

Brych/Pause

# Bauträgerkauf und Baumodelle

Handbuch

von

Dr. Hans-Egon Pause  
Rechtsanwalt in München

3., völlig neubearbeitete Auflage  
des von Dr. Friedrich Brych begründeten Werks



C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung  
München 1999

# Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis . . . . .	IX
Literaturverzeichnis . . . . .	XVII

## A. Geschichte des Bauträgerkaufs und der Baumodelle

I. Vorläufer der Bauträgerschaft . . . . .	1
II. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit . . . . .	2
III. Bauherrenmodelle . . . . .	7
IV. Ausblicke . . . . .	10

## B. Der Bauträgerkauf

I. Definition der Bauträgerschaft . . . . .	13
II. Der Bauträgervertrag . . . . .	18
III. Vergütungsanspruch des Bauträgers . . . . .	128
IV. Erfüllungsansprüche des Erwerbers, Verzug des Bauträgers . . . . .	146
V. Exkurs: Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum . . . . .	162
VI. Abnahme und Wohnungsübergabe . . . . .	167
VII. Haftung für Mängel und zugesicherte Eigenschaften . . . . .	183
VIII. Die Mängelansprüche der §§ 633 ff. BGB . . . . .	218
IX. Verjährung der Gewährleistungsansprüche . . . . .	235
X. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung . . . . .	246
XI. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum . . . . .	252
XII. Rückabwicklung des Bauträgerkaufs . . . . .	280
XIII. Kauf-Sonderformen . . . . .	285

## C. Die Baumodelle

I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells . . . . .	291
II. Treuhandvertrag . . . . .	303
III. Prospekthaftung . . . . .	346
IV. Baubetreuung . . . . .	356
V. Gesellschaftsvertrag . . . . .	362
VI. Der Bauherr und die finanzierende Bank . . . . .	371
VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner . . . . .	378

## Übersicht

VIII. Verwandte Erwerbsformen . . . . .	405
IX. Die Steuervorteile . . . . .	429

### D. Anhang

I. AGB-Gesetz . . . . .	440
II. VOB/B . . . . .	445
III. GewO . . . . .	447
IV. MaBV . . . . .	449
V. MaBVwV . . . . .	460
VI. Bauträgermerkblatt . . . . .	480
VII. Bauherrenerlaß . . . . .	488
Sachregister . . . . .	499

# Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis . . . . .	XVII
--------------------------------	------

## A. Geschichte des Bauträgerkaufs und der Baumodelle

I. Vorläufer der Bauträgerschaft . . . . .	1
II. Entwicklung der Bauträgertätigkeit seit der Nachkriegszeit . . . . .	2
III. Bauherrenmodelle . . . . .	7
IV. Ausblicke . . . . .	10

## B. Der Bauträgerkauf

I. Definition der Bauträgerschaft . . . . .	13
1. Bauträgertätigkeit und verwandte Unternehmenseinsatzformen . . . . .	13
2. Die rechtliche Einordnung des Bauträgervertrages . . . . .	15
3. Bauträgerbegriff . . . . .	17
II. Der Bauträgervertrag . . . . .	18
1. Wesentlicher Inhalt des Bauträgervertrages . . . . .	18
2. Beurkundungspflicht . . . . .	18
a) Beurkundung von Grundstücksgeschäft und Herstellungsverpflichtung . . . . .	18
b) Trennung in Angebot und Annahme . . . . .	19
c) Zu beurkundender Inhalt . . . . .	20
d) Baubeschreibung, Pläne . . . . .	20
e) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .	21
f) Bezugnahme nach § 13 a BeurkG . . . . .	27
g) Änderungen und Ergänzungen . . . . .	29
h) Heilung formnichtiger Verträge . . . . .	31
i) Auslandsbeurkundung und Vereinbarung ausländischen Rechts . . . . .	31
3. Vertragsunwirksamkeit durch Architektenbindung? . . . . .	33
a) Planungsleistungen des Bauträgers . . . . .	33
b) Bauträgertätigkeit des Architekten . . . . .	34
c) Vorratsteilung nach § 8 WEG . . . . .	36
4. Erlaubnis nach § 34 c GewO . . . . .	36
a) Kombination von privat- und öffentlich-rechtlichem Schutz . . . . .	36
b) Die Erlaubnis nach § 34 c GewO . . . . .	37
c) Befreiung von der Erlaubnispflicht . . . . .	41
d) Versagung der Erlaubnis . . . . .	42
e) Zivilrechtliche Folgen der fehlenden Erlaubnis . . . . .	42
5. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) . . . . .	43
a) Vorbemerkung . . . . .	43
b) Rechtswirksamer Vertrag (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV) . . . . .	44
c) Aufassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV) . . . . .	47
d) Freistellungserklärung der Grundpfandrechtsgläubiger (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 bis 5 MaBV) . . . . .	50
e) Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV) . . . . .	55

