

# 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

	Rdn.	S.
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

# Inhalt

	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
<b>VII. Die Gewährleistung</b>		
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
<b>VIII. Die Bauqualität/der Mangel</b>		
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
<b>IX. Die VOB im Bauträgervertrag</b>		
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
<b>X. Freizeichnungsvarianten (Dritthaftungsklauseln)</b>		
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
<b>XI. Die Gewährleistung wegen Mängeln (Haus und Eigentumswohnung)</b>		
1. Abgrenzung Sondereigentum/gemeinschaftliches Eigentum (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
<b>XII. Mängelansprüche – Konkurrenzen</b>		
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

# Inhalt

	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
<b>XIII. Die Durchsetzung der Ansprüche wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum</b>		
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“ Beschuß der Wohnungseigentümergemeinschaft . . . . .	406	129
7. Die Stellung des Verwalters bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen . . . . .	408	130
<b>XIV. Weitere Einzelheiten</b>		
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
<b>XV. Die Stellung des Erwerbers zu Dritten</b>		
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 finanziierende Bank . . . . .	461	147
<b>XVI. Kauf-Sonderformen</b>		
1. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau . . . . .	462	148
2. Die Veräußerung saniertes 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
<b>II. Treuhandvertrag</b>		
1. Funktion des Treuhänders . . . . .	537	166
a) Kontotreuhänder – Basistreuhänder . . . . .	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

# Inhalt

	Rdn.	S.
g) Verjährung . . . . .	660	208
h) Pflichten des Treuhänders gegenüber Dritten . . . . .	665	209
<b>III. Prospekthaftung</b>		
1. Grundlagen . . . . .	668	210
2. Vertragliche Haftung – Prospekthaftung . . . . .	670	212
3. Haftungsumfang – Haftung für nicht eingetretene Steuervorteile . . . . .	683	214
4. Schadensumfang, Mitverschulden . . . . .	685	215
5. Verjährung . . . . .	689	216
6. Deliktische Haftung – Kapitalanlagebetrug (§ 264a StGB)	692	217
7. Prospektprüfung . . . . .	694	218
<b>IV. Baubetreuung – Stellung des Bauherren zum Initiator</b>		
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
<b>V. Gesellschaftsvertrag</b>		
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 Gesellschafter		
a) Ausschließung eines Gesellschafters . . . . .	731	231
b) Ausscheiden eines Bauherrn . . . . .	733	232
5. Beendigung der Bauherrengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergemeinschaft . . . . .	737	233
<b>VI. Der Bauherr und die finanziierende Bank</b>		
1. Vorbemerkung . . . . .	741	235
2. Wirksamer Abschluß des Darlehensvertrags . . . . .	744	236
3. Einwendungs durchgriff . . . . .	751	239
4. Vertragliche und vorvertragliche Aufklärungspflicht . .	755	240
5. Prospekthaftung . . . . .	758	242
<b>VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner</b>		
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
<b>VIII. Verwandte Erwerbsformen</b>		
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
<b>IX. Die Steuervorteile</b> . . . . .	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**

<b>Übersicht</b> . . . . .	293
I. Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbe- dingungen (AGB-Gesetz) vom 9. Dezember 1976 (Auszug §§ 1-11, 23 I, II Nr. 5) . . . . .	295
II. VOB Teil B. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausfüh- rung 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 Bekannt- machung 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
<b>VI. Rundschreiben der Landesnotarkammer Bayern vom 18. April 1986</b>	

# 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