

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXV
Abkürzungsverzeichnis	XLVII
Kapitel 1. Geschichte des Bauträgererwerbs und der Baumodelle	1
A. Vorläufer der Bauträgerschaft	1
B. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit	1
C. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds	7
Kapitel 2. Grundlagen der Bauträgerschaft	9
A. Bauträgertätigkeit und verwandte Unternehmenseinsatzformen	9
B. Terminologie	11
C. Bauträgertätigkeit iSv § 34c GewO	11
Kapitel 3. Der Bauträgervertrag – Rechtsnatur und Besonderheiten	21
A. Maßgebliches Recht – Übergangsrecht	21
B. Bauträgervertrag – Rechtsnatur	23
C. Beurkundungspflicht	31
D. Vertragsunwirksamkeit durch Architektenbindung?	62
E. Inhaltskontrolle von Geschäftsbedingungen	65
Kapitel 4. Vergütungsanspruch des Bauträgers	81
A. Preisvereinbarung	81
B. Fälligkeit, Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	88
C. Verzug, Fälligkeitszins, Rücktritt	166
D. Verjährung	172
E. Sicherung der Vergütung	176
F. Finanzierung des Kaufpreises	186
Kapitel 5. Leistungspflichten des Bauträgers	187
A. Erfüllungsanspruch	187
B. Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht	188
C. Bauverpflichtung	196
D. Änderung der vereinbarten Bauleistung – Sonderwünsche und Eigenleistungen	218
E. Herausgabe von Bauunterlagen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen	236
F. Verzug	242
G. Rücktritt und Kündigung des Bauträgervertrages (aus wichtigem Grund)	252
H. Verjährung	257
I. Versorgungsanlagen, gemeinschaftliche Einrichtungen und Räumlichkeiten	258
Kapitel 6. Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	263
A. Vorbemerkung	263
B. Gemeinschaftseigentum	263
C. Sondereigentum	265
D. Sondernutzungsrechte	266
E. Sonder- und Gemeinschaftseigentum beim Wohnungserbbaurecht	267

Kapitel 7. Abnahme und Wohnungsübergabe	269
A. Die Abnahme im Allgemeinen	269
B. Teilabnahmen	278
C. Die Abnahme des Sondereigentums	279
D. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	281
E. Wirkung der Abnahme	302
F. Werdende Gemeinschaft – wohnungseigentumsrechtliche Folgen der Übergabe	303
Kapitel 8. Haftung für Mängel der Bauleistung	309
A. Abgrenzung von Werk- und Kaufvertragsrecht	309
B. Mängelhaftung vor bzw. ohne Abnahme?	318
C. Haftung für Baumängel	319
D. Mängelrechte	352
E. Objektveräußerung und Abtretung von Mängelansprüchen	379
F. Wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche anlässlich erbrachter Bauträgerleistungen	381
Kapitel 9. Haftung für Mängel des Grundstücks	383
A. Sach- und Rechtsmängel	383
B. Mängelansprüche	388
Kapitel 10. Verjährung der Mängelansprüche	391
A. Ansprüche wegen Baumängeln	391
B. Ansprüche wegen Grundstücksmängeln	393
C. Abkürzung der Verjährungsfrist	393
D. Lauf der Verjährungsfrist	395
E. Dreijährige Verjährung bei Arglist, Organisationsverschulden und deliktischer Haftung	400
F. Keine Sekundärhaftung des Bauträgers	404
Kapitel 11. Haftungsausschlüsse und -beschränkungen	405
A. Grundstücksmängel	405
B. Altbausubstanz	407
C. Bauleistungen, neu errichtete und neu zu errichtende Gebäude	408
D. Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung eigener Mängelansprüche	409
E. Sonstige Haftungsbeschränkungen	412
F. Beschränkung auf Nacherfüllung, Ausschluss des Selbstvornahmerechts und Ausschluss von Rücktritt und Schadensersatz	413
G. Verjährungsfrist	414
H. Arglistig verschwiegene Mängel und Garantien	414
I. Beschränkung von Schadensersatzansprüchen, Verschulden	414
J. Schiedsgutachterklauseln, Schiedsgerichtsklausel	414
Kapitel 12. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung	417
A. Vertragsverletzungen	417
B. Verschulden bei Vertragsschluss	420
C. Prospekthaftung	423
Kapitel 13. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	425
A. Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG	425
B. Mit-, Gesamt- oder Teilgläubiger?	444