## Inhalt

f) Der Zahlungsplan (§ 3 Abs. 2 MaBV) . . . . .	57
g) Sicherheitsleistung durch Bürgschaft, (§ 7 MaBV) . . . . .	74
h) Objektgebundene Mittelverwendung, (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 MaBV)	81
i) Sonstige Berufsausübungsvorschriften . . . . .	82
j) Rechtsfolgen bei Verletzungen der MaBV . . . . .	83
6. Inhaltskontrolle durch das AGBG . . . . .	84
a) Vorbemerkung . . . . .	84
b) Notarielle Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	84
c) Unwirksame Klauseln . . . . .	88
d) Sachlicher Anwendungsbereich – Privilegierung von VOB-Verträgen . . . . .	90
e) Persönlicher Anwendungsbereich – Eingeschränkte Anwendung auf Kaufleute . . . . .	92
f) Verbraucherverträge . . . . .	93
7. Widerruf des Vertrages nach § 7 VerbrKrG . . . . .	95
8. Sonderwünsche und Eigenleistungen . . . . .	99
a) Anspruch auf abweichende Ausführung? . . . . .	99
b) Berücksichtigung der Vertragspflichten gegenüber den anderen Erwerb-ern . . . . .	100
c) Ausstattungs- und Ausführungsvarianten . . . . .	102
d) Ausführung von Sonderwünschen durch den Bau-träger . . . . .	102
e) Direkte Sonderwunschverträge mit den Handwerker-n . . . . .	105
f) Eigenleistungen . . . . .	109
9. Unzulässigkeit der Kündigung nach § 649 BGB – Teilkündigung des Bau-trägervertrages aus wichtigem Grund . . . . .	110
10. Die Insolvenz des Bau-trägers . . . . .	112
11. Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten . . . . .	118
a) Bauausführende Unternehmen . . . . .	118
b) Produkthaftung: Ansprüche gegen die Hersteller von Baustof-fen, Aggregaten usw. . . . .	121
c) Amtspflichten des Notars . . . . .	123
d) Die finanzierende Bank . . . . .	126
e) Gemeinde und Baubehörde . . . . .	127
III. Vergütungsanspruch des Bau-trägers . . . . .	128
1. Festpreis . . . . .	128
2. Erschließungskosten . . . . .	131
a) Begriff der Erschließung . . . . .	131
b) Erschließungskosten als Bestandteil des Gesamt-preises . . . . .	132
3. Fälligkeit, Verzug, Zinsen . . . . .	134
4. Verjährung . . . . .	136
5. Sicherung der Vergütung . . . . .	137
a) Vollstreckungsunterwerfung . . . . .	137
b) Sicherungshypothek? . . . . .	142
c) Sicherheit nach § 648 a BGB? . . . . .	143
d) Ausschluß von Leistungsverweigerungsrechten, Aufrechnungs-verbot . . . . .	143
6. Kein Rechnungslegungsanspruch . . . . .	144
7. Finanzierung des Kaufpreises . . . . .	144
IV. Erfüllungsansprüche des Erwerbers, Verzug des Bau-trägers . . . . .	146
1. Vorbemerkung . . . . .	146
2. Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht . . . . .	146
3. Erfüllung der Bauverpflichtung . . . . .	148
a) Inhalt und Umfang . . . . .	148

