

# 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 Wohnungübergabe .....	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 finanzierte 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

## *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 § 34c 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 § 34c 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 Bauträgtätigkeit seit der Nachkriegszeit .....	1
III. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds .....	7

## B. Der Bauträgererwerb

I. Grundlagen der Bauträgerschaft .....	11
1. Bauträgtätigkeit und verwandte Unternehmenseinsatzformen .....	11
2. Terminologie .....	13
3. Bauträgtätigkeit i. S. v. § 34c GewO .....	14
a) Öffentlich-rechtliche Ge- und Verbote .....	14
b) Die Erlaubnis nach § 34c 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 § 13a 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) Bauträgtätigkeit des Architekten .....	58
c) Vorratsteilung nach § 8 WEG, Verkauf mit Planung .....	60

## Inhaltsverzeichnis

5. Inhaltskontrolle von Geschäftsbedingungen .....	60
a) Prüfungsmaßstab – §§ 305 ff. BGB, Klausurichtlinie .....	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 Kaufleute .....	70
f) Verträge mit Auslandsberührungen .....	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 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 Wohnungserbaurecht .....	226
VI. Abnahme und Wohnungsbürgabe .....	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 Wohnungseigentümergemeinschaft? .....	236
d) Abnahme durch gemeinsamen Vertreter .....	237
e) Bestimmung eines gemeinsamen Vertreters durch die Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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

## Inhaltsverzeichnis

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 anderen Mängelrechten .....	290
e) Selbstvornahme – Aufwendungersatz .....	293
f) Vorschuss .....	295
g) Minderung .....	298
h) Rücktritt .....	299
i) Schadensersatz .....	302
4. Kündigung nach § 649 BGB? – Teilkündigung des Bauträgervertrages 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 Mängelansprüche vom Erst- an den Zweiterwerber .....	311
6. Wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche anlässlich erbrachter Bauträgerleistungen .....	312
VIII. Der Mangel des Grundstücks .....	312
1. Sach- und Rechtsmängel .....	312
a) Mangelbegriff .....	312
b) Altlästen .....	313
c) Bebaubarkeit .....	314
d) Nachbarbebauung, Grundstückslage .....	314
e) Grundstücksmindermaß .....	315
f) Grundstücksübermaß .....	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

## Inhaltsverzeichnis

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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	345
a) Gesetzliche Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG) .....	345
b) Ausübungsbefugnisse nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG .....	350
c) Keine zwingende Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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 Wohnungseigentümergemeinschaft .....	374
a) Inhalt des Beschlusses .....	374
b) Beschlusswirkungen – Ausschluss individueller Verfolgung .....	375
c) Prozessrechtliche Auswirkungen .....	375
d) Stimmberechtigung der Eigentümer, Stellung des Bauträgers bei Be- schlussfassungen .....	376

## Inhaltsverzeichnis

e) Anfechtung von Beschlüssen .....	377
5. Gerichtliche Verfolgung der Ansprüche .....	378
a) Gesetzliche Prozessstandschaft .....	378
b) Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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 sanierten 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) Einwendungsangriff .....	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

## Inhaltsverzeichnis

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) Kontotreuuhänder – Basistreuhänder .....	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 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) Auskunfts- 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

## Inhaltsverzeichnis

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 Bauherengemeinschaft – 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 Bauherengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	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. Einwendungsduchgriff .....	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

## *Inhaltsverzeichnis*

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

## **D. Anhang**

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