

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XLIII
A. Geschichte des Bauträgererwerbs und der Baumodelle	1
I. Vorläufer der Bauträgerschaft	1
II. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit	2
III. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds	7
B. Der Bauträgererwerb	9
I. Grundlagen der Bauträgerschaft	9
II. Der Bauträgervertrag	21
III. Vergütungsanspruch des Bauträgers	81
IV. Leistungspflichten des Bauträgers	191
V. Exkurs: Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum	262
VI. Abnahme und Wohnungsübergabe	266
VII. Haftung für Mängel der Bauleistung	302
VIII. Der Mangel des Grundstücks	374
IX. Verjährung der Mängelansprüche	381
X. Haftungsausschlüsse und -beschränkungen	395
XI. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung	406
XII. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	413
XIII. Rückabwicklung des Bauträgervertrages	462
XIV. Die Insolvenz des Bauträgers	464
XV. Kauf-Sonderformen	473
XVI. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten	478
C. Baumodelle	489
I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells	489
II. Treuhandvertrag	497
III. Prospekthaftung	529
IV. Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator	537
V. Gesellschaftsvertrag	542
VI. Der Bauherr und die finanzierende Bank	548
VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner	556
VIII. Verwandte Erwerbsformen	577

Inhaltsübersicht

Anhang	595
I. Synopsis Bauvertragsrecht – Werkvertragsrecht BGB	595
II. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	611
III. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen	611
IV. Gewerbeordnung – Auszug –	616
V. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	617
Sachregister	629

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XLIII
A. Geschichte des Bauträgererwerbs und der Baumodelle	1
I. Vorläufer der Bauträgerschaft	1
II. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit	2
III. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds	7
B. Der Bauträgererwerb	9
I. Grundlagen der Bauträgerschaft	9
1. Bauträgertätigkeit und verwandte Unternehmenseinsatzformen	9
2. Terminologie	11
3. Bauträgertätigkeit i. S. v. § 34 c GewO	12
a) Öffentlich-rechtliche Ge- und Verbote	12
b) Die Erlaubnis nach § 34 c GewO	13
aa) Gewerbsmäßigkeit	13
bb) Bauherreneigenschaft	14
cc) Durchführung von Bauvorhaben	16
dd) Verwendung von Vermögenswerten	18
c) Befreiung von der Erlaubnispflicht	20
d) Versagung der Erlaubnis	20
e) Zivilrechtliche Folgen der fehlenden Erlaubnis	20
II. Der Bauträgervertrag	21
1. Maßgebliches Recht – Übergangsrecht	21
a) Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts (Art. 229 § 39 EGBGB) ..	21
b) Schuldrechtsmodernisierung (Art. 229 §§ 5, 6 EGBGB)	21
c) Forderungssicherungsgesetz	22
2. Bauträgervertrag – Rechtsnatur	23
a) Legaldefinition	23
b) Anzuwendende Vorschriften: Werk- und Kaufvertragsrecht	24
c) Bereits hergestellte, aber neue Objekte	28
d) Verträge über Erbbaurechte	30
3. Beurkundungspflicht	31
a) Beurkundung von Grundstücksgeschäft und Herstellungs- verpflichtung	31
b) Belehrung durch den Notar, § 17 BeurkG	32
aa) Rechtliche Tragweite des Geschäfts	32
bb) Trennung in Angebot und Annahme	33
cc) Unangemessen lange Bindungsfristen, Rücktrittsrecht	34
dd) Abschluss durch Vertreter	36
ee) Gelegenheit zur Auseinandersetzung mit dem Gegenstand der Beurkundung; Zweiwochenfrist	37
c) Zu beurkundender Inhalt	39

