

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 4. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV

1. TEIL: Grundlagen der Baubetreuung und Bauträgerschaft

§ 1 Geschichtliche Grundlagen der Baubetreuung	2
I. Staatliche Förderungsmaßnahmen	2
II. Die Erweiterung des Architektenvertrags	3
III. Die Entwicklung zur Bauträgerschaft und neuere Tendenzen ..	4
§ 2 Die Formen der Baubetreuung, ihre Rechtsnatur und Abgrenzung zu anderen Bau- und Erwerbsverträgen	7
I. Die Formen der Baubetreuung und Bauträgerschaft	7
1. Terminologie	7
a) Die Bezeichnungen der Verträge in der Praxis und im juristischen Schrifttum	7
b) Die Begriffe Baubetreuer und Bauträger	8
c) Der Begriff des Bauherrn	9
aa) Der öffentlich-rechtliche Bauherrenbegriff	9
bb) „Bauherr“ im zivilrechtlichen Sinn	9
cc) Der steuerrechtliche Bauherrenbegriff	10
dd) Der Bauherrenbegriff nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GewO und nach den §§ 2, 3 MaBV	11
ee) Der wohnungswirtschaftliche Bauherrenbegriff ..	12
2. Merkmale und Abgrenzung der Baubetreuung und Bauträgerschaft	13
a) Charakterisierung des Betreuungsverhältnisses	13
b) Die Abgrenzung zwischen Baubetreuung und Bauträgerschaft	13
c) Kennzeichen und Formen der Baubetreuung i. e. S. ...	15
d) Kennzeichen und Formen der Bauträgerschaft	17
II. Rechtsnatur der Baubetreuungs- und Bauträgerverträge	19
1. Rechtsnatur der Baubetreuungsverträge	19
a) Bei Vollbetreuung	19
b) Bei Teilbetreuung	20
2. Rechtsnatur der Bauträgerverträge	22
a) Die Abgrenzung zwischen kaufvertraglichen und werkvertraglichen Gestaltungsformen	22
aa) Die Auffassung der Rechtsprechung	22
bb) Die Meinungen des Schrifttums	27

cc) Stellungnahme	28
b) Die Einordnung als Werkvertrag, Werklieferungs- vertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag	31
aa) Werkvertrag oder Werklieferungsvertrag?	32
bb) Geschäftsbesorgungscharakter	32
III. Die Abgrenzung der Baubetreuungsverträge von anderen Gestaltungsformen	33
1. Abgrenzung zum Generalunternehmervertrag	33
2. Abgrenzung zum Generalübernehmervertrag	34
3. Abgrenzung zum Totalunternehmervertrag	35
4. Abgrenzung zum Fertighaus- und Bausatzhausvertrag	36
§ 3 Die gesetzlichen Regelungen für die Berufsausübung der Bau- betreuer und Bauträger	37
I. Baubetreuung im öffentlich geförderten Wohnungsbau	37
1. Allgemeines	37
2. Das II. Wohnungsbaugesetz	38
a) Begriffe	38
aa) Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau	38
bb) Steuerbegünstigter Wohnungsbau	39
cc) Frei finanzierter Wohnungsbau	39
b) Grundsätze der Förderung	41
c) Maßnahmen der Förderung	41
d) Die Betreuung nach dem II. WoBauG	41
e) Der Vertragsabschluß über das Kaufeigenheim	45
f) Bauträgerschaft bei Wohnbesitzwohnungen	46
3. Besonderheiten für gemeinnützige Wohnungsunternehmen	48
4. Städtebauförderungs- und Modernisierungsmaßnahmen	49
II. Die Regelungen des § 34 c GewO	49
1. Zielsetzung der Regelung	49
2. Der gemäß § 34 c Abs. 1 Nr. 2 betroffene Personenkreis	50
a) Der Bauherr (Bauträger)	50
b) Der Baubetreuer	51
3. Gewerbsmäßigkeit	52
4. Die Verwendung von Vermögenswerten der Betreuten	53
5. Erlaubniserteilung und Entzug der Erlaubnis	54
6. Folgen des Verstoßes gegen die Erlaubnispflicht	54
III. Die Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung	55
1. Allgemeines	55
2. Die Sicherungspflicht des Baubetreuers nach §§ 2, 7 MaBV	57
3. Die Regelungen für den Bauträger	60
4. Objektbezogene Verwendung von Vermögenswerten	66
5. Getrennte Vermögensverwaltung	67
6. Die Sicherungspflicht nach § 7 MaBV	68
7. Rechnungslegung und Anzeigepflicht	69
8. Buchführungspflicht und Informationspflicht	69