C. Rechte des Einzelnen – Befugnisse der Gemeinschaft	446
D. Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	461
E. Gerichtliche Verfolgung der Ansprüche	467
F. Übergangsrecht	471
G. Besonderheiten bei anderen Erwerbsformen und bei kaufvertragsrechtlichen Ansprüchen	472
Kapitel 14. Rückabwicklung des Bauträgervertrags	475
A. Vorbemerkung	475
B. Vereinbarte Vertragsaufhebung	475
C. Nichtigkeit des Vertrages	476
Kapitel 15. Die Insolvenz des Bauträgers	479
A. Ablehnung der Erfüllung durch den Insolvenzverwalter	479
B. Vollendung des Bauwerks durch die Erwerber	483
C. Erfüllung durch den Insolvenzverwalter	485
D. Schadensersatzansprüche gegen die Handelnden	486
Kapitel 16. Kauf-Sonderformen	487
A. Die Veräußerung sanierter Altbauten	487
B. Erwerb durch Tausch	488
C. Betreutes Wohnen	490
Kapitel 17. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten	493
A. Bauausführende Unternehmen, Architekten, Bauüberwacher (Baucontrolling)	493
B. Produkthaftung: Ansprüche gegen die Hersteller von Baustoffen, Aggregaten usw	495
C. Amtspflichten des Notars	497
D. Die finanzierende Bank	499
E. Gemeinde und Baubehörde	502
Kapitel 18. Baumodelle	503
A. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells	503
B. Treuhandvertrag	510
C. Prospekthaftung	540
D. Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator	547
E. Gesellschaftsvertrag	551
F. Der Bauherr und die finanzierende Bank	557
G. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner	564
Kapitel 19. Verwandte Erwerbsformen	585
A. Erwerbermodell	585
B. Bauträgermodell	586
C. Generalübernehmermodell	587
D. Altbausanierungen im Käufermodell	599
Anhang	601
Anhang Klauseln gemäß Artikel 3 Absatz 3	625
Sachregister	649

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXV
Abkürzungsverzeichnis	XLVII
Kapitel 1. Geschichte des Bauträgererwerbs und der Baumodelle	1
A. Vorläufer der Bauträgerschaft	1
B. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit	1
C. Bauherrenmodelle und geschlossene Fonds	7
Kapitel 2. Grundlagen der Bauträgerschaft	9
A. Bauträgertätigkeit und verwandte Unternehmenseinsatzformen	9
B. Terminologie	11
C. Bauträgertätigkeit iSv § 34c GewO	11
I. Öffentlich-rechtliche Ge- und Verbote	11
II. Die Erlaubnis nach § 34c GewO	12
1. Gewerbsmäßigkeit	12
2. Bauherreneigenschaft	13
3. Durchführung von Bauvorhaben	16
4. Verwendung von Vermögenswerten	17
III. Befreiung von der Erlaubnispflicht	19
IV. Versagung der Erlaubnis	19
V. Zivilrechtliche Folgen der fehlenden Erlaubnis	19
Kapitel 3. Der Bauträgervertrag – Rechtsnatur und Besonderheiten	21
A. Maßgebliches Recht – Übergangsrecht	21
I. Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts (Art. 229 § 39 EGBGB)	21
II. Schuldrechtsmodernisierung (Art. 229 §§ 5, 6 EGBGB)	21
III. Forderungssicherungsgesetz	22
B. Bauträgervertrag – Rechtsnatur	23
I. Legaldefinition	23
II. Anzuwendende Vorschriften: Werk- und Kaufvertragsrecht	24
III. Bereits hergestellte, aber neue Objekte	28
IV. Verträge über Erbbaurechte	30
C. Beurkundungspflicht	31
I. Beurkundung von Grundstücksgeschäft und Herstellungsverpflichtung ..	31
II. Belehrung durch den Notar, § 17 BeurkG	32
1. Rechtliche Tragweite des Geschäfts	32
2. Trennung in Angebot und Annahme	33
3. Unangemessen lange Bindungsfristen, Rücktrittsrecht	34
4. Abschluss durch Vertreter	35
5. Gelegenheit zur Auseinandersetzung mit dem Gegenstand der Beurkundung; Zweiwochenfrist	37
III. Zu beurkundender Inhalt	38
IV. Grundstück, Wohnungseigentum, Sondernutzungsrecht	39
V. Baubeschreibung, Pläne, Prospekte	40
VI. Vollmachten im Bauträgervertrag	43
VII. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	46
1. Einbeziehung der Teilungserklärung	46

