

# Inhaltsübersicht

## A. Geschichte des Bauträgererwerbs und der Baumodelle

|  |   |
|--|---|
| I. Vorläufer der Bauträgerschaft .....                               | 1 |
| II. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit ..... | 1 |
| III. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds .....                   | 7 |

## B. Der Bauträgererwerb

|   |     |
|---|-----|
| I. Grundlagen der Bauträgerschaft .....                                     | 11  |
| II. Der Bauträgervertrag .....  | 22  |
| III. Vergütungsanspruch des Bauträgers .....                                | 73  |
| IV. Leistungspflichten des Bauträgers .....                                 | 171 |
| V. Exkurs: Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum .....                     | 222 |
| VI. Abnahme und Wohnungsübergabe .....                                      | 226 |
| VII. Haftung für Mängel der Bauleistung .....                               | 251 |
| VIII. Der Mangel des Grundstücks .....                                      | 312 |
| IX. Verjährung der Mängelansprüche .....                                    | 318 |
| X. Haftungsausschlüsse und -beschränkungen .....                            | 329 |
| XI. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung ..... | 338 |
| XII. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum .....                  | 345 |
| XIII. Rückabwicklung des Bauträgervertrages .....                           | 385 |
| XIV. Die Insolvenz des Bauträgers .....                                     | 387 |
| XV. Kauf-Sonderformen .....   | 396 |
| XVI. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten .....                       | 401 |

## C. Baumodelle

|  |     |
|--|-----|
| I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells .....     | 411 |
| II. Treuhandvertrag .....                                    | 419 |
| III. Prospekthaftung .....                                   | 451 |
| IV. Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator ..... | 458 |
| V. Gesellschaftsvertrag .....                                | 463 |
| VI. Der Bauherr und die finanzierende Bank .....             | 469 |
| VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner .....       | 478 |
| VIII. Verwandte Erwerbsformen .....                          | 499 |

## D. Anhang

|   |     |
|---|-----|
| I. Bürgerliches Gesetzbuch, Buch 2 (Auszüge) .....  | 516 |
| II. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche. Art. 244 EGBGB. Abschlagszahlungen beim Hausbau ..... | 527 |

VII

## *Inhaltsübersicht*

|   |     |
|---|-----|
| III. Bauträgerverordnung. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom 23. 5. 2001 .....   | 527 |
| IV. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. 4. 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen .....   | 528 |
| V. VOB/B. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen, Ausgabe 2009 – Auszug (§§ 12, 13) .....   | 534 |
| VI. Gewerbeordnung. Auszug § 34 c GewO .....  | 536 |
| VII. MaBV. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung) ..  | 538 |
| VIII. MABVwV. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34 c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung. Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums der Wirtschaft, Verkehr und Technologie vom 16. 2. 2000 (AllMBI S. 117), Auszug (ohne Anlagen) ..... | 547 |
| IX. Bauträgermerkblatt der Landesnotarkammer Bayern. Die Gestaltung von Verträgen über den schlüsselfertigen Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen .....  | 568 |

# Inhaltsverzeichnis

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| <b>Vorwort</b> .....              | V   |
| <b>Inhaltsübersicht</b> .....     | VII |
| <b>Literaturverzeichnis</b> ..... | XIX |

## A. Geschichte des Bauträgererwerbs und der Baumodelle

|  |   |
|--|---|
| I. Vorläufer der Bauträgerschaft .....                               | 1 |
| II. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit ..... | 1 |
| III. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds .....                   | 7 |