## Inhalt

b) Fertigstellungstermin . . . . .	149
4. Verzug . . . . .	150
a) Rechtliche Voraussetzungen (§§ 636, 326, 286 Abs. 1 BGB) . . . . .	150
b) Rücktritt und Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§§ 636, 326 BGB) . . . . .	151
c) Verzugschaden (§ 286 Abs. 1 BGB), insbesondere Nutzungsentschädigung . . . . .	151
d) Haftungsbeschränkungen . . . . .	156
e) Vertragsstrafe . . . . .	156
5. Fehlende Anlagen, Einrichtungen und Räumlichkeiten . . . . .	156
a) Vorbemerkung . . . . .	156
b) Resterfüllungsansprüche und Teilverzug . . . . .	157
c) Exkurs: Sachenrechtliche Ansprüche . . . . .	158
d) Nachträglicher Erwerb sonderrechtsfähiger Räume oder Anlagen . . . . .	159
6. Herausgabe von Unterlagen . . . . .	160
7. Verjährung . . . . .	162
V. Exkurs: Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum . . . . .	162
1. Vorbemerkung . . . . .	162
2. Gemeinschaftseigentum . . . . .	163
3. Sondereigentum . . . . .	164
4. Sondernutzungsrechte . . . . .	166
5. Sonder- und Gemeinschaftseigentum beim Wohnungsbaurecht . . . . .	166
VI. Abnahme und Wohnungsübergabe . . . . .	167
1. Die Abnahme im allgemeinen . . . . .	167
a) Inhalt der Abnahme und Abnahmeformen . . . . .	167
b) Pflicht zur Abnahme . . . . .	169
c) Vereinbarungen über die Abnahme . . . . .	170
2. Die Abnahme des Sondereigentums . . . . .	172
3. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums . . . . .	172
a) Teilabnahme . . . . .	172
b) Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft? . . . . .	173
c) Vertragliche Vereinbarungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums . . . . .	173
d) Nachzüglererwerber . . . . .	176
4. Wirkungen der Abnahme . . . . .	178
5. Wohnungseigentumsrechtliche Folgen der Wohnungsübergabe . . . . .	180
VII. Haftung für Mängel und zugesicherte Eigenschaften . . . . .	183
1. Gewährleistung nach Werk- und Kaufvertragsrecht . . . . .	183
a) Werkvertragliche Haftung für die Herstellungsverpflichtung . . . . .	183
b) Kaufvertragliche Gewährleistung für Grundstücksmängel . . . . .	185
c) Gewährleistung bei Altbauten . . . . .	185
2. Gewährleistung für Baumängel . . . . .	189
a) Der Mangel . . . . .	189
b) Zugesicherte Eigenschaften . . . . .	190
c) Insbesondere: die allgemein anerkannten Regeln der Technik . . . . .	193
d) Aggregate, Verschleißteile . . . . .	195
e) Planungsfehler, Planabweichungen . . . . .	196
f) Baurechtswidrigkeit, Nutzungseinschränkungen . . . . .	197
g) Wohnflächenmindermaß . . . . .	199
3. Der Mangel des Grundstücks . . . . .	201
a) Mangelbegriff . . . . .	201
b) Altlasten . . . . .	201