2. Abweichungen von der Teilungserklärung	47
3. Inhaltskontrolle	49
4. Inhaltsbestimmung durch den Bauträger	50
5. Änderungsvollmacht	51
6. Teilungserklärung bei mehreren Bauabschnitten	55
VIII. Bezugnahme nach § 13a BeurkG	57
IX. Änderungen, Sonderwünsche, Ergänzungen und Vertragsaufhebung	59
X. Heilung formnichtiger Verträge	62
D. Vertragsunwirksamkeit durch Architektenbindung?	62
I. Planungsleistungen des Bauträgers	62
II. Bauträgertätigkeit des Architekten	63
III. Vorratsteilung nach § 8 WEG, Verkauf mit Planung	65
E. Inhaltskontrolle von Geschäftsbedingungen	65
I. Prüfungsmaßstab – §§ 305 ff. BGB, Klauselrichtlinie	65
II. Notarielle Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen	67
1. Grundvoraussetzungen	67
2. Inhaltskontrolle von Individualvereinbarungen	68
3. Einbeziehung von Geschäftsbedingungen	69
4. Darlegungs- und Beweislast	70
III. Verbraucherverträge	70
IV. Keine Privilegierung der VOB/B in Verbraucherverträgen	72
V. Persönlicher Anwendungsbereich – Eingeschränkte Anwendung auf Un- ternehmer	75
VI. Verträge mit Auslandsberührung	75
VII. Unwirksame Klauseln	77
Kapitel 4. Vergütungsanspruch des Bauträgers	81
A. Preisvereinbarung	81
I. Pauschalfestpreis	81
1. Gesamtpreis	81
2. Pauschalpreis, Globalpauschalvertrag	81
3. Festpreis	84
II. Preiserhöhungsklauseln	84
III. Kein Rechnungslegungsanspruch	86
IV. Bauabzugsteuer	87
B. Fälligkeit, Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	88
I. Abschlagszahlungen – Vorauszahlungen	88
1. Abschläge nach § 650v BGB	88
2. Leistungsverweigerungsrecht	90
3. Sicherheit für die Vertragserfüllung (650m Abs. 2 BGB)	92
4. Kritik am Vormerkungsmodell	96
5. Vorauszahlungsvereinbarungen	98
II. Vorbemerkung zum Inhalt und Anwendungsbereich der MaBV	101
1. Inhalt und Änderungen der MaBV	101
2. Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich	102
III. Rechtswirksamer Vertrag (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 MaBV)	103
1. Wirksamer Vertrag	103
2. Notarbestätigung	105
3. Rücktrittsrechte	106
IV. Auflassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MaBV)	107
V. Sicherung der Lastenfreistellung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, S. 2–5 MaBV) ..	112
1. Arten der Freistellungssicherung	112
2. Freistellungsverpflichtungserklärung der Grundpfandrechtsgläubiger ..	113

3. Lastenfreistellung nach vollständiger Fertigstellung	116
4. Lastenfreistellung bei nicht vollendetem Bau	117
5. Vorbehalt nach § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV	120
6. Zusätzliche Bedingungen der Freistellungserklärung	123
VI. Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 MaBV)	126
1. Genehmigungsfreie Bauvorhaben	127
2. Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	128
VII. Der Zahlungsplan (§ 3 Abs. 2 MaBV)	130
1. Vorleistungspflicht	130
2. Zusammensetzung der Raten	131
3. Bemessungsgrundlage	132
4. Festlegung des Zahlungsplans	133
5. Änderungen der Bauabschnitte des § 3 Abs. 2 MaBV	134
6. Leistungsverweigerungsrechte	136
7. Mehrere Objekte – mehrere Zahlungspläne	136
8. Fälligkeit der Raten	137
9. Maßgeblicher Baufortschritt bei Wohnungseigentum	139
10. Die Gewerke (Prozentsätze) des § 3 Abs. 2 MaBV	140
11. Abnahme und Schlussrechnung, § 650g Abs. 4 BGB	147
12. Altbausanierungen	148
VIII. Sicherheitsleistung durch Bürgschaft (§ 7 MaBV)	150
1. Zweck und Wirkung der Sicherheitsleistung nach § 7 MaBV	150
2. Sicherheit durch Bürgschaft	152
3. Sicherungsumfang	153
4. Bürgschaftsbedingungen	158
5. Vermischung und Austausch von Sicherheiten	160
6. Kaufpreisfinanzierung mit Bürgschaft nach § 7 MaBV	161
IX. Objektgebundene Mittelverwendung (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV)	162
X. Sonstige Berufsausübungsvorschriften	163
XI. Rechtsfolgen bei Verletzungen der MaBV	163
1. Verbotswidriges Fordern oder Entgegennehmen von Zahlungen	163
2. Abweichende Vereinbarungen	165
3. Verstöße gegen § 4 MaBV	166
C. Verzug, Fälligkeitszins, Rücktritt	166
D. Verjährung	172
E. Sicherung der Vergütung	176
I. Vollstreckungsunterwerfung	176
II. Sicherungshypothek?	180
III. Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB?	181
IV. Zahlungsbürgschaft gegen Gewährleistungsbürgschaft	182
V. Besitz gegen vollständige Bezahlung	183
VI. Hinterlegung der Vergütung bzw. der letzten Rate(n)	184
VII. Ausschluss von Leistungsverweigerungsrechten, Aufrechnungsverbot	185
F. Finanzierung des Kaufpreises	186
Kapitel 5. Leistungspflichten des Bauträgers	187
A. Erfüllungsanspruch	187
B. Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht	188
I. Auflassung	188
II. Besitzeinräumung und vorläufiger Rechtsschutz	191
III. Verbotene Eigenmacht	196
C. Bauverpflichtung	196
I. Gesetzliche Baubeschreibungspflicht, §§ 650j, 650k BGB	196

