

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 Wohnungsbaurecht | 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, Prospekthftung | 417 |
| A. Vertragsverletzungen | 417 |
| B. Verschulden bei Vertragsschluss | 420 |
| C. Prospekthftung | 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 Unternehmer | 75 |
| VI. Verträge mit Auslandsberührung | 75 |
| VII. Unwirksame Klauseln | 77 |
| Kapitel 4. Vergütungsanspruch des Bauträgers | 81 |
| A. Preisvereinbarung | 81 |
| I. Pauschalpreis | 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. Warnhinweise, 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 Mängelansprüche 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. Grundstückübermaß | 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 – Basistreuhand | 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. Auskunfts- 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 Bauherrngemeinschaft – 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. Ausschließung eines Gesellschafter | 554 |
| 2. Ausscheiden eines Bauherrn | 555 |
| V. Beendigung der Bauherrngesellschaft – 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 Bauherrengemeinschaft oder Aufbaugesellschaft | 598 |
| V. Steuerrechtliche Motive | 598 |
| D. Altbausanierungen 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 |