Inhaltsverzeichnis

d)	Grundstück, Wohnungseigentum, Sondernutzungsrecht	39
e)	Baubeschreibung, Pläne, Prospekte	40
f)	Vollmachten im Bauträgervertrag	44
g)	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	47
aa)	Einbeziehung der Teilungserklärung	47
bb)	Abweichungen von der Teilungserklärung	48
cc)	Inhaltskontrolle	50
dd)	Inhaltsbestimmung durch den Bauträger	51
ee)	Änderungsvollmacht	51
ff)	Teilungserklärung bei mehreren Bauabschnitten	56
h)	Bezugnahme nach § 13 a BeurkG	58
i)	Änderungen, Sonderwünsche, Ergänzungen und Vertragsauf- hebung	60
j)	Heilung formnichtiger Verträge	63
4.	Vertragsunwirksamkeit durch Architektenbindung?	64
a)	Planungsleistungen des Bauträgers	64
b)	Bauträgertätigkeit des Architekten	65
c)	Vorratsteilung nach § 8 WEG, Verkauf mit Planung	67
5.	Inhaltskontrolle von Geschäftsbedingungen	67
a)	Prüfungsmaßstab – §§ 305 ff. BGB, Klauselrichtlinie	67
b)	Notarielle Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen	69
aa)	Grundvoraussetzungen	69
bb)	Inhaltskontrolle von Individualvereinbarungen	70
cc)	Einbeziehung von Geschäftsbedingungen	71
dd)	Darlegungs- und Beweislast	72
c)	Verbraucherverträge	72
d)	Keine Privilegierung der VOB/B in Verbraucherverträgen	74
e)	Persönlicher Anwendungsbereich – Eingeschränkte Anwendung auf Unternehmer	77
f)	Verträge mit Auslandsberührung	77
g)	Unwirksame Klauseln	79
III.	Vergütungsanspruch des Bauträgers	81
1.	Preisvereinbarung	81
a)	Pauschalfestpreis	81
aa)	Gesamtpreis	81
bb)	Pauschalpreis, Globalpauschalvertrag	82
cc)	Festpreis	85
b)	Preiserhöhungsklauseln	85
c)	Kein Rechnungslegungsanspruch	87
d)	Bauabzugsteuer	87
2.	Fälligkeit, Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	89
a)	Abschlagszahlungen – Vorauszahlungen	89
aa)	Abschläge nach § 650 v BGB	89
bb)	Leistungsverweigerungsrecht	91
cc)	Sicherheit für die Vertragserfüllung	93
dd)	Kritik am Vormerkungsmodell	97
ee)	Vorauszahlungsvereinbarungen	99
b)	Vorbemerkung zum Inhalt und Anwendungsbereich der MaBV . . .	102
aa)	Inhalt und Änderungen der MaBV	102

bb) Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	103
c) Rechtswirksamer Vertrag (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV)	104
aa) Wirksamer Vertrag	104
bb) Notarsbestätigung	106
cc) Rücktrittsrechte	107
d) Auflassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV)	108
e) Sicherung der Lastenfreistellung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 bis 5 MaBV)	113
aa) Arten der Freistellungssicherung	113
bb) Freistellungsverpflichtungserklärung der Grundpfandrechtsgläubiger	114
cc) Lastenfreistellung nach vollständiger Fertigstellung	118
dd) Lastenfreistellung bei nicht vollendetem Bau	119
ee) Vorbehalt nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV	122
ff) Zusätzliche Bedingungen der Freistellungserklärung	125
f) Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV)	129
aa) Genehmigungsfreie Bauvorhaben	129
bb) Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	130
g) Der Zahlungsplan (§ 3 Abs. 2 MaBV)	133
aa) Vorleistungspflicht	133
bb) Zusammensetzung der Raten	134
cc) Bemessungsgrundlage	134
dd) Festlegung des Zahlungsplans	135
ee) Änderungen der Bauabschnitte des § 3 Abs. 2 MaBV	137
ff) Leistungsverweigerungsrechte	138
gg) Mehrere Objekte – mehrere Zahlungspläne	139
hh) Fälligkeit der Raten	140
ii) Maßgeblicher Baufortschritt bei Wohnungseigentum	141
jj) Die Gewerke des § 3 Abs. 2 MaBV	143
kk) Abnahme und Schlussrechnung, § 650 g Abs. 4 BGB	149
ll) Altbausanierungen	150
h) Sicherheitsleistung durch Bürgschaft (§ 7 MaBV)	153
aa) Zweck und Wirkung der Sicherheitsleistung nach § 7 MaBV	153
bb) Sicherheit durch Bürgschaft	154
cc) Sicherungsumfang	156
dd) Bürgschaftsbedingungen	161
ee) Vermischung und Austausch von Sicherheiten	163
ff) Finanzierung mit Bürgschaft nach § 7 MaBV	165
i) Objektgebundene Mittelverwendung (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV)	165
j) Sonstige Berufsausübungsvorschriften	167
k) Rechtsfolgen bei Verletzungen der MaBV	167
aa) Verbotswidriges Fordern oder Entgegennehmen von Zahlungen	167
bb) Abweichende Vereinbarungen	168
cc) Verstöße gegen § 4 MaBV	169
3. Verzug, Fälligkeitszins, Rücktritt	170
4. Verjährung	175
5. Sicherung der Vergütung	179
a) Vollstreckungsunterwerfung	179
b) Sicherungshypothek?	184