## Inhalt

c) Bebaubarkeit . . . . .	203
d) Nachbarbebauung, Grundstückslage . . . . .	203
e) Grundstücksmindermaß . . . . .	204
f) Grundstückübermaß . . . . .	205
g) Rechtsmängel . . . . .	205
4. Gewährleistungsausschlüsse und -beschränkungen . . . . .	206
a) Haftungsausschluß für Grundstücksmängel . . . . .	206
b) Freizeichnung für Altbausubstanz . . . . .	207
c) Kein Gewährleistungsausschluß für Bauleistungen, für neu er- richtete und neu zu errichtende Gebäude . . . . .	208
d) Gewährleistungsausschluß bei gleichzeitiger Abtretung eigener Gewährleistungsansprüche . . . . .	210
e) Unzulässige Gewährleistungsbeschränkungen . . . . .	214
f) Beschränkung auf Nachbesserung, Ausschluß der Wandelung . . . . .	215
g) Gewährleistungsfrist, Vereinbarung der VOB/B . . . . .	216
h) Kein Haftungsausschluß für arglistig verschwiegene Mängel und zugesicherte Eigenschaften . . . . .	217
i) Kein Haftungsausschluß für grobes Verschulden . . . . .	217
j) Schiedsgutachterklauseln . . . . .	217
VIII. Die Mängelansprüche der §§ 633 ff. BGB . . . . .	218
1. Überblick . . . . .	218
2. Nachbesserung . . . . .	219
3. Leistungsverweigerungsrecht . . . . .	222
4. Selbstbeseitigungsrecht, Aufwendungsersatzanspruch . . . . .	225
5. Vorschub . . . . .	227
6. Minderung . . . . .	230
7. Wandelung . . . . .	232
8. Schadensersatz wegen Nichterfüllung . . . . .	233
9. Schadensersatz wegen Mangelfolgeschäden . . . . .	234
IX. Verjährung der Gewährleistungsansprüche . . . . .	235
1. Ansprüche wegen Baumängeln . . . . .	237
2. Ansprüche wegen Grundstücksmängeln . . . . .	237
3. Abkürzung der Gewährleistungsfrist . . . . .	237
4. Lauf der Verjährungsfrist . . . . .	239
a) Beginn der Verjährung mit Abnahme bzw. Übergabe . . . . .	239
b) Unterbrechung der Verjährung . . . . .	239
c) Hemmung der Verjährung . . . . .	243
5. Verjährung bei Arglist und bei Organisationsverschulden . . . . .	243
X. Verletzung vor- und nebenvertraglicher Pflichten, Prospekthaftung . . . . .	246
1. Positive Vertragsverletzung . . . . .	246
2. Verschulden bei Vertragsschluß . . . . .	248
3. Prospekthaftung . . . . .	251
XI. Verfolgung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum . . . . .	252
1. Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	252
a) „Gemeinschaftsbezogenheit“ der Gewährleistung . . . . .	252
b) Zuständigkeit der „Erwerbseigentümergeinschaft“? . . . . .	254
c) Wohnungseigentümergeinschaft als faktisches Organ der Erwerber . . . . .	255
d) Der Wohnungseigentumsverwalter . . . . .	257
2. Mit-, Gesamt- oder Teilgläubiger? . . . . .	258
a) Vorbemerkung . . . . .	258
b) Nachbesserungsanspruch . . . . .	259
c) Ausübung von Wahlrechten . . . . .	259