## B. Der Bauträgererwerb

|  |    |
|--|----|
| I. Grundlagen der Bauträgerschaft .....                                      | 11 |
| 1. Bauträgertätigkeit und verwandte Unternehmenseinsatzformen .....          | 11 |
| 2. Terminologie .....  | 13 |
| 3. Bauträgertätigkeit i. S. v. § 34 c GewO .....                             | 14 |
| a) Öffentlich-rechtliche Ge- und Verbote .....                               | 14 |
| b) Die Erlaubnis nach § 34 c GewO .....                                      | 14 |
| c) Befreiung von der Erlaubnispflicht .....                                  | 21 |
| d) Versagung der Erlaubnis .....   | 21 |
| e) Zivilrechtliche Folgen der fehlenden Erlaubnis .....                      | 21 |
| II. Der Bauträgervertrag .....   | 22 |
| 1. Anzuwendendes Recht .....   | 22 |
| a) Schuldrechtmodernisierung – Übergangsrecht (Art. 229 §§ 5, 6 EGBGB) ..... | 22 |
| b) Forderungssicherungsgesetz .....  | 24 |
| 2. Bauträgervertrag – Rechtsnatur .....                                      | 24 |
| a) Üblicher Inhalt des Bauträgervertrages .....                              | 24 |
| b) Verträge mit Herstellungsverpflichtung .....                              | 25 |
| c) Bereits hergestellte, aber neue Objekte .....                             | 27 |
| d) Verträge über Erbbaurechte .....  | 29 |
| 3. Beurkundungspflicht .....   | 29 |
| a) Beurkundung von Grundstücksgeschäft und Herstellungsverpflichtung .....   | 29 |
| b) Belehrung durch den Notar, § 17 BeurkG .....                              | 30 |
| c) Zu beurlaubender Inhalt .....   | 36 |
| d) Grundstück, Wohnungseigentum, Sondernutzungsrecht .....                   | 36 |
| e) Baubeschreibung, Pläne .....  | 38 |
| f) Vollmachten im Bauträgervertrag .....                                     | 39 |
| g) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....                          | 42 |
| h) Bezugnahme nach § 13 a BeurkG .....                                       | 51 |
| i) Änderungen, Sonderwünsche, Ergänzungen und Vertragsaufhebung .....        | 54 |
| j) Heilung formnichtiger Verträge .....                                      | 57 |
| 4. Vertragsunwirksamkeit durch Architektenbindung? .....                     | 57 |
| a) Planungsleistungen des Bauträgers .....                                   | 57 |
| b) Bauträgertätigkeit des Architekten .....                                  | 58 |
| c) Vorratsteilung nach § 8 WEG, Verkauf mit Planung .....                    | 60 |

## Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| 5. Inhaltskontrolle von Geschäftsbedingungen .....  | 60  |
| a) Prüfungsmaßstab – §§ 305 ff. BGB, Klauselrichtlinie .....                              | 60  |
| b) Notarielle Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen .....                          | 62  |
| c) Verbraucherverträge .....  | 65  |
| d) Keine Privilegierung der VOB/B in Verbraucherverträgen .....                           | 67  |
| e) Persönlicher Anwendungsbereich – Eingeschränkte Anwendung auf<br>Kaufleute .....       | 70  |
| f) Verträge mit Auslandsberührung .....   | 70  |
| g) Unwirksame Klauseln .....  | 72  |
| III. Vergütungsanspruch des Bauträgers .....  | 73  |
| 1. Preisvereinbarung .....  | 73  |
| a) Pauschalfestpreis .....  | 73  |
| b) Preiserhöhungsklauseln .....   | 77  |
| c) Kein Rechnungslegungsanspruch .....  | 79  |
| d) Bauabzugsteuer .....   | 79  |
| 2. Fälligkeit, Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) .....                               | 81  |
| a) Abschlagszahlungen – Vorauszahlungen .....   | 81  |
| b) Vorbemerkung zum Inhalt und Anwendungsbereich der MaBV .....                           | 92  |
| c) Rechtswirksamer Vertrag (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV) .....                           | 94  |
| d) Auflassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV) .....                             | 98  |
| e) Sicherung der Lastenfreistellung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 bis 5<br>MaBV) ..... | 103 |
| f) Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV) .....                                    | 118 |
| g) Der Zahlungsplan (§ 3 Abs. 2 MaBV) .....   | 121 |
| h) Sicherheitsleistung durch Bürgschaft (§ 7 MaBV) .....                                  | 138 |
| i) Objektgebundene Mittelverwendung (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV) .....                         | 150 |
| j) Sonstige Berufsausübungsvorschriften .....   | 151 |
| k) Rechtsfolgen bei Verletzungen der MaBV .....   | 151 |
| 3. Verzug, Fälligkeitszins .....  | 153 |
| 4. Verjährung .....   | 158 |
| 5. Sicherung der Vergütung .....  | 161 |
| a) Vollstreckungsunterwerfung .....   | 161 |
| b) Sicherungshypothek? .....  | 166 |
| c) Sicherheit nach § 648a BGB? .....  | 166 |
| d) Zahlungsbürgschaft gegen Gewährleistungsbürgschaft .....                               | 167 |
| e) Besitz gegen vollständige Bezahlung .....  | 168 |
| f) Hinterlegung der Vergütung bzw. der letzten Rate(n) .....                              | 169 |
| g) Ausschluss von Leistungsverweigerungsrechten, Aufrechnungsverbot .....                 | 170 |
| 6. Finanzierung des Kaufpreises .....   | 170 |
| IV. Leistungspflichten des Bauträgers .....   | 171 |
| 1. Vorbemerkung .....   | 171 |
| 2. Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht .....  | 171 |
| 3. Bauverpflichtung .....   | 175 |
| a) Geschuldete Bauleistung – Globalpauschalvertrag .....                                  | 175 |
| b) Widersprüche in den Vertragsunterlagen .....   | 179 |
| c) Leistungsbestimmungsrecht, Wahlschuld .....  | 180 |
| d) Baubeschreibung und Pläne .....  | 181 |
| e) Erschließung .....   | 186 |
| 4. Herausgabe von Bauunterlagen .....   | 190 |
| 5. Verzug .....   | 191 |

## Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| a) Fälligkeit – Fertigstellungstermin .....   | 191 |
| b) Rechtliche Voraussetzungen des Verzugs (§ 286 BGB) .....                             | 193 |
| c) Schadensersatz und Rücktritt (§§ 280, 281, 323 BGB) .....                            | 194 |
| d) Verzögerungsschaden (§ 280 BGB), insbesondere Nutzungsentschädigung .....            | 197 |
| e) Haftungsbeschränkungen .....   | 201 |
| f) Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz .....                                  | 201 |
| 6. Verjährung .....   | 201 |
| 7. Versorgungsanlagen, gemeinschaftliche Einrichtungen und Räumlichkeiten .....         | 202 |
| a) Verpflichtung zum Eintritt in Versorgungs- und Wartungsverträge ....                 | 202 |
| b) Ansprüche wegen fehlender Anlagen und Einrichtungen (Teilleistungen) .....           | 204 |
| c) Sachenrechtliche Ansprüche .....   | 205 |
| d) Nachträglicher Erwerb sonderrechtsfähiger Räume oder Anlagen ....                    | 206 |
| 8. Sonderwünsche und Eigenleistungen .....  | 207 |
| a) Abgrenzung zwischen Sonderwunsch, Eigenleistung und Ausstattungsvariante .....       | 207 |
| b) Eingeschränkter Anspruch auf Sonderwünsche .....                                     | 208 |
| c) Übliche Vertragsgestaltungen .....   | 209 |
| d) Bauträger-Sonderwunschvertrag .....  | 210 |
| e) Handwerker-Sonderwunschvertrag .....   | 215 |
| f) Eigenleistungen .....  | 220 |
| g) Ausstattungs- und Ausführungsvarianten .....   | 222 |
| V. Exkurs: Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum .....                                 | 222 |
| 1. Vorbemerkung .....   | 222 |
| 2. Gemeinschaftseigentum .....  | 222 |
| 3. Sondereigentum .....   | 224 |
| 4. Sondernutzungsrechte .....   | 225 |
| 5. Sonder- und Gemeinschaftseigentum beim Wohnungserbbaurecht .....                     | 226 |
| VI. Abnahme und Wohnungsübergabe .....  | 226 |
| 1. Die Abnahme im Allgemeinen .....   | 226 |
| a) Inhalt und Voraussetzungen der Abnahme .....   | 226 |
| b) Abnahmeformen .....  | 229 |
| c) Vereinbarungen über die Abnahme .....  | 231 |
| 2. Die Abnahme des Sondereigentums .....  | 232 |
| 3. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....   | 234 |
| a) Teilabnahme .....  | 234 |
| b) Abnahme als individualrechtliche Pflicht .....                                       | 235 |
| c) Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft? .....                                | 236 |
| d) Abnahme durch gemeinsamen Vertreter .....  | 237 |
| e) Bestimmung eines gemeinsamen Vertreters durch die Wohnungseigentümergeinschaft ..... | 239 |
| f) Nachzüglererwerber .....   | 245 |
| 4. Wirkung der Abnahme .....  | 247 |
| 5. Werdende Gemeinschaft – wohnungseigentumsrechtliche Folgen der Übergabe .....        | 248 |
| VII. Haftung für Mängel der Bauleistung .....   | 251 |
| 1. Abgrenzung von Werk- und Kaufvertragsrecht .....                                     | 251 |
| a) Werkvertragliche Haftung für die Herstellungsverpflichtung .....                     | 251 |