II. Auslegung der Baubeschreibung	202
III. Widersprüche in den Vertragsunterlagen	207
IV. Leistungsbestimmungsrecht, Wahlschuld	208
V. Transparenzgebot	209
1. Grundsätzlich keine Inhaltskontrolle, § 307 Abs. 3 S. 1 BGB	209
2. Gebot der Klarheit und Verständlichkeit	209
VI. Änderungsvorbehalte	212
VII. Baubeschreibung für fertiggestellte Leistungen	214
VIII. Erschließung	214
1. Begriff der Erschließung	214
2. Erschließungskosten als Bestandteil der Gesamtleistung	215
D. Änderung der vereinbarten Bauleistung – Sonderwünsche und Eigenleistungen	218
I. Abgrenzung zwischen Sonderwunsch, Eigenleistung und Ausstattungs- variante	218
II. Kein Anordnungsrecht nach § 650b BGB, eingeschränkter Anspruch auf Sonderwünsche	220
III. Übliche Vertragsgestaltungen	222
IV. Bauträger-Sonderwunschvertrag	222
1. Form des Sonderwunschvertrages	222
2. Vergütung	224
3. Gutschriften	224
4. Abgetretene Bauträgervergütung	225
5. Anwendung der MaBV	225
6. Abnahme	227
7. Mängelhaftung	227
V. Handwerker-Sonderwunschvertrag	228
1. Zulässigkeit	228
2. Form	228
3. Zustimmung des Bauträgers	229
4. Vergütung des Handwerkers	229
5. Gutschriften	230
6. Vertragsbedingungen	231
7. Abnahme, Kündigung	231
8. Mängelhaftung	232
VI. Eigenleistungen	234
VII. Ausstattungs- und Ausführungsvarianten	235
E. Herausgabe von Bauunterlagen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen	236
I. Gesetzliche Pflicht zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650n BGB)	236
II. Pflicht zur Herausgabe der hergestellten Bauunterlagen	238
III. Pflicht zur Planerstellung	239
IV. Bestandspläne	240
V. Nachweise, Prüfzeugnisse	240
VI. Wartungshinweise, Betriebs- und Bedienungsanleitungen	241
VII. Rechtsfolgen bei Verletzung der Dokumentationspflicht	241
F. Verzug	242
I. Fälligkeit – Fertigstellungstermin	242
II. Rechtliche Voraussetzungen des Verzuges (§ 286 BGB)	244
III. Schadensersatz und Rücktritt (§§ 280, 281, 323 BGB)	246
1. Rücktritt	246
2. Schadensersatz statt der Leistung	246
3. Verzögerungsschaden (§ 280 BGB), insbesondere Nutzungsausfallentschädigung	248

IV. Haftungsbeschränkungen	251
V. Vertragsstrafe, pauschalierter Schadensersatz	251
G. Rücktritt und Kündigung des Bauträgervertrages (aus wichtigem Grund)	252
I. Prognoserücktritt und Teilrücktritt nach § 323 Abs. 4 und 5 BGB	252
II. Ordentliche Kündigung des Bauträgervertrages nach § 649 aF BGB bzw. § 648 BGB nF?	252
III. Kündigung des Bauträgervertrages aus wichtigem Grund	253
H. Verjährung	257
I. Herstellungspflicht	257
II. Eigentumsverschaffungsanspruch	258
I. Versorgungsanlagen, gemeinschaftliche Einrichtungen und Räumlichkeiten ...	258
I. Verpflichtung zum Eintritt in Versorgungs- und Wartungsverträge	258
II. Ansprüche wegen fehlender Anlagen und Einrichtungen (Teilleistungen)	260
III. Sachenrechtliche Ansprüche	260
IV. Nachträglicher Erwerb sonderrechtsfähiger Räume oder Anlagen	261
Kapitel 6. Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum	263
A. Vorbemerkung	263
B. Gemeinschaftseigentum	263
C. Sondereigentum	265
D. Sondernutzungsrechte	266
E. Sonder- und Gemeinschaftseigentum beim Wohnungserbbaurecht	267
Kapitel 7. Abnahme und Wohnungsübergabe	269
A. Die Abnahme im Allgemeinen	269
I. Inhalt und Voraussetzungen der Abnahme	269
II. Abnahmeformen	273
1. Unförmliche Abnahme	273
2. Fiktive Abnahme gem. § 640 Abs. 1 S. 3 BGB aF bzw. § 640 Abs. 2 BGB nF	273
3. Stillschweigende Abnahme	275
III. Vereinbarungen über die Abnahme	276
1. Förmliche Abnahme	276
2. Vereinbarte fiktive Abnahme	277
B. Teilabnahmen	278
I. Teilabnahme von Bauteilen	278
II. Teilabnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	278
III. Wirkungen der Teilabnahme	279
C. Die Abnahme des Sondereigentums	279
D. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	281
I. Übliche Abnahmeform: Teilabnahme	281
II. Abnahme als individualrechtliche Pflicht	283
III. Keine gesetzliche Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	283
IV. Unwirksame Abnahmeklauseln	286
1. Unangemessene Benachteiligung durch fremdbestimmte Abnahme ..	286
2. Beauftragung eines Abnahmevertreters durch den Bauträger	286
3. Unwiderruflichkeit der Vollmacht	287
4. Vertragliche Festlegung eines namentlich bestimmten Vertreters	287
5. Bestimmung eines gemeinsamen Vertreters durch Dritte (IHK, HWK)	288
6. Bevollmächtigungsverbot nach § 3 RDG?	288
7. Beauftragung des Verwaltungsbeirats	289
8. Rechtsfolgen der unwirksamen Abnahme	290