## Inhalt

d) Sekundäre Gewährleistungsansprüche . . . . .	259
3. Rechte des Einzelnen – Beschlüsse der Wohnungseigentümerge- meinschaft . . . . .	260
a) Grundsatz . . . . .	260
b) Nachbesserung . . . . .	261
c) Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung . . . . .	262
d) Minderung, kleiner Schadensersatz . . . . .	264
e) Überlassung der Ansprüche zur individuellen Verfolgung . . . . .	267
f) Ausübung von Wahlrechten durch den Verwalter . . . . .	268
g) Gerichtliche Verfolgung der Ansprüche . . . . .	268
h) Vergleich . . . . .	271
i) Besonderheiten bei anderen Erwerbsformen und bei kaufver- tragsrechtlichen Ansprüchen . . . . .	271
4. Überholende Wirkung der Beschlüsse . . . . .	272
a) Konkurrenz von Nachbesserung und Gewährleistung . . . . .	272
b) Ausschluß individueller Verfolgung . . . . .	272
5. Prozessuale Auswirkungen . . . . .	273
a) Beschlüsse über die Wahl zwischen Nachbesserung und Ge- währleistung . . . . .	273
b) Beschlüsse über die gerichtliche Geltendmachung . . . . .	273
6. Stellung des Bauträgers bei Beschlußfassungen . . . . .	274
7. Anfechtung von Beschlüssen . . . . .	275
8. Pflicht der Gemeinschaft zur Tätigkeit? . . . . .	276
9. Gemeinschaftliche Verwendung der vom Bauträger erlangten Mittel	277
a) Nachbesserung, insbesondere Kostenvorschuß . . . . .	277
b) Minderung . . . . .	278
c) Kleiner Schadensersatz . . . . .	280
XII. Rückabwicklung des Bauträgerkaufs . . . . .	280
1. Vorbemerkung . . . . .	280
2. Vereinbarte Vertragsaufhebung . . . . .	280
3. Durchführung der Wandelung . . . . .	281
4. Großer Schadensersatz . . . . .	283
5. Rücktritt infolge Verzugs . . . . .	283
6. Nichtigkeit des Vertrages . . . . .	284
XIII. Kauf-Sonderformen . . . . .	285
1. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau . . . . .	285
2. Die Veräußerung sanierter Altbauten . . . . .	286
3. Erwerb durch Tausch . . . . .	287
a) Grundstückstausch (Grundstücksmodell) . . . . .	287
b) Stundungsmodell . . . . .	289
c) Anteilsmodell . . . . .	290

### C. Die Baumodelle

I. Entstehung und Entwicklung des Bauherrenmodells . . . . .	291
1. Das Bauherrenmodell – ein Kind des Steuerrechts . . . . .	292
2. Vielfältige Verwirklichung des Bauherrenrisikos . . . . .	295
a) Das eigentliche Bauherrenrisiko . . . . .	295
aa) Herstellungsrisiko . . . . .	295
bb) Baukostenrisiko; unmittelbare Haftung . . . . .	296
cc) Bauzeitüberschreitungen . . . . .	296
dd) Gewährleistung, Leistungsverweigerungsrechte . . . . .	296
ee) Finanzierungsrisiko . . . . .	297