|  |     |
|--|-----|
| b) Abgrenzung zur kaufvertraglichen Haftung für Grundstücksmängel ..   | 253 |
| c) Mängelhaftung bei Altbauten .....   | 254 |
| 2. Haftung für Baumängel .....   | 260 |
| a) Der Mangel .....  | 260 |
| b) Garantien .....   | 264 |
| c) Einzelne Beschaffenheitsmerkmale .....  | 265 |
| 3. Mängelansprüche des § 634 BGB .....   | 286 |
| a) Überblick .....   | 286 |
| b) Nacherfüllung .....   | 286 |
| c) Leistungsverweigerungsrecht .....   | 289 |
| d) Fristsetzung zur Nacherfüllung – Verhältnis der Nacherfüllung zu den<br>anderen Mängelrechten .....                 | 290 |
| e) Selbstvornahme – Aufwendungsersatz .....  | 293 |
| f) Vorschuss .....   | 295 |
| g) Minderung .....   | 298 |
| h) Rücktritt .....   | 299 |
| i) Schadensersatz .....  | 302 |
| 4. Kündigung nach § 649 BGB? – Teilkündigung des Bauträgervertrages<br>aus wichtigem Grund .....                       | 307 |
| 5. Objektveräußerung und Abtretung von Mängelansprüchen .....  | 309 |
| a) Haftung des Verkäufers .....  | 309 |
| b) Ansprüche des Verkäufers (Ersterwerbers) gegen den Bauträger .....  | 310 |
| c) Ansprüche des Erwerbers gegen den Bauträger – Abtretung der<br>Mängelansprüche vom Erst- an den Zweiterwerber ..... | 311 |
| 6. Wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche anlässlich erbrachter Bauträ-<br>gerleistungen .....                          | 312 |
| VIII. Der Mangel des Grundstücks .....   | 312 |
| 1. Sach- und Rechtsmängel .....  | 312 |
| a) Mangelbegriff .....   | 312 |
| b) Altlasten .....   | 313 |
| c) Bebaubarkeit .....  | 314 |
| d) Nachbarbebauung, Grundstückslage .....  | 314 |
| e) Grundstücksmindermaß .....  | 315 |
| f) Grundstückübermaß .....   | 316 |
| g) Rechtsmängel .....  | 316 |
| 2. Mängelansprüche .....   | 317 |
| a) Nacherfüllung .....   | 317 |
| b) Rücktritt .....   | 317 |
| c) Minderung .....   | 318 |
| d) Schadensersatz .....  | 318 |
| IX. Verjährung der Mängelansprüche .....   | 318 |
| 1. Ansprüche wegen Baumängeln .....  | 318 |
| 2. Ansprüche wegen Grundstücksmängeln .....  | 320 |
| 3. Abkürzung der Verjährungsfrist .....  | 321 |
| 4. Lauf der Verjährungsfrist .....   | 322 |
| a) Beginn der Verjährung mit Abnahme bzw. Übergabe .....   | 322 |
| b) Hemmung der Verjährung .....  | 323 |
| c) Neubeginn der Verjährung .....  | 325 |
| 5. Verjährung bei Arglist und bei Organisationsverschulden .....   | 326 |
| 6. Keine Sekundärhaftung des Bauträgers .....  | 329 |

