

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	XVII
Schrifttumsverzeichnis	XIX

A. Bauträgerkauf und Baumodelle

	Rdn.	S.
I. Die Geschichte der Bauträgerschaft und des Immobilienmarktes in der Nachkriegszeit	1	1
II. Gang der Darstellung	31	10

B. Der Bauträgerkauf

I. Definition des Begriffes Bauträger	33	13
II. Keine unzulässige Architektenbindung (Koppelungsverbot)	34	14
III. Die rechtliche Einordnung des Bauträgervertrages	42	16
IV. Beurkundungspflicht		
1. Vorbemerkung	58	19
2. Zu beurkundender Inhalt	59	20
3. Fertiggestellte Objekte	62	20
4. Beurkundung der Teilungserklärung	63	20
5. Beurkundung der Gemeinschaftsordnung	64	21
6. Noch nicht fertiggestellte Objekte	65	21
7. Neuere Rechtsprechung des BGH	66	21
8. Änderung des Beurkundungsrechts	67	22
9. Heutiger Beurkundungsumfang	69	22
10. Auslandsbeurkundung	72	23
V. Die MaBV und § 34c GewO		
1. Vorbemerkung	73	26
2. § 2 MaBV	78	27
3. § 3 MaBV	79	27
a) Die Auflassungsvormerkung	80	28
b) Die Freistellung	81	28
c) Die Baugenehmigung	83	29
d) Der Zahlungsplan	84	29
e) Die Verwendung der Käufermittel durch den Bauträger und die getrennte Vermögensverwaltung	91	32
f) Die Ausnahmen	92	32
g) Die Pflichten des Notars im Rahmen der MaBV	96	33
VI. Weitere Einzelheiten der Vertragsbeziehungen		
1. Die Auflassungsvormerkung	97	33
2. Der Festpreis, Gleitklauseln	107	36
3. Die Erschließungskosten	119	38
4. Der Vergütungsanspruch		
a) Fälligkeit	122	40
b) Mitwirkung des Bauträgers bei der Absicherung von Darlehen	124	40
c) Zurückbehaltungsrechte	125	41

	Rdn.	S.
d) Bürgschaft oder Hinterlegung kein Ersatz für Zurückbehaltungsrecht	130	43
e) Nachweis der Sicherung der Erschließungskosten	131	43
f) Verjährung	132	44
5. Der Fertigstellungstermin		
a) Die vertragliche Regelung	134	44
b) Schadensersatz wegen verspäteter Fertigstellung	136	45
c) Nutzungsausfall	138	45
d) Nutzungsausfall bei zu vermietenden Objekten	139	46
6. Unzulässigkeit der Kündigung allein des „Bauvertrages“ .	140	46
7. Rücktrittsrechte	141	47
8. Die Insolvenz des Bauträgers	146	48
VII. Die Gewährleistung		
1. Vorbemerkung	151	51
2. Inhaltskontrolle notarieller Verträge	157	52
a) Unwirksamkeit einer Freizeichnungsklausel	170	54
b) Werkvertragsgewährleistung für neu zu errichtende, fertiggestellte, leerstehende und schon genutzte Objekte . .	174	55
c) Altbau, renovierter Altbau	180	57
3. Der (Rest-)Erfüllungsanspruch	183	58
4. Die Abnahme (Übergabe), Fristen, Nacherwerber		
a) Vorbemerkung	187	60
b) Die Abnahme, Rechtsfolgen	188	60
c) Abnahme durch Nichterscheinen	194	61
d) Bezug als Abnahme?	197	62
e) Kombination der Abnahmevereinbarung mit VOB-Regeln	201	62
5. Die Abnahme der Eigentumswohnung		
a) Trennung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum	202	63
b) Die Abnahme des Sondereigentums	205	64
c) Zweigliedrigkeit der Abnahme	206	64
d) Gleichzeitige Abnahme von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum durch den Käufer	208	64
e) Keine Regelung hinsichtlich der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	210	65
f) Nachträgliche Abnahmevereinbarung hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums	212	66
g) Abnahme durch Verwalter?	213	66
h) Zweckmäßige Gestaltung der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	214	67
i) Das Verhältnis zum Nacherwerber	219	69
VIII. Die Bauqualität/der Mangel		
1. Vorbemerkung	222	71
2. Zugesicherte Eigenschaften	225	72
3. Der Mangel des Grundstückes		
a) Anwendung von Kaufrecht	230	73
b) Bebaubarkeit	231	73
c) Baurechtswidrigkeit, Denkmalschutz	233	74
d) Nachbarbebauung	235	75
e) Verjährung	238	75
f) Mindermaß des Grundstückes	243	76