## Inhalt

b) Weitreichende Vollmachten zugunsten der Beauftragten . . . . .	297
c) Unübersichtliche Vertragsgestaltung . . . . .	297
d) Steuerliche Risiken . . . . .	298
e) Wirtschaftlichkeit in der Vermietungsphase . . . . .	298
3. Vom kleinen zum großen Bauherrenmodell . . . . .	298
a) Das Kölner Modell . . . . .	298
b) Die gebräuchlichste Gestaltung: Das große Bauherrenmodell . . . . .	300
4. Varianten . . . . .	301
II. Treuhandvertrag . . . . .	303
1. Funktion des Treuhänders . . . . .	303
a) Kontotreuhand – Basistreuhand . . . . .	304
b) Unabhängigkeit des Treuhänders . . . . .	305
2. Form des Treuhandvertrages, Treuhandvollmacht . . . . .	307
a) Beurkundung des Treuhandvertrages . . . . .	307
b) Beurkundung der Treuhandvollmacht? . . . . .	308
c) Form der weiteren vom Treuhänder abzuschließenden Verträge . . . . .	310
d) Fehlende Beurkundung des Treuhandvertrages . . . . .	310
aa) Heilung durch Beurkundung der Vollmacht? . . . . .	311
bb) Bedingte Außenwirkung der Vollmacht . . . . .	311
cc) Heilung durch Eintragung im Grundbuch? . . . . .	312
e) Abweichungen vom beurkundeten Treuhandvertrag . . . . .	313
f) Untervollmachten . . . . .	314
g) Beschränkung der Vollmacht; anteilige Haftung des Bauherrn . . . . .	315
h) Selbstkontrahieren . . . . .	316
i) Dem Treuhänder widersprechende Erklärungen und Verfügungen des Bauherrn . . . . .	316
3. Hauptpflichten des Treuhänders . . . . .	316
a) Abschluß und Durchführung der Verträge . . . . .	316
b) Anwendung des AGBG auf das Vertragswerk . . . . .	318
c) Interessenwahrnehmung gegenüber Behörden . . . . .	319
d) Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht . . . . .	319
e) Vergütung des Treuhänders . . . . .	325
f) Eigenkapitalzahlung und sonstige Mitwirkung durch den Bauherrn . . . . .	326
4. Beendigung des Treuhandvertrags . . . . .	326
a) Beendigung durch Zweckerreichung . . . . .	326
b) Vorzeitige Beendigung durch Kündigung . . . . .	328
c) Pflichten bei Vertragsbeendigung . . . . .	329
5. Die Haftung des Treuhänders . . . . .	330
a) Haftung im bautechnischen Bereich . . . . .	331
b) Haftung im wirtschaftlich-finanziellen Bereich . . . . .	335
c) Haftung im steuerlichen Bereich . . . . .	339
d) Haftung für Prospektangaben . . . . .	340
e) Gesamtschuldnerische Haftung mit anderen Beteiligten . . . . .	341
f) Haftungsbeschränkungen . . . . .	342
g) Verjährung . . . . .	343
h) Pflichten des Treuhänders gegenüber Dritten . . . . .	345
III. Prospekthaftung . . . . .	346
1. Grundlagen . . . . .	346
2. Prospekthaftung bei Baumodellen . . . . .	347
3. Haftung für Prospektinhalt . . . . .	351
4. Schadensumfang, Mitverschulden . . . . .	351
5. Verjährung . . . . .	352

## Inhalt

6. Deliktische Haftung – Kapitalanlagebetrug (§ 264a StGB) . . . . .	354
7. Prospektprüfung . . . . .	354
IV. Baubetreuung – Stellung des Bauherrn zum Initiator . . . . .	356
1. Funktion des Baubetreuers . . . . .	356
2. Anwendung des § 34c GewO und der MaBV . . . . .	357
3. Form des Betreuungsvertrags . . . . .	358
4. Vollmachten, Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht . . . . .	358
5. Architektenbindung . . . . .	359
6. Vergütung des Baubetreuers . . . . .	360
7. Haftung des Baubetreuers . . . . .	360
a) Bauträgergewährleistung? . . . . .	360
b) Haftung für ordnungsgemäße Betreuungsleistungen . . . . .	361
c) Prospekthaftung . . . . .	361
d) Garantien . . . . .	362
V. Gesellschaftsvertrag . . . . .	362
1. Notwendigkeit einer BGB-Gesellschaft . . . . .	362
2. Rechtsform der Bauherrengemeinschaft – Beurkundung . . . . .	363
3. Rechtsverhältnis der Bauherren untereinander . . . . .	365
a) Beitragspflichten? . . . . .	365
b) Geschäftsführung . . . . .	366
c) Keine Nachschußpflicht, Ausgleichsansprüche . . . . .	366
4. Ausscheiden aus der Gesellschaft, Wechsel der Gesellschafter . . . . .	367
a) Ausschließung eines Gesellschafters . . . . .	367
b) Ausscheiden eines Bauherrn . . . . .	368
5. Beendigung der Bauherrengesellschaft – Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	369
VI. Der Bauherr und die finanzierende Bank . . . . .	371
1. Vorbemerkung . . . . .	371
2. Wirksamer Abschluß des Darlehensvertrags . . . . .	372
3. Einwendungsdurchgriff . . . . .	374
4. Vertragliche und vorvertragliche Aufklärungspflicht . . . . .	375
5. Prospekthaftung . . . . .	377
VII. Der Bauherr und die anderen Vertragspartner . . . . .	378
1. Anlageberater und Makler . . . . .	378
a) Makler-, Auskunfts- und Beratungsverträge . . . . .	378
b) Provisionen und Provisionsrückforderungen . . . . .	379
c) Haftung . . . . .	383
2. Belehrungs- und Hinweispflichten des Notars . . . . .	385
3. Stellung gegenüber den Baubeteiligten . . . . .	387
a) Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und Baubeteiligten . . . . .	387
b) Keine gesamtschuldnerische Haftung . . . . .	389
c) Gewährleistung . . . . .	389
4. Finanzierungsvermittlung . . . . .	392
5. Zinsgarantie . . . . .	393
6. Ausfallgarantie, Ausbietungsgarantie . . . . .	394
7. Schließungsgarantie, Vertragsdurchführungsgarantie . . . . .	395
8. Baukosten-, Höchstaufwands- und Rücknahmegarantie . . . . .	396
9. Vermietung . . . . .	398
a) Mietvermittlung . . . . .	398
b) Mietgarantie, Mietpool . . . . .	399
c) Mietvertrag . . . . .	400
10. Begründung und Verwaltung des Wohnungseigentums . . . . .	402