|  |     |
|--|-----|
| X. Haftungsausschlüsse und -beschränkungen .....   | 329 |
| 1. Grundstücksmängel .....   | 329 |
| 2. Altbausubstanz .....  | 331 |
| 3. Bauleistungen, neu errichtete und neu zu errichtende Gebäude .....                        | 332 |
| 4. Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung eigener Mängelansprüche .....             | 333 |
| a) Subsidiaritätsklauseln .....  | 333 |
| b) Sicherungsabtretung .....   | 334 |
| 5. Sonstige Haftungsbeschränkungen .....   | 335 |
| 6. Beschränkung auf Nacherfüllung, Ausschluss von Rücktritt und Schadensersatz .....         | 336 |
| 7. Verjährungsfrist .....  | 337 |
| 8. Arglistig verschwiegene Mängel und Garantien .....  | 337 |
| 9. Verschulden .....   | 337 |
| 10. Schiedsgutachterklauseln, Schiedsgerichtsklauseln .....                                  | 337 |
| XI. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung .....                  | 338 |
| 1. Vertragsverletzungen .....  | 338 |
| a) Grundlagen .....  | 338 |
| b) Schutz- und Rücksichtnahmepflichten .....   | 339 |
| c) Abgrenzung von Leistungspflichten .....   | 341 |
| 2. Verschulden bei Vertragsschluss .....   | 342 |
| 3. Prospekthaftung .....   | 344 |
| XII. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum .....                                   | 345 |
| 1. Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....                                      | 345 |
| a) Gesetzliche Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG) ..... | 345 |
| b) Ausübungsbefugnisse nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG .....                                     | 350 |
| c) Keine zwingende Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....                      | 354 |
| d) Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentumsverwalters .....                             | 356 |
| 2. Mit-, Gesamt- oder Teilgläubiger? .....   | 358 |
| a) Vorbemerkung .....  | 358 |
| b) Nacherfüllungsanspruch .....  | 358 |
| c) Ausübung von Wahlrechten .....  | 359 |
| d) Minderung und kleiner Schadensersatz .....  | 359 |
| 3. Rechte des Einzelnen – Befugnisse der Gemeinschaft .....                                  | 360 |
| a) Grundsatz .....   | 360 |
| b) Nacherfüllung, Vorschussanspruch, Leistungsverweigerungsrecht .....                       | 360 |
| c) Frist zur Nacherfüllung .....   | 364 |
| d) Minderung, kleiner Schadensersatz .....   | 365 |
| e) Rücktritt, großer Schadensersatz .....  | 367 |
| f) Überlassung der Ansprüche und Ermächtigung zur individuellen Verfolgung .....             | 369 |
| g) Vergleich .....   | 370 |
| h) Verwendung der vom Bauträger erhaltenen Mittel .....                                      | 370 |
| 4. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft .....   | 374 |
| a) Inhalt des Beschlusses .....  | 374 |
| b) Beschlusswirkungen – Ausschluss individueller Verfolgung .....                            | 375 |
| c) Prozessrechtliche Auswirkungen .....  | 375 |
| d) Stimmberechtigung der Eigentümer, Stellung des Bauträgers bei Beschlussfassungen .....    | 376 |