9. Prüfungspflicht	70
10. Sonstige Bestimmungen	70
11. Folgen von Verstößen gegen die MaBV	70
IV. Rechtsberatungsmissbrauch und Baubetreuungstätigkeit	74
§ 4 Die Anwendung des Koppelungsverbots auf Baubetreuungs- und Bauträgerverträge	76
I. Allgemeines	76
II. Die Geltung des Koppelungsverbots für Verträge mit Bau- betreuern und Bauträgern	76
1. Anwendbarkeit des Koppelungsverbots auf Architekten und Ingenieure, soweit sie als Baubetreuer tätig werden ...	77
2. Anwendbarkeit des Koppelungsverbots auf Verträge mit Wohnungsbauunternehmen	78
3. Anwendbarkeit des Koppelungsverbots auf Architekten- und Ingenieurverträge bei Bauherrenmodellen	79
III. Der Regelungsbereich des Artikels 10 § 3 MRVerbG und die Folgen eines Verstoßes	81
2. TEIL: Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluß	
§ 5 Zustandekommen des Vertrages, Form und Inhalt des Vertrages ...	84
I. Vertragsabschluß und Form	84
II. Die notarielle Form der Verträge	84
1. Die formbedürftigen Verträge und der Umfang des Form- zwangs	84
a) Die formbedürftigen Verträge	84
b) Der Umfang der Beurkundungspflicht	93
c) Art und Weise der Beurkundung	94
2. Ausnahmen vom Formzwang	96
a) Grundstückszuweisung aufgrund Genossenschafts- satzung	97
b) Veräußerungspflicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften im öffentlich geförderten Wohnungsbau	97
c) Veräußerungspflicht bei Grundstücksbesorgung	97
3. Ausnahmsweise Unbeachtlichkeit von Formverstößen	99
a) Die Heilung von Formverstößen nach § 313 Satz 2 BGB	99
b) Unbeachtlichkeit von Formverstößen nach Treu und Glauben	100
4. Folgen des Formverstoßes	103
a) Unwirksamkeit und Umdeutung des Vertrages	103
b) Die Rückabwicklung nichtiger Verträge	103
c) Schadensersatzansprüche des Betreuten	104
III. Die Bedeutung des AGB-Gesetzes für das Zustandekommen von Baubetreuungs- und Bauträgerverträgen	106