c)	Bauhandwerkersicherung nach § 650 f BGB?	185
d)	Zahlungsbürgschaft gegen Gewährleistungsbürgschaft	186
e)	Besitz gegen vollständige Bezahlung	187
f)	Hinterlegung der Vergütung bzw. der letzten Rate(n)	188
g)	Ausschluss von Leistungsverweigerungsrechten, Aufrechnungs- verbot	189
6.	Finanzierung des Kaufpreises	189
IV.	Leistungspflichten des Bauträgers	191
1.	Erfüllungsanspruch	191
2.	Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht	192
3.	Bauverpflichtung	196
a)	Gesetzliche Baubeschreibungspflicht, §§ 650 j, 650 k BGB	196
b)	Auslegung der Baubeschreibung	201
c)	Widersprüche in den Vertragsunterlagen	206
d)	Leistungsbestimmungsrecht, Wahlschuld	207
e)	Transparenzgebot	208
aa)	Grundsätzlich keine Inhaltskontrolle, § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB	208
bb)	Transparenzgebot	209
f)	Änderungsvorbehalte	212
g)	Baubeschreibung für fertiggestellte Leistungen	213
h)	Erschließung	214
aa)	Begriff der Erschließung	214
bb)	Erschließungskosten als Bestandteil der Gesamtleistung/ des Gesamtpreises	215
4.	Änderung der vereinbarten Bauleistung – Sonderwünsche und Eigenleistungen	218
a)	Abgrenzung zwischen Sonderwunsch, Eigenleistung und Ausstattungsvariante	218
b)	Kein Anordnungsrecht nach § 650 b BGB, eingeschränkter Anspruch auf Sonderwünsche	220
c)	Übliche Vertragsgestaltungen	221
d)	Bauträger-Sonderwunschvertrag	222
aa)	Form des Sonderwunschvertrages	222
bb)	Vergütung	224
cc)	Gutschriften	224
dd)	Abgetretene Bauträgervergütung	225
ee)	Anwendung der MaBV	225
ff)	Abnahme	227
gg)	Mängelhaftung	227
e)	Handwerker-Sonderwunschvertrag	228
aa)	Zulässigkeit	228
bb)	Form	228
cc)	Zustimmung des Bauträgers	229
dd)	Vergütung des Handwerkers	229
ee)	Gutschriften	230
ff)	Vertragsbedingungen	231
gg)	Abnahme, Kündigung	231
hh)	Mängelhaftung	231
f)	Eigenleistungen	234