V. Bestimmung eines gemeinsamen Abnahmevertreters durch die Wohnungseigentümergeinschaft?	295
1. Keine unangemessene Benachteiligung durch gemeinsame Abnahme	295
2. Rechtsgrundlage im Gesetz oder durch Teilungserklärung?	296
VI. Entscheidung über die Abnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft?	297
VII. Individuelle Abnahme, Abnahmefiktion	298
1. Abnahme ohne besondere Vertragsregelung	298
2. Vereinbarte stillschweigende Abnahme	298
3. Abnahmefiktion nach Sachverständigenvorschlag mit Widerrufsrecht	298
VIII. Nachzüglererwerber	299
E. Wirkung der Abnahme	302
F. Werdende Gemeinschaft – wohnungseigentumsrechtliche Folgen der Übergabe	303
Kapitel 8. Haftung für Mängel der Bauleistung	309
A. Abgrenzung von Werk- und Kaufvertragsrecht	309
I. Werkvertragliche Haftung für die Herstellungsverpflichtung	309
II. Abgrenzung zur kaufvertraglichen Haftung für Grundstücksmängel	311
III. Mängelhaftung bei Altbauten	311
1. Anwendung von Werkvertragsrecht	311
2. Beschaffenheitsvereinbarungen	312
3. Kernsanierungen	313
4. Punktuelle Sanierungsleistungen	315
5. Planungs- und Untersuchungspflichten	316
6. Bereits fertiggestellte Sanierungsobjekte	316
7. Mängel	317
8. Veräußerung von Altbauten ohne Herstellungsverpflichtung	318
B. Mängelhaftung vor bzw. ohne Abnahme?	318
C. Haftung für Baumängel	319
I. Der Mangel	319
II. Garantien	324
III. Einzelne Beschaffenheitsmerkmale	325
1. Vertragspläne und Baubeschreibung	325
2. Bauaufsichtlich zugelassene Bauarten	328
3. Die anerkannten Regeln der Technik	329
4. Schallschutz	334
5. Wärmeschutz, EnEV	342
6. Alten- und behindertengerechtes Wohnen	344
7. Aggregate, Verschleißteile	345
8. Planungsfehler	345
9. Baugenehmigung und öffentlich-rechtliche (Bau-) Vorschriften	347
10. Wohnflächenmindermaß	348
11. Steuervorteile, Mieterträge	351
D. Mängelrechte	352
I. Überblick	352
II. Nacherfüllung	353
III. Leistungsverweigerungsrecht	357
IV. Fristsetzung zur Nacherfüllung – Verhältnis der Nacherfüllung zu den anderen Mängelrechten	359
V. Selbstvornahme – Aufwendungsersatz	361
VI. Vorschuss	364