	Rdn.	S.
g) Grundstücksminderfläche bei Eigentumswohnungs- Anlage	246	77
h) Veränderung des Grundstückszuschnittes	249	78
i) Grundstücksübermaß	250	78
4. DIN-Normen, allgemein anerkannte Regeln der Technik, Stand der Technik	251	78
5. Der verdeckte (versteckte) Mangel	256	81
6. Umfang der Gewährleistung (Bausubstanz und Aggregate)	257	81
IX. Die VOB im Bauträgervertrag		
1. Vorbemerkung	258	81
a) § 13 Nr. 5 VOB/B	259	82
b) Beurkundung der VOB-Regeln	268	84
c) § 13 Nr. 7 VOB/B	269	84
d) § 12 VOB/B	270	85
e) § 12 Nr. 5 VOB/B	271	85
f) Ergänzender Bezug auf § 12 Nr. 5 VOB/B	272	85
g) Die VOB „als Ganzes“ und weitere VOB-Vorschriften	273	86
X. Freizeichnungsvarianten (Dritthaftungsklauseln)		
1. Vorbemerkung	278	88
2. Ausgestaltung der Dritthaftungsklausel	280	88
3. Rechte des Bauträgers bei Dritthaftungsklauseln	292	93
4. Die Haftung des Notars bei der Beurkundung unzulässiger Klauseln	295	94
XI. Die Gewährleistung wegen Mängeln (Haus und Eigentums- wohnung)		
1. Abgrenzung Sondereigentum/gemeinschaftliches Eigen- tum (auch Grundstück und Einzelhaus)	296	96
2. Die Berechtigung zur Mängelverfolgung (Aktivlegitimation)		
a) Haus	300	96
b) Eigentumswohnung	303	97
3. Unterbrechung der Verjährung	304	97
4. (Eigentümer-)Gemeinschaften	317	101
5. Keine Unterbrechung der Verjährung	319	101
6. Hemmung der Verjährung	320	101
XII. Mängelansprüche – Konkurrenzen		
1. Vorbemerkung	323	102
2. Nachbesserung	328	104
3. Zurückbehaltungsrecht	336	106
4. Selbstbeseitigungsrecht, Aufwendungsersatzanspruch . . .	341	108
5. Vorschuß	345	110
6. Minderung	352	112
7. Wohnflächenmindermaß	357	113
8. Wandelung	362	114
9. Kein Ausschluß des Wandelungsrechts	364	115
10. Schadensersatz wegen Nichterfüllung	368	116
11. Positive Vertragsverletzung	373	117
12. Verschulden bei Vertragsschluß	377	118
13. Hinweispflicht des Veräußerers auf Baumängel und die Nutzungsart (Arglistiges Verschweigen)	379	119

	Rdn.	S.
14. Gewährleistungsansprüche gegen den Hersteller von Materialien	380	119
15. Der Mangel im steuerlichen Bereich	381	120
16. Der Mangel aufgrund Bindung der Wohnung (WoBindG)	383	121
XIII. Die Durchsetzung der Ansprüche wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum		
1. Vorbemerkung	384	121
2. Die Ansprüche auch wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum sind im Grundsatz Individualansprüche	385	122
3. Minderung und Schadensersatzanspruch sind dennoch im Grundsatz gemeinschaftliche Ansprüche	389	123
4. Die prozessuale Durchsetzung des Minderungs- und Schadensersatzanspruches	395	125
5. Nachbesserung, Aufwendungsersatz, Kostenvorschuß, Wandelung und deren prozessuale Durchsetzung	398	126
6. Der „überholende“ Beschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft	406	129
7. Die Stellung des Verwalters bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen	408	130
XIV. Weitere Einzelheiten		
1. Anspruch auf Herausgabe von Unterlagen	418	133
2. Kein Rechnungslegungsanspruch	422	134
3. Der Sonderwunsch	424	134
4. Eigenleistungen	439	139
5. Erfüllungsansprüche hinsichtlich angebotener, aber nicht mitveräußerter Anlagen und Einrichtungen	440	140
a) Schuldrechtliche Lösung	441	141
b) Sachenrechtliche Lösung	446	142
c) Nachträglicher Erwerb der Hausmeisterwohnung usw.	447	143
XV. Die Stellung des Erwerbers zu Dritten		
1. Keine Haftung aufgrund „Vollmacht“	450	144
2. Keine dingliche Haftung	453	145
3. Abwehransprüche gegen Baubeteiligte	454	146
4. Berufsgenossenschaft	458	146
5. Erschließungskosten	459	146
6. Das Gesetz zur Sicherung von Bauforderungen (GSB)	460	147
7. Der Erwerber und die finanzierende Bank	461	147
XVI. Kauf-Sonderformen		
1. Der öffentlich geförderter Wohnungsbau	462	148
2. Die Veräußerung sanierter Altbauten	467	150
3. Rückabwicklung des Bauträgerkaufs	469	150