g) Ausstattungs- und Ausführungsvarianten	235
5. Herausgabe von Bauunterlagen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen	236
a) Gesetzliche Pflicht zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650 n BGB)	236
b) Pflicht zur Herausgabe der hergestellten Bauunterlagen	238
c) Pflicht zur Planerstellung	240
d) Bestandspläne	240
e) Nachweise, Prüfzeugnisse	240
f) Wartungshinweise, Betriebs- und Bedienungsanleitungen	241
g) Rechtsfolgen bei Verletzung der Dokumentationspflicht	241
6. Verzug	242
a) Fälligkeit – Fertigstellungstermin	242
b) Rechtliche Voraussetzungen des Verzuges (§ 286 BGB)	244
c) Schadensersatz und Rücktritt (§§ 280, 281, 323 BGB)	245
aa) Rücktritt	245
bb) Schadensersatz statt der Leistung	246
cc) Verzögerungsschaden (§ 280 BGB), insbesondere Nutzungsausfallentschädigung	248
e) Haftungsbeschränkungen	250
f) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz	251
7. Rücktritt und Kündigung des Bauträgervertrages (aus wichtigem Grund)	251
a) Prognoserücktritt und Teilrücktritt nach § 323 Abs. 4 und 5 BGB ..	251
b) Ordentliche Kündigung des Bauträgervertrages nach § 649 a.F. BGB und § 648 BGB n.F.	252
c) Kündigung des Bauträgervertrages aus wichtigem Grund	253
8. Verjährung	257
a) Herstellungspflicht	257
b) Eigentumsverschaffungsanspruch	258
9. Versorgungsanlagen, gemeinschaftliche Einrichtungen und Räumlichkeiten	258
a) Verpflichtung zum Eintritt in Versorgungs- und Wartungsverträge	258
b) Ansprüche wegen fehlender Anlagen und Einrichtungen (Teilleistungen)	260
c) Sachenrechtliche Ansprüche	260
d) Nachträglicher Erwerb sonderrechtsfähiger Räume oder Anlagen ..	261
V. Exkurs: Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum	262
1. Vorbemerkung	262
2. Gemeinschaftseigentum	262
3. Sondereigentum	264
4. Sondernutzungsrechte	265
5. Sonder- und Gemeinschaftseigentum beim Wohnungserbbaurecht ...	265
VI. Abnahme und Wohnungsübergabe	266
1. Die Abnahme im Allgemeinen	266
a) Inhalt und Voraussetzungen der Abnahme	266
b) Abnahmeformen	270
aa) Unförmliche Abnahme	270

bb) Fiktive Abnahme gem. § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. bzw. § 640 Abs. 2 BGB n.F.	270
cc) Stillschweigende Abnahme	271
c) Vereinbarungen über die Abnahme	272
aa) Förmliche Abnahme	272
bb) Vereinbarte fiktive Abnahme	273
2. Teilabnahmen	274
a) Teilabnahme von Bauteilen	274
b) Teilabnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	274
c) Wirkungen der Teilabnahme	275
3. Die Abnahme des Sondereigentums	275
4. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	277
a) Übliche Abnahmeform: Teilabnahme	277
b) Abnahme als individualrechtliche Pflicht	278
c) Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG?	279
d) Unwirksame Abnahmeklauseln	282
aa) Unangemessene Benachteiligung durch fremdbestimmte Abnahme	282
bb) Beauftragung eines Abnahmevertreters durch den Bauträger ..	282
cc) Unwiderruflichkeit der Vollmacht	283
dd) Vertragliche Festlegung eines namentlich bestimmten Vertreters	283
ee) Bestimmung eines gemeinsamen Vertreters durch Dritte (IHK, HWK)	283
ff) Bevollmächtigungsverbot nach § 3 RDG?	284
gg) Beauftragung des Verwaltungsbeirats	285
hh) Rechtsfolgen der unwirksamen Abnahme	285
e) Bestimmung eines gemeinsamen Abnahmevertreters durch die Wohnungseigentümergeinschaft?	290
aa) Keine unangemessene Benachteiligung durch gemeinsame Abnahme	290
bb) Rechtsgrundlage im Gesetz oder durch Teilungserklärung? ...	291
f) Entscheidung über die Abnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft?	292
g) Individuelle Abnahme, Abnahmefiktion	293
aa) Abnahme ohne besondere Vertragsregelung	293
bb) Vereinbarte stillschweigende Abnahme	293
cc) Abnahmefiktion nach Sachverständigenvorschlag mit Widerrufsrecht	294
h) Nachzüglererwerber	294
5. Wirkung der Abnahme	298
6. Werdende Gemeinschaft – wohnungseigentumsrechtliche Folgen der Übergabe	299
VII. Haftung für Mängel der Bauleistung	302
1. Abgrenzung von Werk- und Kaufvertragsrecht	302
a) Werkvertragliche Haftung für die Herstellungsverpflichtung.	302
b) Abgrenzung zur kaufvertraglichen Haftung für Grundstücks- mängel	304