VII. Minderung	367
VIII. Rücktritt	369
IX. Schadensersatz	373
1. Schadensersatz statt der Leistung	373
2. Schadensersatz neben der Erfüllung	376
3. Aufwendungsersatz	379
E. Objektveräußerung und Abtretung von Mängelansprüchen	379
I. Haftung des Verkäufers	379
II. Ansprüche des Verkäufers (Ersterwerbers) gegen den Bauträger	380
III. Ansprüche des Erwerbers gegen den Bauträger – Abtretung der Mängel- ansprüche vom Erst- an den Zweiterwerber	380
F. Wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche anlässlich erbrachter Bauträgerleistungen	381
Kapitel 9. Haftung für Mängel des Grundstücks	383
A. Sach- und Rechtsmängel	383
I. Mangelbegriff	383
II. Altlasten	383
III. Bebaubarkeit	385
IV. Nachbarbebauung, Grundstückslage	385
V. Grundstücksmindermaß	386
VI. Grundstücksübermaß	387
VII. Rechtsmängel	387
B. Mängelansprüche	388
I. Nacherfüllung	388
II. Rücktritt	388
III. Minderung	389
IV. Schadensersatz	389
Kapitel 10. Verjährung der Mängelansprüche	391
A. Ansprüche wegen Baumängeln	391
B. Ansprüche wegen Grundstücksmängeln	393
C. Abkürzung der Verjährungsfrist	393
D. Lauf der Verjährungsfrist	395
I. Beginn der Verjährung mit Abnahme bzw. Übergabe	395
II. Hemmung der Verjährung	395
III. Neubeginn der Verjährung	398
IV. Aufrechnung nach Eintritt der Verjährung	399
E. Dreijährige Verjährung bei Arglist, Organisationsverschulden und deliktischer Haftung	400
I. Arglistig verschwiegene Mängel	400
II. Organisationsverschulden	402
III. Ansprüche aus unerlaubter Handlung	403
F. Keine Sekundärhaftung des Bauträgers	404
Kapitel 11. Haftungsausschlüsse und -beschränkungen	405
A. Grundstücksmängel	405
B. Altbausubstanz	407
C. Bauleistungen, neu errichtete und neu zu errichtende Gebäude	408
D. Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung eigener Mängelansprüche	409
I. Subsidiaritätsklauseln	409
II. Sicherungsabtretung	410
E. Sonstige Haftungsbeschränkungen	412

F. Beschränkung auf Nacherfüllung, Ausschluss des Selbstvornahmerechts und Ausschluss von Rücktritt und Schadensersatz	413
G. Verjährungsfrist	414
H. Arglistig verschwiegene Mängel und Garantien	414
I. Beschränkung von Schadensersatzansprüchen, Verschulden	414
J. Schiedsgutachterklauseln, Schiedsgerichtsklausel	414

Kapitel 12. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung	417
A. Vertragsverletzungen	417
I. Grundlagen	417
II. Schutz- und Rücksichtnahmepflichten	418
III. Abgrenzung von Leistungspflichten	419
IV. Pflichtverletzungen des Erwerbers	420
B. Verschulden bei Vertragsschluss	420
C. Prospekthaftung	423

Kapitel 13. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	425
A. Ausübungsbefugnis gemäß § 9a Abs. 2 WEG	425
I. Ausübungsbefugnis für Mängelrechte	425
1. Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung	425
2. Frühere Zuständigkeit für gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte nach § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aF	426
3. Auslegung von § 9a Abs. 2 WEG	428
4. Unveränderte Ausübungsbefugnisse bei geänderter rechtlicher Grundlage (§ 9a Abs. 2, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG)?	430
II. Inhalt der Ausübungsbefugnisse	432
1. Kein Rechtsübergang	432
2. Vom Anspruchsinhalt abhängige Befugnisse der Gemeinschaft	432
3. Rechtsbefugnisse eines gesetzlich Ermächtigten	433
4. Gesetzliche Prozessstandschaft	434
5. Empfangszuständigkeit der Gemeinschaft	434
6. Korrespondierender Rechtsverlust beim Erwerber	434
III. Beginn der Zuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ..	436
IV. Pflicht der Gemeinschaft zum Tätigwerden	436
V. Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentumsverwalters	437
VI. Beschränkung auf das Gemeinschaftseigentum	439
VII. Kaufvertragliche Ansprüche	440
1. Ansprüche aufgrund Bauträgervertrages	440
2. Ansprüche aufgrund Kaufvertrages über gebrauchte Immobilie	441
VIII. Sonstige Ansprüche des Erwerbers	442
1. Sicherungen nach MaBV	442
2. Vertragserfüllungssicherheit nach § 650m Abs. 2, 3 BGB	442
3. Mängel am Sondereigentum	443
4. Herausgabe von Bauunterlagen	443
B. Mit-, Gesamt- oder Teilgläubiger?	444
I. Vorbemerkung	444
II. Nacherfüllungsanspruch	444
III. Ausübung von Wahlrechten	445
IV. Minderung und kleiner Schadensersatz	445
V. Ansprüche aus Kaufverträgen über gebrauchte Immobilien	446
C. Rechte des Einzelnen – Befugnisse der Gemeinschaft	446
I. Grundsatz	446