C. Die Baumodelle

I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells	500	153
1. Das Bauherrenmodell – ein Kind des Steuerrechts	502	154
2. Vielfältige Verwirklichung des Bauherrenrisikos		
a) Das eigentliche Bauherrenrisiko	512	157
aa) Herstellungsrisiko	513	158
bb) Baukostenrisiko; unmittelbare Haftung	514	158
cc) Bauzeitüberschreitungen	515	158

	Rdn.	S.
dd) Gewährleistung, Leistungsverweigerungsrechte . . .	516	159
ee) Finanzierungsrisiko	518	159
b) Weitreichende Vollmachten zugunsten der Beauftragten	519	159
c) Unübersichtliche Vertragsgestaltung	520	160
d) Steuerliche Risiken	522	160
e) Wirtschaftlichkeit in der Vermietungsphase	523	161
3. Vom kleinen zum großen Bauherrenmodell		
a) Das Kölner Modell	524	161
b) Die zuletzt gebräuchlichste Gestaltung: Das große Bauherrenmodell	529	163
4. Varianten	532	164
II. Treuhandvertrag		
1. Funktion des Treuhänders	537	166
a) Kontotreuhänder – Basistreuhand	539	167
b) Unabhängigkeit des Treuhänders	541	168
2. Form des Treuhandvertrages		
a) Beurkundung des Treuhandvertrages	547	170
b) Keine Beurkundung der Treuhand-Vollmacht	550	172
c) Keine Beurkundung der weiteren vom Treuhänder abzuschließenden Verträge	554	174
d) Fehlende Beurkundung des Treuhandvertrages		
aa) Heilung durch Beurkundung der Vollmacht?	558	175
bb) Bedingte Außenwirkung der Vollmacht	559	175
cc) Heilung durch Eintragung im Grundbuch?	564	177
e) Abweichungen vom beurkundeten Treuhandvertrag	565	178
f) Untervollmachten	569	179
g) Beschränkung der Vollmacht; anteilige Haftung des Bauherrn	571	180
h) Selbstkontrahieren	574	181
i) Dem Treuhänder widersprechende Erklärungen und Verfügungen des Bauherrn	575	181
3. Hauptpflichten des Treuhänders		
a) Abschluß und Durchführung der Verträge	576	181
b) Anwendung des AGBG auf das Vertragswerk	587	183
c) Interessenwahrnehmung gegenüber Behörden	590	184
d) Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht	592	185
e) Vergütung des Treuhänders	608	190
f) Eigenkapitalzahlung und sonstige Mitwirkung durch den Bauherrn	610	191
4. Beendigung des Treuhandvertrags		
a) Beendigung durch Zweckerreichung	612	192
b) Vorzeitige Beendigung durch Kündigung	616	193
c) Pflichten bei Vertragsbeendigung	621	195
5. Die Haftung des Treuhänders	623	195
a) Haftung im bautechnischen Bereich	628	197
b) Haftung im wirtschaftlich-finanziellen Bereich	641	201
c) Haftung im steuerlichen Bereich	651	204
d) Haftung für Prospektangaben	653	205
e) Gesamtschuldnerische Haftung mit anderen Beteiligten	655	206
f) Haftungsbeschränkungen	656	206