c) Mängelhaftung bei Altbauten	305
aa) Anwendung von Werkvertragsrecht	305
bb) Beschaffenheitsvereinbarungen	306
cc) Kernsanierungen	306
dd) Punktuelle Sanierungsleistungen	308
ee) Planungs- und Untersuchungspflichten	310
ff) Bereits fertiggestellte Sanierungsobjekte	310
gg) Mängel	311
hh) Veräußerung von Altbauten ohne Herstellungsverpflichtung ..	312
2. Mängelhaftung vor bzw. ohne Abnahme?	312
3. Haftung für Baumängel	313
a) Der Mangel	313
b) Garantien	318
c) Einzelne Beschaffenheitsmerkmale	319
aa) Vertragspläne und Baubeschreibung	319
bb) Bauaufsichtlich zugelassene Baustoffe	322
cc) Die anerkannten Regeln der Technik	323
dd) Schallschutz	327
ee) Wärmeschutz, EnEV	334
ff) Alten- und behindertengerechtes Wohnen	336
gg) Aggregate, Verschleißteile	336
hh) Planungsfehler	337
ii) Baugenehmigung und öffentlich-rechtliche (Bau-) Vorschrif-	
ten	338
jj) Wohnflächenmindermaß	340
kk) Steuervorteile, Mieterträge	343
4. Mängelansprüche des § 634 BGB	344
a) Überblick	344
b) Nacherfüllung	345
c) Leistungsverweigerungsrecht	349
d) Fristsetzung zur Nacherfüllung – Verhältnis der Nacherfüllung	
zu den anderen Mängelrechten	351
e) Selbstvornahme – Aufwendungsersatz	353
f) Vorschuss	356
g) Minderung	359
h) Rücktritt	361
i) Schadensersatz	365
aa) Schadensersatz statt der Leistung	365
bb) Schadensersatz neben der Erfüllung	368
cc) Aufwendungsersatz	371
5. Objektveräußerung und Abtretung von Mängelansprüchen	371
a) Haftung des Verkäufers	371
b) Ansprüche des Verkäufers (Ersterwerbers) gegen den Bauträger ...	372
c) Ansprüche des Erwerbers gegen den Bauträger – Abtretung der	
Mängelansprüche vom Erst- an den Zweiterwerber	372
6. Wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche anlässlich erbrachter	
Bauträgerleistungen	374
VIII. Der Mangel des Grundstücks	374
1. Sach- und Rechtsmängel	374
a) Mangelbegriff	374

	b) Altlasten	375
	c) Bebaubarkeit	376
	d) Nachbarbebauung, Grundstückslage	377
	e) Grundstücksmindermaß	377
	f) Grundstücksübermaß	378
	g) Rechtsmängel	379
	2. Mängelansprüche	380
	a) Nacherfüllung	380
	b) Rücktritt	380
	c) Minderung	380
	d) Schadensersatz	381
IX.	Verjährung der Mängelansprüche	381
	1. Ansprüche wegen Baumängeln	381
	2. Ansprüche wegen Grundstücksmängeln	383
	3. Abkürzung der Verjährungsfrist	384
	4. Lauf der Verjährungsfrist	386
	a) Beginn der Verjährung mit Abnahme bzw. Übergabe	386
	b) Hemmung der Verjährung	386
	c) Neubeginn der Verjährung	389
	d) Aufrechnung nach Eintritt der Verjährung	390
	5. Dreijährige Verjährung bei Arglist, Organisationsverschulden und deliktischer Haftung	391
	a) Arglistig verschwiegene Mängel	391
	b) Organisationsverschulden	393
	c) Ansprüche aus unerlaubter Handlung	395
	6. Keine Sekundärhaftung des Bauträgers	395
X.	Haftungsausschlüsse und -beschränkungen	395
	1. Grundstücksmängel	395
	2. Altbausubstanz	397
	3. Bauleistungen, neu errichtete und neu zu errichtende Gebäude	399
	4. Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung eigener Mängelansprüche	400
	a) Subsidiaritätsklauseln	400
	b) Sicherungsabtretung	401
	5. Sonstige Haftungsbeschränkungen	403
	6. Beschränkung auf Nacherfüllung, Ausschluss von Rücktritt und Schadensersatz	403
	7. Verjährungsfrist	404
	8. Arglistig verschwiegene Mängel und Garantien	404
	9. Beschränkung von Schadensersatzansprüchen, Verschulden	405
	10. Schiedsgutachterklauseln, Schiedsgerichtsklausel	405
XI.	Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung	406
	1. Vertragsverletzungen	406
	a) Grundlagen	406
	b) Schutz- und Rücksichtnahmepflichten	407
	c) Abgrenzung von Leistungspflichten	408
	d) Pflichtverletzungen des Erwerbers	409
	2. Verschulden bei Vertragsschluss	410
	3. Prospekthaftung	412