II. Nacherfüllung, Vorschussanspruch, Leistungsverweigerungsrecht	446
III. Leistungsverweigerungsrecht	449
IV. Frist zur Nacherfüllung	451
V. Minderung, kleiner Schadensersatz	452
VI. Rücktritt, großer Schadensersatz	453
VII. Rückermächtigung zur individuellen Verfolgung	456
VIII. Vergleich	457
IX. Aufrechnung	458
X. Einwendungen, Einreden, Verjährung	459
XI. Unterschiedliche Baubeschreibungen	460
D. Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	461
I. Inhalt des Beschlusses	461
II. Beschlusswirkungen – Ausschluss individueller Verfolgung	462
III. Prozessrechtliche Wirkungen	463
IV. Stimmberechtigung der Eigentümer, Stellung des Bauträgers bei Be- schlussfassungen	465
V. Anfechtung von Beschlüssen	466
E. Gerichtliche Verfolgung der Ansprüche	467
I. Gesetzliche Prozessstandschaft	467
II. Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	468
III. Prozessvollmacht	469
IV. Selbstständiges Beweisverfahren	469
V. Geltendmachung sonstiger Ansprüche in gewillkürter Prozessstandschaft?	470
VI. Verwalter als Prozessstandschafter?	471
F. Übergangsrecht	471
I. Schuldrechtsmodernisierung 2002	471
II. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020	471
G. Besonderheiten bei anderen Erwerbsformen und bei kaufvertragsrechtlichen Ansprüchen	472
Kapitel 14. Rückabwicklung des Bauträgervertrags	475
A. Vorbemerkung	475
B. Vereinbarte Vertragsaufhebung	475
C. Nichtigkeit des Vertrages	476
Kapitel 15. Die Insolvenz des Bauträgers	479
A. Ablehnung der Erfüllung durch den Insolvenzverwalter	479
I. Anspruch auf Eigentumsverschaffung	479
II. Restvergütungsanspruch, Gegenansprüche	480
III. Lastenfreistellung durch die Bank	482
IV. Bürgschaft nach § 7 MaBV	483
B. Vollendung des Bauwerks durch die Erwerber	483
C. Erfüllung durch den Insolvenzverwalter	485
D. Schadensersatzansprüche gegen die Handelnden	486
Kapitel 16. Kauf-Sonderformen	487
A. Die Veräußerung sanierter Altbauten	487
B. Erwerb durch Tausch	488
I. Grundstückstausch (Grundstücksmodell)	488
II. Stundungsmodell	489
III. Anteilsmodell	489
C. Betreutes Wohnen	490

Kapitel 17. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten	493
A. Bauausführende Unternehmen, Architekten, Bauüberwacher (Baucontrolling)	493
B. Produkthaftung: Ansprüche gegen die Hersteller von Baustoffen, Aggregaten usw	495
C. Amtspflichten des Notars	497
D. Die finanzierende Bank	499
I. Pflichtverletzungen	499
II. Einwendungsdurchgriff	500
III. Widerrufsrecht nach § 495 BGB	501
E. Gemeinde und Baubehörde	502
Kapitel 18. Baumodelle	503
A. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells	503
I. Das Bauherrenmodell – ein Kind des Steuerrechts	503
II. Bauherrenrisiko	505
1. Das eigentliche Baurisiko	505
2. Weitreichende Vollmachten zugunsten der Beauftragten	506
3. Unübersichtliche Vertragsgestaltung	507
4. Steuerliche Risiken	507
5. Wirtschaftlichkeit in der Vermietungsphase	507
III. Vom kleinen zum großen Bauherrenmodell	507
1. Das Kölner Modell	507
2. Die gebräuchlichste Gestaltung: Das große Bauherrenmodell	508
IV. Varianten	509
B. Treuhandvertrag	510
I. Funktion des Treuhänders	510
1. Kontotreuhänder – Basistreuahänder	510
2. Unabhängigkeit des Treuhänders	511
II. Unwirksamkeit bei Verstoß gegen das RDG	512
III. Form des Treuhandvertrages, Treuhandvollmacht	514
1. Beurkundung des Treuhandvertrages	514
2. Beurkundung der Treuhandvollmacht?	515
3. Form der vom Treuhänder abzuschließenden Verträge	516
4. Fehlende Beurkundung des Treuhandvertrages	516
5. Abweichungen vom beurkundeten Treuhandvertrag	518
6. Untervollmachten	519
7. Beschränkung der Vollmacht; anteilige Haftung des Bauherrn	519
8. Selbstkontrahieren	520
9. Dem Treuhänder widersprechende Erklärungen und Verfügungen des Bauherrn	520
IV. Hauptpflichten des Treuhänders	520
1. Abschluss und Durchführung der Verträge	520
2. Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf das Vertragswerk	521
3. Interessenwahrnehmung gegenüber Behörden	522
4. Auskunft- und Rechnungslegungspflicht	522
5. Vergütung des Treuhänders	526
6. Eigenkapitalzahlung und sonstige Mitwirkung durch den Bauherrn	526
V. Beendigung des Treuhandvertrages	527
1. Beendigung durch Zweckerreichung	527
2. Vorzeitige Beendigung durch Kündigung	528
3. Pflichten bei Vertragsbeendigung	529
VI. Die Haftung des Treuhänders	529
1. Haftung im bautechnischen Bereich	530