## Inhalt

11. Steuerberatung . . . . .	404
VIII. Verwandte Erwerbsformen . . . . .	405
1. Erwerbermodell . . . . .	405
2. Bauträgermodell . . . . .	408
3. Generalübernehmermodell . . . . .	409
a) Das Konzept . . . . .	409
b) Grundstückserwerb . . . . .	411
c) Generalübernehmervertrag . . . . .	413
aa) Leistungsumfang . . . . .	413
bb) Form (§ 313 BGB) . . . . .	414
cc) Keine Anwendung von § 34c GewO und MaBV . . . . .	415
dd) Keine Vereinbarung der VOB/B oder des § 13 VOB/B . . . . .	417
ee) Kündigung des Generalübernehmervertrages . . . . .	418
d) Gründung einer Bauherrengemeinschaft oder Aufbaugesellschaft? . . . . .	419
e) Steuerrechtliche Motive . . . . .	420
4. Privatisierung in den neuen Ländern . . . . .	421
5. Sanierungsmodelle . . . . .	425
6. Überholte Konzeptionen . . . . .	427
a) Mietkaufmodell . . . . .	427
b) Hamburger Modell . . . . .	428
IX. Die Steuervorteile . . . . .	429
1. Einkommensteuer . . . . .	429
a) Bauherreneigenschaft . . . . .	429
b) Werbungskosten, Anschaffungs- und Herstellungskosten . . . . .	431
c) Abschreibungen . . . . .	434
2. Fördergebietsgesetz (FördG) . . . . .	435
3. Grunderwerbsteuer . . . . .	436
4. Umsatzsteuer . . . . .	437

## D. Anhang

I. Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen ( <b>AGB-Gesetz</b> ) – Auszug (§§ 1–11, 23 Abs. 1, 2 Nr. 5, § 24 a) . . . . .	440
II. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen ( <b>VOB/B</b> ) – Auszug (§§ 12, 13) . . . . .	445
III. Gewerbeordnung ( <b>GewO</b> ) – Auszug (§ 34 c) . . . . .	447
IV. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagevermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – <b>MaBV</b> ) . . . . .	449
V. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34 c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung ( <b>MaBVwV</b> ) – Auszug (ohne Anlagen) . . . . .	460
<b>VI. Bauträgermerkblatt der Landesnotarkammer Bayern.</b> Die Gestaltung von Verträgen über den schlüsselfertigen Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen . . . . .	480
<b>VII. Bauherrenerlaß.</b> Negative Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung im Rahmen von sog. Bauherrenmodellen und vergleichbaren Modellen sowie geschlossenen Immobilienfonds . . . . .	488
Sachregister . . . . .	499