XII. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	413
1. Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	413
a) Gesetzliche Zuständigkeit der Wohnungseigentümergein-	
schaft (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG)	413
aa) Entwicklung der Rechtsprechung	413
bb) Zuständigkeit für gemeinschaftsbezogene (und sonstige)	
Rechte i. S. v. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG	415
cc) „Gekorene“ und „geborene“ Zuständigkeit für primäre bzw.	
sekundäre Mängelrechte	417
b) Ausübungsbefugnisse nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG	418
aa) Kein Rechtsübergang	418
bb) Vom Anspruchsinhalt abhängige Befugnis der Gemeinschaft ..	418
cc) Rechtsbefugnisse eines gesetzlich Ermächtigten	419
dd) Gesetzliche Prozessstandschaft	419
ee) Empfangszuständigkeit der Gemeinschaft	420
ff) Korrespondierender Rechtsverlust beim Erwerber	420
c) Beginn der Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	421
d) Pflicht der Gemeinschaft zum Tätigwerden	421
e) Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentumsverwalters	422
f) Beschränkung auf das Gemeinschaftseigentum	424
g) Kaufvertragliche Ansprüche	425
aa) Aufgrund Bauträgervertrages	425
bb) Aufgrund Kaufvertrages über gebrauchte Immobilie	426
h) Sonstige Ansprüche des Erwerbers	427
aa) Sicherungen nach MaBV	427
bb) Vertragserfüllungssicherheit nach § 632 a Abs. 3 BGB a.F.	
bzw. § 650 m Abs. 2 BGB	427
cc) Mängel am Sondereigentum	428
dd) Herausgabe von Bauunterlagen	429
2. Mit-, Gesamt- oder Teilgläubiger?	429
a) Vorbemerkung	429
b) Nacherfüllungsanspruch	430
c) Ausübung von Wahlrechten	430
d) Minderung und kleiner Schadensersatz	431
e) Ansprüche aus Kaufverträgen über gebrauchte Immobilien	432
3. Rechte des Einzelnen – Befugnisse der Gemeinschaft	432
a) Grundsatz	432
b) Nacherfüllung, Vorschussanspruch, Leistungsverweigerungs-	
recht	433
c) Leistungsverweigerungsrecht	436
d) Frist zur Nacherfüllung	437
e) Minderung, kleiner Schadensersatz	438
f) Rücktritt, großer Schadensersatz	441
g) Rückermächtigung zur individuellen Verfolgung	444
h) Vergleich	445
i) Aufrechnung	446
j) Anspruchsbündel: Einwendungen, Einreden, Verjährung	447
4. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft	449
a) Inhalt des Beschlusses	449
b) Beschlusswirkungen – Ausschluss individueller Verfolgung	450