|  |     |
|--|-----|
| e) Anfechtung von Beschlüssen .....  | 377 |
| 5. Gerichtliche Verfolgung der Ansprüche .....   | 378 |
| a) Gesetzliche Prozessstandschaft .....  | 378 |
| b) Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....                                    | 379 |
| c) Prozessvollmacht .....  | 380 |
| d) Selbstständiges Beweisverfahren .....   | 381 |
| e) Geltendmachung sonstiger Ansprüche in gewillkürter Prozessstandschaft? .....              | 381 |
| f) Verwalter und Miteigentümer als Prozessstandschafter? .....                               | 382 |
| 6. Besonderheiten bei anderen Erwerbsformen und bei kaufvertragsrechtlichen Ansprüchen ..... | 383 |
| 7. Übergangsrecht .....  | 384 |
| XIII. Rückabwicklung des Bauträgervertrages .....  | 385 |
| 1. Vorbemerkung .....  | 385 |
| 2. Vereinbarte Vertragsaufhebung .....   | 385 |
| 3. Nichtigkeit des Vertrages .....   | 386 |
| XIV. Die Insolvenz des Bauträgers .....  | 387 |
| 1. Ablehnung der Erfüllung durch den Insolvenzverwalter .....                                | 387 |
| a) Anspruch auf Eigentumsverschaffung .....  | 388 |
| b) Restvergütungsanspruch, Gegenansprüche .....  | 389 |
| c) Lastenfreistellung durch die Bank .....   | 391 |
| d) Bürgschaft nach § 7 MaBV .....  | 392 |
| 2. Vollendung des Bauwerks durch den Erwerber .....  | 392 |
| 3. Erfüllung durch den Insolvenzverwalter .....  | 394 |
| 4. Schadensersatzansprüche gegen die Handelnden .....  | 395 |
| XV. Kauf-Sonderformen .....  | 396 |
| 1. Die Veräußerung sanierter Altbauten .....   | 396 |
| 2. Erwerb durch Tausch .....   | 397 |
| a) Grundstückstausch (Grundstücksmodell) .....   | 397 |
| b) Stundungsmodell .....   | 398 |
| c) Anteilsmodell .....   | 399 |
| 3. Betreutes Wohnen .....  | 399 |
| XVI. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten .....  | 401 |
| 1. Bauausführende Unternehmen, Architekten .....   | 401 |
| 2. Produkthaftung: Ansprüche gegen die Hersteller von Baustoffen, Aggregaten usw. ....       | 403 |
| 3. Amtspflichten des Notars .....  | 405 |
| 4. Die finanzierende Bank .....  | 407 |
| a) Pflichtverletzungen .....   | 407 |
| b) Einwendungsdurchgriff .....   | 408 |
| c) Widerrufsrecht nach § 495 BGB .....   | 409 |
| 5. Gemeinde und Baubehörde .....   | 410 |

### **C. Baumodelle**

|   |     |
|---|-----|
| I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells .....      | 411 |
| 1. Das Bauherrenmodell – ein Kind des Steuerrechts .....      | 411 |
| 2. Bauherrenrisiko .....                                      | 413 |
| a) Das eigentliche Baurisiko .....                            | 413 |
| b) Weitreichende Vollmachten zugunsten der Beauftragten ..... | 414 |
| c) Unübersichtliche Vertragsgestaltung .....                  | 415 |



