der rechtlichen Auseinandersetzung mit diesem Geschäftsmodell bildet. Zum Schutz des Erwerbers in England wird praktisch immer die private Mängel- und Insolvenzversicherung des *National House Building Council (NHBC)* abgeschlossen. Während es dort aber mangels Bedarfs keine spezifischen gesetzlichen Regelungsinstrumente gibt, existiert in Deutschland mit der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ein strenges gesetzgeberisches Instrument zur Kontrolle der Zahlungsströme.

Den Schwerpunkt dieser Arbeit bildet die Analyse der Absprache zwischen Bauträger und Erwerber mit den sich daraus für die Parteien ergebenden Pflichten und Rechtsbehelfen. In England finden in dieser Hinsicht die stark durch die Rechtsprechung geprägten allgemeinen für Bau- und Grundstückskaufverträge geltenden Prinzipien Anwendung, die jedoch von sehr detaillierten Modellverträgen und Standardbedingungen ohne Gesetzescharakter überlagert werden. Bei Mängeln oder Verzögerungen spielt die Baumängelversicherung des *NHBC* eine entscheidende Rolle. In Deutschland ist der Bauträgervertrag in Folge der Reform des Bauvertragsrechts mit Wirkung zum 1. Januar 2018 ins BGB aufgenommen worden. Am Inhalt der insofern anwendbaren Regelungen des Werk- und Kaufvertragsrechts hat sich indes nichts Grundsätzliches geändert.