c) Prozessrechtliche Wirkungen	451
d) Stimmberechtigung der Eigentümer, Stellung des Bauträgers bei Beschlussfassungen	453
e) Anfechtung von Beschlüssen	454
5. Gerichtliche Verfolgung der Ansprüche	455
a) Gesetzliche Prozessstandschaft	455
b) Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	456
c) Prozessvollmacht	457
d) Selbstständiges Beweisverfahren	458
e) Geltendmachung sonstiger Ansprüche in gewillkürter Prozessstandschaft?	459
f) Verwalter als Prozessstandschafter?	459
6. Besonderheiten bei anderen Erwerbsformen und bei kaufvertragsrechtlichen Ansprüchen	460
7. Übergangsrecht	461
XIII. Rückabwicklung des Bauträgervertrages	462
1. Vorbemerkung	462
2. Vereinbarte Vertragsaufhebung	462
3. Nichtigkeit des Vertrages	463
XIV. Die Insolvenz des Bauträgers	464
1. Ablehnung der Erfüllung durch den Insolvenzverwalter	464
a) Anspruch auf Eigentumsverschaffung	465
b) Restvergütungsanspruch, Gegenansprüche	466
c) Lastenfreistellung durch die Bank	468
d) Bürgschaft nach § 7 MaBV	469
2. Vollendung des Bauwerks durch die Erwerber	469
3. Erfüllung durch den Insolvenzverwalter	471
4. Schadensersatzansprüche gegen die Handelnden	472
XV. Kauf-Sonderformen	473
1. Die Veräußerung sanierter Altbauten	473
2. Erwerb durch Tausch	474
a) Grundstückstausch (Grundstücksmodell)	474
b) Stundungsmodell	475
c) Anteilsmodell	476
3. Betreutes Wohnen	476
XVI. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten	478
1. Bauausführende Unternehmen, Architekten, Bauüberwacher (Baucontrolling)	478
2. Produkthaftung: Ansprüche gegen die Hersteller von Baustoffen, Aggregaten usw.	480
3. Amtspflichten des Notars	482
4. Die finanzierende Bank	484
a) Pflichtverletzungen	484
b) Einwendungsdurchgriff	485
c) Widerrufsrecht nach § 495 BGB	486
5. Gemeinde und Baubehörde	487

C. Baumodelle	489
I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells	489
1. Das Bauherrenmodell – ein Kind des Steuerrechts	490
2. Bauherrenrisiko	491
a) Das eigentliche Baurisiko	491
aa) Herstellungsrisiko	492
bb) Baukostenrisiko; unmittelbare Haftung	492
cc) Bauzeitüberschreitungen	492
dd) Mängelhaftung, Leistungsverweigerungsrechte	492
ee) Finanzierungsrisiko	493
b) Weitreichende Vollmachten zugunsten der Beauftragten	493
c) Unübersichtliche Vertragsgestaltung	493
d) Steuerliche Risiken	493
e) Wirtschaftlichkeit in der Vermietungsphase	493
3. Vom kleinen zum großen Bauherrenmodell	494
a) Das Kölner Modell	494
b) Die gebräuchlichste Gestaltung: Das große Bauherrenmodell	495
4. Varianten	496
II. Treuhandvertrag	497
1. Funktion des Treuhänders	497
a) Kontotrehänder – Basistrehänder	497
b) Unabhängigkeit des Treuhänders	498
2. Unwirksamkeit bei Verstoß gegen das RDG	499
3. Form des Treuhandvertrages, Treuhandvollmacht	501
a) Beurkundung des Treuhandvertrages	501
b) Beurkundung der Treuhandvollmacht?	502
c) Form der weiteren vom Treuhänder abzuschließenden Verträge	503
d) Fehlende Beurkundung des Treuhandvertrages	504
aa) Heilung durch Beurkundung der Vollmacht?	504
bb) Bedingte Außenwirkung der Vollmacht	504
cc) Heilung durch Eintragung im Grundbuch?	505
e) Abweichungen vom beurkundeten Treuhandvertrag	505
f) Untervollmachten	506
g) Beschränkung der Vollmacht; anteilige Haftung des Bauherrn	507
h) Selbstkontrahieren	507
i) Dem Treuhänder widersprechende Erklärungen und Verfügungen des Bauherrn	508
4. Hauptpflichten des Treuhänders	508
a) Abschluss und Durchführung der Verträge	508
b) Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf das Vertragswerk	509
c) Interessenwahrnehmung gegenüber Behörden	510
d) Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht	510
e) Vergütung des Treuhänders	514
f) Eigenkapitalzahlung und sonstige Mitwirkung durch den Bauherrn	515
5. Beendigung des Treuhandvertrages	515
a) Beendigung durch Zweckerreichung	515
b) Vorzeitige Beendigung durch Kündigung	516
c) Pflichten bei Vertragsbeendigung	517

