

Abstract (Zusammenfassung)

für die Zwecke der Veröffentlichung der Dissertation von Herrn Johannes Zimmermann unter dem Titel „Der Bauträger in Deutschland und Italien“ gem. § 17 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 PromO.

Die Dissertation „Der Bauträger in Deutschland und Italien“ wurde im Rahmen der Promotion an der juristischen Fakultät der Universität Bayreuth erstellt. Erstberichterstatter war Herr Prof. Dr. Martin Schmidt-Kessel (Bayreuth), Zweitberichterstatter Herr Prof. Dr. Tommaso dalla Massara (Verona).

Ziel der Arbeit ist es, die rechtlichen Grundlagen, die praktische Ausformung sowie strukturelle Besonderheiten und spezifische Risiken des Bauträgererwerbs in Deutschland bzw. des bzw. Erwerbs von noch zu errichtenden Immobilien (*acquisto di immobile da costruire*) in Italien darzustellen und zu bewerten.

Die praktische Relevanz der Untersuchung ergibt sich daraus, dass der Erwerb vom Bauträger bzw. *acquisto di immobile da costruire* im Wohnungsbau aus wirtschaftlichen Gründen sowohl in Deutschland als auch in Italien eines der bevorzugten Erwerbsmodelle darstellt. In der rechtlichen und rechtspolitischen Diskussion geht es dabei zumeist um den Ausgleich von Sicherungsinteressen zwischen dem Erwerber und dem Bauträger bzw. dem *costruttore*; dieser Ausgleich stellt einen der zentralen Aspekte der Arbeit dar.

Es wird detailliert auf die rechtliche Ausgestaltung des Erwerbsmodells in Italien und in Deutschland eingegangen. Es werden die Vorzüge und die Nachteile der jeweiligen länderspezifischen Modelle herausgearbeitet.

Die Erwerbsmodelle beider Länder werden beurteilt, und zwar einerseits innerhalb der jeweiligen Rechtsordnung, andererseits übergreifend aus der Perspektive der jeweils anderen Rechtsordnung und auch losgelöst von länderspezifischen Erwägungen.

Im Ergebnis stellt die bestehende Vorleistungspflicht des Erwerbers das zentrale Risiko einer Insolvenz des Bauträgers bzw. des *costruttore* dar. Als die wesentlichen Instrumente des italienischen Bürgschaftsmodells zum Ausgleich von Sicherungsinteressen zwischen dem Erwerber und dem *costruttore* werden die insolvenz sichere Bürgschaft (*fideiussione*) auf Absicherung von geleisteten Vorauszahlungen und die Eintragungsmöglichkeit des Vertrages in das Immobilienregister (*trascrizione*) zur Absicherung vor Weiterveräußerung der Immobilie identifiziert. Das deutsche Recht setzt zum Ausgleich der Sicherungsinteressen maßgeblich dabei an, die Vorverlagerung des Leistungszeitpunktes mittels eines Zahlungsplans abzuschwächen und den Erwerbsanspruch des Erwerbers insolvenz sicher durch eine Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten bei gleichzeitiger Freistellungsverpflichtung des Grundpfandgläubigers abzusichern. In der Schutzrichtung geht das italienische Bürgschaftsmodell hin zur Absicherung der Vermögenwerte des Erwerbers, wobei das deutsche Recht maßgeblich den Anspruch auf Übertragung der lastenfreien Immobilie im Blick hat.