|   |     |
|---|-----|
| d) Steuerliche Risiken .....  | 415 |
| e) Wirtschaftlichkeit in der Vermietungsphase .....                                 | 415 |
| 3. Vom kleinen zum großen Bauherrenmodell .....                                     | 415 |
| a) Das Kölner Modell .....  | 415 |
| b) Die gebräuchlichste Gestaltung: Das große Bauherrenmodell .....                  | 416 |
| 4. Varianten .....  | 417 |
| II. Treuhandvertrag .....   | 419 |
| 1. Funktion des Treuhänders .....   | 419 |
| a) Kontotreuhänder – Basistreuahänder .....   | 419 |
| b) Unabhängigkeit des Treuhänders .....   | 420 |
| 2. Unwirksamkeit bei Verstoß gegen das RDG .....                                    | 421 |
| 3. Form des Treuhandvertrages, Treuhandvollmacht .....                              | 423 |
| a) Beurkundung des Treuhandvertrages .....  | 423 |
| b) Beurkundung der Treuhandvollmacht? .....   | 424 |
| c) Form der weiteren vom Treuhänder abzuschließenden Verträge .....                 | 425 |
| d) Fehlende Beurkundung des Treuhandvertrages .....                                 | 425 |
| e) Abweichungen vom beurkundeten Treuhandvertrag .....                              | 427 |
| f) Untervollmachten .....   | 428 |
| g) Beschränkung der Vollmacht; anteilige Haftung des Bauherrn .....                 | 428 |
| h) Selbstkontrahieren .....   | 429 |
| i) Dem Treuhänder widersprechende Erklärungen und Verfügungen<br>des Bauherrn ..... | 429 |
| 4. Hauptpflichten des Treuhänders .....   | 429 |
| a) Abschluss und Durchführung der Verträge .....                                    | 429 |
| b) Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf das Vertragswerk .....                          | 430 |
| c) Interessenwahrnehmung gegenüber Behörden .....                                   | 431 |
| d) Auskunft- und Rechnungslegungspflicht .....                                      | 431 |
| e) Vergütung des Treuhänders .....  | 435 |
| f) Eigenkapitalzahlung und sonstige Mitwirkung durch den Bauherrn ..                | 436 |
| 5. Beendigung des Treuhandvertrages .....   | 436 |
| a) Beendigung durch Zweckerreichung .....   | 436 |
| b) Vorzeitige Beendigung durch Kündigung .....                                      | 437 |
| c) Pflichten bei Vertragsbeendigung .....   | 439 |
| 6. Die Haftung des Treuhänders .....  | 439 |
| a) Haftung im bautechnischen Bereich .....  | 440 |
| b) Haftung im wirtschaftlich-finanziellen Bereich .....                             | 442 |
| c) Haftung im steuerlichen Bereich .....  | 446 |
| d) Haftung für Prospektangaben .....  | 447 |
| e) Gesamtschuldnerische Haftung mit anderen Beteiligten .....                       | 447 |
| f) Haftungsbeschränkungen .....   | 448 |
| g) Verjährung .....   | 449 |
| h) Pflichten des Treuhänders gegenüber Dritten .....                                | 450 |
| III. Prospekthaftung .....  | 451 |
| 1. Grundlagen .....   | 451 |
| 2. Prospekthaftung bei Baumodellen .....  | 452 |
| 3. Haftung für Prospektinhalt .....   | 454 |
| 4. Schadensumfang, Mitverschulden .....   | 455 |
| 5. Verjährung .....   | 456 |
| 6. Deliktische Haftung – Kapitalanlagebetrug (§ 264a StGB) .....                    | 457 |
| 7. Prospektprüfung .....  | 458 |

|   |     |
|---|-----|
| IV. Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator .....                                | 458 |
| 1. Funktion des Baubetreuers .....  | 458 |
| 2. Anwendung des § 34 c GewO und der MaBV .....   | 459 |
| 3. Form des Betreuungsvertrages .....   | 460 |
| 4. Vollmachten, Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht .....                                | 460 |
| 5. Architektenbindung .....   | 461 |
| 6. Vergütung des Baubetreuers .....   | 461 |
| 7. Haftung des Baubetreuers .....   | 462 |
| a) Bauträgerhaftung? .....  | 462 |
| b) Haftung für ordnungsgemäße Betreuungsleistungen .....                                    | 462 |
| c) Prospekthaftung .....  | 463 |
| d) Garantien .....  | 463 |
| V. Gesellschaftsvertrag .....   | 463 |
| 1. Notwendigkeit einer BGB-Gesellschaft .....   | 463 |
| 2. Rechtsform der Bauherrengemeinschaft – Beurkundung .....                                 | 464 |
| 3. Rechtsverhältnis der Bauherren untereinander .....                                       | 465 |
| a) Beitragspflichten .....  | 465 |
| b) Geschäftsführung .....   | 465 |
| c) Keine Nachschusspflicht, Ausgleichsansprüche .....                                       | 465 |
| 4. Ausscheiden aus der Gesellschaft, Wechsel der Gesellschafter .....                       | 467 |
| a) Ausschließung eines Gesellschafters .....  | 467 |
| b) Ausscheiden eines Bauherrn .....   | 467 |
| 5. Beendigung der Bauherrengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft ..... | 468 |
| VI. Der Bauherr und die finanzierende Bank .....  | 469 |
| 1. Vorbemerkung .....   | 469 |
| 2. Wirksamer Abschluss des Darlehensvertrages .....   | 470 |
| a) Form des Kreditvertrages .....   | 470 |
| b) Widerrufsrecht nach § 495 BGB .....  | 472 |
| c) Nichtigkeit des Darlehensvertrages .....   | 473 |
| 3. Einwendungsdurchgriff .....  | 474 |
| 4. Vertragliche und vorvertragliche Aufklärungspflicht .....                                | 475 |
| 5. Prospekthaftung .....  | 478 |
| VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner .....                                      | 478 |
| 1. Anlageberater und Makler .....   | 478 |
| a) Makler-, Auskunfts- und Beratungsverträge .....  | 478 |
| b) Provisionen und Provisionsrückforderungen .....  | 480 |
| c) Haftung .....  | 482 |
| 2. Belehrungs- und Hinweispflichten des Notars .....  | 485 |
| 3. Stellung gegenüber den Baubeteiligten .....  | 487 |
| a) Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und Baubeteiligten .....                | 487 |
| b) Keine gesamtschuldnerische Haftung .....   | 488 |
| c) Mängelhaftung .....  | 488 |
| 4. Finanzierungsvermittlung .....   | 490 |
| 5. Zinsgarantie .....   | 491 |
| 6. Ausfallgarantie, Ausbietungsgarantie .....   | 492 |
| 7. Schließungsgarantie, Vertragsdurchführungsgarantie .....                                 | 492 |
| 8. Baukosten-, Höchstaufwands- und Rücknahmegarantie .....                                  | 493 |
| 9. Vermietung .....   | 494 |