6.	Die Haftung des Treuhänders	518
a)	Haftung im bautechnischen Bereich	519
b)	Haftung im wirtschaftlich-finanziellen Bereich	521
c)	Haftung im steuerlichen Bereich	525
d)	Haftung für Prospektangaben	526
e)	Gesamtschuldnerische Haftung mit anderen Beteiligten	526
f)	Haftungsbeschränkungen	526
g)	Verjährung	528
h)	Pflichten des Treuhänders gegenüber Dritten	528
III.	Prospekthaftung	529
1.	Grundlagen	529
2.	Prospekthaftung bei Baumodellen	530
3.	Haftung für Prospektinhalt	533
4.	Schadensumfang, Mitverschulden	534
5.	Verjährung	535
6.	Deliktische Haftung – Kapitalanlagebetrug (§ 264 a StGB)	536
7.	Prospektprüfung	537
IV.	Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator	537
1.	Funktion des Baubetreuers	537
2.	Anwendung des § 34 c GewO und der MaBV	538
3.	Form des Betreuungsvertrages	538
4.	Vollmachten, Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht	539
5.	Architektenbindung	540
6.	Vergütung des Baubetreuers	540
7.	Haftung des Baubetreuers	541
a)	Bauträgerhaftung?	541
b)	Haftung für ordnungsgemäße Betreuungsleistungen	541
c)	Prospekthaftung	541
d)	Garantien	542
V.	Gesellschaftsvertrag	542
1.	Notwendigkeit einer BGB-Gesellschaft	542
2.	Rechtsform der Bauherrengemeinschaft – Beurkundung	543
3.	Rechtsverhältnis der Bauherren untereinander	544
a)	Beitragspflichten	544
b)	Geschäftsführung	544
c)	Keine Nachschusspflicht, Ausgleichsansprüche	545
4.	Ausscheiden aus der Gesellschaft, Wechsel der Gesellschafter	546
a)	Ausschließung eines Gesellschafters	546
b)	Ausscheiden eines Bauherrn	546
5.	Beendigung der Bauherrengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft	547
VI.	Der Bauherr und die finanzierende Bank	548
1.	Vorbemerkung	548
2.	Wirksamer Abschluss des Darlehensvertrages	549
a)	Form des Kreditvertrages	549
b)	Widerrufsrecht nach § 495 BGB	550
c)	Nichtigkeit des Darlehensvertrages	550
3.	Einwendungsdurchgriff	551

4. Vertragliche und vorvertragliche Aufklärungspflicht	553
5. Prospekthaftung	556
VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner	556
1. Anlageberater und Makler	556
a) Makler-, Auskunfts- und Beratungsverträge	556
b) Provisionen und Provisionsrückforderungen	558
c) Haftung	560
2. Belehrungs- und Hinweispflichten des Notars	563
3. Stellung gegenüber den Baubeteiligten	565
a) Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Bauherren und Baubeteiligten	565
b) Keine gesamtschuldnerische Haftung	566
c) Mängelhaftung	567
4. Finanzierungsvermittlung	568
5. Zinsgarantie	569
6. Ausfallgarantie, Ausbietungsgarantie	570
7. Schließungsgarantie, Vertragsdurchführungsgarantie	570
8. Baukosten-, Höchstaufwands- und Rücknahmegarantie	571
9. Vermietung	572
a) Mietvermittlung	572
b) Mietgarantie, Mietpool	573
c) Mietvertrag	574
10. Begründung und Verwaltung des Wohnungseigentums	576
11. Steuerberatung	576
VIII. Verwandte Erwerbsformen	577
1. Erwerbermodell	577
2. Bauträgermodell	579
3. Generalübernehmermodell	580
a) Das Konzept	580
b) Grundstückserwerb	581
c) Generalübernehmervertrag	583
aa) Leistungsumfang	583
bb) Form (§ 311 b BGB)	584
cc) Keine Anwendung von § 34 c GewO und MaBV	586
dd) Vereinbarung der VOB/B	589
ee) Kündigung des Generalübernehmervertrages	589
d) Gründung einer Bauherrengemeinschaft oder Aufbau-gesellschaft	590
e) Steuerrechtliche Motive	591
4. Altbausanierungen im Käufermodell	592
Anhang	595
I. Synopse Bauvertragsrecht – Werkvertragsrecht BGB	595
II. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	611
III. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen	611
IV. Gewerbeordnung – Auszug –	616

V.	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	617
Sachregister		629