	Rdn.	S.
g) Verjährung	660	208
h) Pflichten des Treuhänders gegenüber Dritten	665	209
III. Prospekthaftung		
1. Grundlagen	668	210
2. Vertragliche Haftung – Prospekthaftung	670	212
3. Haftungsumfang – Haftung für nicht eingetretene Steuer- vorteile	683	214
4. Schadensumfang, Mitverschulden	685	215
5. Verjährung	689	216
6. Deliktische Haftung – Kapitalanlagebetrug (§ 264a StGB)	692	217
7. Prospektprüfung	694	218
IV. Baubetreuung – Stellung des Bauherren zum Initiator		
1. Funktion des Baubetreuers	697	219
2. Anwendung des § 34c GewO und der MaBV	702	220
3. Form des Betreuungsvertrags	703	221
4. Vollmachten, Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht	704	221
5. Architektenbindung	707	222
6. Vergütung des Baubetreuers	708	223
7. Haftung des Baubetreuers		
a) Bauträgergewährleistung?	711	224
b) Haftung für ordnungsgemäße Betreuungsleistungen	712	224
c) Prospekthaftung	713	225
d) Garantien	715	225
V. Gesellschaftsvertrag		
1. Notwendigkeit einer BGB-Gesellschaft	716	226
2. Rechtsform der Bauherrengemeinschaft – Beurkundung	718	227
3. Rechtsverhältnis der Bauherren untereinander		
a) Beitragspflichten?	723	229
b) Geschäftsführung	725	229
c) Keine Nachschußpflicht	727	230
4. Ausscheiden aus der Gesellschaft, Wechsel der Gesell- schafter		
a) Ausschließung eines Gesellschafters	731	231
b) Ausscheiden eines Bauherrn	733	232
5. Beendigung der Bauherrengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft	737	233
VI. Der Bauherr und die finanzierende Bank		
1. Vorbemerkung	741	235
2. Wirksamer Abschluß des Darlehensvertrags	744	236
3. Einwendungsdurchgriff	751	239
4. Vertragliche und vorvertragliche Aufklärungspflicht	755	240
5. Prospekthaftung	758	242
VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner		
1. Anlageberater und Makler		
a) Makler-, Auskunfts- und Beratungsverträge	759	243
b) Provisionen und Provisionsrückforderungsansprüche	764	244
c) Haftung	774	248
2. Belehrungs- und Hinweispflichten des Notars	784	251
3. Stellung gegenüber den Baubeteiligten		
a) Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und Baubeteiligten	790	253

	<i>Rdn.</i>	<i>S.</i>
b) Keine gesamtschuldnerische Haftung	792	254
c) Gewährleistung	794	255
4. Finanzierungsvermittlung	803	257
5. Zinsgarantie	808	259
6. Ausfallgarantie, Ausbietungsgarantie	810	259
7. Schließungsgarantie, Vertragsdurchführungsgarantie . . .	815	260
8. Baukosten-, Höchstaufwands- und Rücknahmegarantie . .	819	261
9. Vermietung		
a) Mietvermittlung	825	263
b) Mietgarantie, Mietpool	826	264
c) Mietvertrag	831	265
10. Begründung und Verwaltung des Wohnungseigentums . .	838	267
VIII. Verwandte Erwerbsformen		
1. Erwerbermodell	843	269
2. Bauträgermodell	855	272
3. Generalübernehmermodell	862	274
4. Sanierungsmodelle	871	279
5. Überholte Konzeptionen		
a) Mietkaufmodell	881	281
b) Hamburger Modell	887	283
IX. Die Steuervorteile	890	284
1. Einkommensteuer		
a) Bauherreneigenschaft	891	284
b) Werbungskosten, Anschaffungs- und Herstellungs-		
kosten	894	285
c) Abschreibungen	899	288
2. Grunderwerbsteuer	901	289
3. Umsatzsteuer	903	290

D. Anhänge

Übersicht	293
I. Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) vom 9. Dezember 1976 (Auszug §§ 1–11, 23 I, II Nr. 5)	295
II. VOB Teil B. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen DIN 1961 Ausgabe 1988 (Auszug §§ 12, 13, 16)	300
III. Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 1987 (Auszug §§ 34c, 56 I Nr. 6)	303
IV. Verordnung über die Pflichten der Makler-, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV –) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 1975 (mit Hinweisen auf ergänzende Erläuterungen)	306
V. Merkblatt der Landesnotarkammer Bayern für die Gestaltung von Verträgen mit Bauträgern (Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen) vom 1. November 1986	311
VI. Rundschreiben der Landesnotarkammer Bayern vom 18. April 1986	

Inhalt

Die Umgestaltung des Bauträgerkaufes im Grundstückskaufvertrag (von Dritten) und Bauerrichtung durch den Bauträger als „Generalübernehmer“	318
VII. Merkblatt der Landesnotarkammer Bayern für die Gestaltung von Verträgen beim Bauherrenmodell vom 1. August 1982	322
VIII. Rundschreiben der Landesnotarkammer Bayern vom 9. August 1984 Beurkundungs- und Amtspflichten bei Bauherren-, Bauträger- und Erwerber-Modellen. Verweisung auf andere notarielle Urkunden gemäß § 13a BeurkG	329
IX. Rundschreiben der Bundesnotarkammer vom 29. Juni 1984 Beurkundungs- und Amtspflichten bei Bauherren-, Bauträger- und Erwerber-Modellen	332
X. Muster-Kaufvertrag über eine zu errichtende Eigentumswohnung	339
XI. Bauherren-Erlaß Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 13. August 1981	347
Sachregister	353