|   |     |
|---|-----|
| a) Mietvermittlung .....  | 494 |
| b) Mietgarantie, Mietpool .....                                       | 495 |
| c) Mietvertrag .....  | 496 |
| 10. Begründung und Verwaltung des Wohnungseigentums .....             | 498 |
| 11. Steuerberatung .....  | 498 |
| VIII. Verwandte Erwerbsformen .....                                   | 499 |
| 1. Erwerbermodell .....   | 499 |
| 2. Bauträgermodell .....  | 501 |
| 3. Generalübernehmermodell .....                                      | 502 |
| a) Das Konzept .....  | 502 |
| b) Grundstückserwerb .....  | 503 |
| c) Generalübernehmervertrag .....                                     | 504 |
| d) Gründung einer Bauherrengemeinschaft oder Aufbaugesellschaft ..... | 511 |
| e) Steuerrechtliche Motive .....                                      | 512 |
| 4. Altbausanierungen im Käufermodell .....                            | 513 |

## D. Anhang

|   |     |
|---|-----|
| I. Bürgerliches Gesetzbuch, Buch 2 (Auszüge) .....  | 516 |
| 1. Abschnitt 2. Gestaltung rechtgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305–310) BGB) .....   | 516 |
| 2. Abschnitt 3. Schuldverhältnisse aus Verträgen, Titel 1. (§ 311 b BGB) ....   | 521 |
| 3. Abschnitt 8. Einzelne Schuldverhältnisse. Titel 9. Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631–651 BGB) .....  | 522 |
| II. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche. Art: 244 EGBGB. Abschlagszahlungen beim Hausbau .....   | 527 |
| III. Bauträgerverordnung. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom 23. 5. 2001 .....   | 527 |
| IV. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. 4. 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen .....   | 528 |
| V. VOB/B. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen, Ausgabe 2009 – Auszug (§§ 12, 13) .....   | 534 |
| VI. Gewerbeordnung. Auszug, § 34 c GewO .....   | 536 |
| VII. MaBV. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung) .....   | 538 |
| VIII. MABVwV. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34 c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung. Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums der Wirtschaft, Verkehr und Technologie vom 16. 2. 2000 (AllMBI S. 117), Auszug (ohne Anlagen) ..... | 547 |
| IX. Bauträgermerkblatt der Landesnotarkammer Bayern. Die Gestaltung von Verträgen über den schlüsselfertigen Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen .....  | 568 |
| <b>Sachregister</b> .....   | 579 |