2. Haftung im wirtschaftlich-finanziellen Bereich	532
3. Haftung im steuerlichen Bereich	536
4. Haftung für Prospektangaben	536
5. Gesamtschuldnerische Haftung mit anderen Beteiligten	537
6. Haftungsbeschränkungen	537
7. Verjährung	538
8. Pflichten des Treuhänders gegenüber Dritten	539
C. Prospekthaftung	540
I. Grundlagen	540
II. Prospekthaftung bei Baumodellen	541
III. Haftung für Prospektinhalt	543
IV. Schadensumfang, Mitverschulden	544
V. Verjährung	545
VI. Deliktische Haftung – Kapitalanlagebetrug (§ 264a StGB)	546
VII. Prospektprüfung	546
D. Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator	547
I. Funktion des Baubetreuers	547
II. Anwendung des § 34c GewO und der MaBV	548
III. Form des Betreuungsvertrages	548
IV. Vollmachten, Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht	548
V. Architektenbindung	549
VI. Vergütung des Baubetreuers	549
VII. Haftung des Baubetreuers	550
1. Bauträgerhaftung?	550
2. Haftung für ordnungsgemäße Betreuungsleistungen	550
3. Prospekthaftung	551
4. Garantien	551
E. Gesellschaftsvertrag	551
I. Notwendigkeit einer BGB-Gesellschaft	551
II. Rechtsform der Bauherrengemeinschaft – Beurkundung	552
III. Rechtsverhältnis der Bauherren untereinander	553
1. Beitragspflichten	553
2. Geschäftsführung	553
3. Keine Nachschusspflicht, Ausgleichsansprüche	554
IV. Ausscheiden aus der Gesellschaft, Wechsel der Gesellschafter	554
1. Ausschluss eines Gesellschafters	554
2. Ausscheiden eines Bauherrn	555
V. Beendigung der Bauherrengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft	556
F. Der Bauherr und die finanzierende Bank	557
I. Vorbemerkung	557
II. Wirksamer Abschluss des Darlehensvertrages	557
1. Form des Kreditvertrages	557
2. Widerrufsrecht nach § 495 BGB	558
3. Nichtigkeit des Darlehensvertrages	559
III. Einwendungsdurchgriff	559
IV. Vertragliche und vorvertragliche Aufklärungspflicht	561
V. Prospekthaftung	563
G. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner	564
I. Anlageberater und Makler	564
1. Makler-, Auskunfts- und Beratungsverträge	564
2. Provisionen und Provisionsrückforderungen	565
3. Haftung	568

II. Belehrungs- und Hinweispflichten des Notars	570
III. Stellung gegenüber den Baubeteiligten	572
1. Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und Baubeteiligten	572
2. Keine gesamtschuldnerische Haftung	573
3. Mängelhaftung	573
IV. Finanzierungsvermittlung	575
V. Zinsgarantie	576
VI. Ausfallgarantie, Ausbietungsgarantie	576
VII. Schließungsgarantie, Vertragsdurchführungsgarantie	577
VIII. Baukosten-, Höchstaufwands- und Rücknahmegarantie	577
IX. Vermietung	579
1. Mietvermittlung	579
2. Mietgarantie, Mietpool	579
3. Mietvertrag	581
X. Begründung und Verwaltung des Wohnungseigentums	582
XI. Steuerberatung	582
Kapitel 19. Verwandte Erwerbsformen	585
A. Erwerbermodell	585
B. Bauträgermodell	586
C. Generalübernehmermodell	587
I. Das Konzept	587
II. Grundstückserwerb	588
III. Generalübernehmervertrag	590
1. Leistungsumfang	590
2. Form (§ 311b BGB)	591
3. Keine Anwendung von § 34c GewO und MaBV	593
4. Vereinbarung der VOB/B	596
5. Kündigung des Generalübernehmervertrages	596
IV. Gründung einer Bauherrngemeinschaft oder Aufbaugesellschaft	598
V. Steuerrechtliche Motive	598
D. Altbauansanierungen im Käufermodell	599
Anhang	601
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	601
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche	615
Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	616
Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen	617
Anhang Klauseln gemäß Artikel 3 Absatz 3	625
Gewerbeordnung	627
Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	630
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)	647
Sachregister	649