1. Allgemeines	106
2. Baubetreuungs- und Bauträgerverträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen	106
3. „Ausgehandelte“ Vertragsbedingungen	109
a) Die Bedeutung des § 1 Abs. 2 AGB-Gesetz	109
b) Das Aushandeln im einzelnen	109
c) Die Beweislast	113
4. Die Einbeziehungsvoraussetzungen	114
5. Überraschende Klauseln	116
6. Vorrang der Individualabreden	117
7. Unklarheitenregel	118
8. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit ..	120
§ 6 Probleme der Vertretung (Vollmacht) und der Vertragspartner- schaft, insbesondere bei Bauherrenmodellen	122
I. Die Voraussetzungen und Wirkungen der Vertretung	122
1. Die Voraussetzungen der Vertretung	122
2. Zur Frage der Wirksamkeit der Vertretung bei Bau- betreuungsverhältnissen	122
3. Vergütungsansprüche der am Bau Beteiligten auch gegen die Bauherren bzw. gegen die Organe des Bauträgers?	126
4. Gesamtschuldnerische Haftung der Betreuten gegenüber den am Bau Beteiligten?	129
II. Handeln in fremdem Namen	131
1. Ausdrückliches oder aus den Umständen ersichtliches Handeln in fremdem Namen	131
2. Wirksame Vertretung bei „anonymem“ Bauherrn und Haftung später in die Bauherrengemeinschaft eintretender Bauherren	132
3. Aufklärungspflicht des Baubetreuers über die Person des Vertragspartners und die abgeschlossenen Verträge	134
4. Erkennbarkeit des Handelns in fremdem Namen	134
5. Verpflichtung des Betreuers zum Handeln im Namen des Betreuten bei Vorliegen einer Vollmacht?	136
III. Vollmacht	136
1. Ausdrückliche und stillschweigende Vollmacht	136
a) Die Erteilung der Vollmacht	136
b) Inhalt und Umfang der Vollmacht	137
c) Vollmacht des Betreuers bzw. Treuhänders und AGBG	139
d) Widerruflichkeit der Vollmacht	140
e) Verpflichtungen und Verfügungen des Betreuten über Gegenstände, die der Vollmacht unterliegen	142
2. Duldungs- und Anscheinsvollmacht	143
a) Duldungsvollmacht	143
b) Anscheinsvollmacht	143
IV. Haftung bei nicht wirksamer Vertretung	145

1. Die Haftung des Betreuers oder Treuhänders gegenüber dem Bauherrn	145
2. Die Haftung des Betreuers und des Treuhänders gegenüber den am Bau Beteiligten	147
a) Bei Überschreitung der Vertretungsmacht	147
b) Mißbrauch der Vertretungsmacht	147
c) Haftung des Initiators oder Baubetreuers für die Vergütung der am Bau Beteiligten bei nicht geschlossener Bauherrengemeinschaft und bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens	148
d) Einzelheiten der Haftung nach § 179 BGB	149
3. Ansprüche der am Bau Beteiligten gegen den Bauherrn trotz unwirksamer Vertretung?	149
§ 7 Vorvertragliche Pflichten und Schadensersatz	150
3. TEIL: Die Leistungspflichten des Baubetreuers bzw. Bauträgers und ihre Haftung	
§ 8 Der Umfang der Leistungspflichten und das „Werk“ des Baubetreuers	158
I. Bei Baubetreuung	158
1. Das „Werk“ des Betreuers	158
2. Die Leistungspflichten des Betreuers	159
a) Im technischen Leistungsbereich	159
b) Im wirtschaftlichen Leistungsbereich	163
II. Bei Bauträgerschaft	166
1. Das „Werk“ des Bauträgers	166
2. Die Leistungspflichten des Bauträgers	167
a) Im technischen Leistungsbereich	167
b) Im wirtschaftlichen Leistungsbereich	168
3. „Schlüsselfertiges Bauen“	169
III. Die Haftung für Rechtsmängel	169
§ 9 Haftung für Mängel im technischen Bereich	170
I. Die Mangelhaftigkeit	170
1. Mängel beim Bauträgerevertrag	173
2. Mängel beim Baubetreuungsvertrag	173
II. Die Haftung für zugesicherte Eigenschaften	174
III. Die Ansprüche aus §§ 633 ff. BGB und aus positiver Forderungsverletzung	177
1. Erfüllungs- und Nachbesserungsanspruch	177
a) Nachbesserung bei Bauträgerschaft	177
b) Nachbesserung bei Betreuung	177
c) Die Geltendmachung des Nachbesserungsrechts	178
d) Nachbesserung und Schadensersatz	180
2. Das Recht zur Selbstbeseitigung des Mangels	181

a)	Der Aufwendungsersatzanspruch nach § 633 Absatz 3 BGB	181
b)	Der Vorschußanspruch hinsichtlich der Mängelbeseitigungskosten	182
3.	Wandelung und Minderung	184
a)	Die Voraussetzungen	184
b)	Die Wandelung	185
c)	Die Minderung	186
4.	Schadensersatz nach § 635 BGB und aus positiver Forderungsverletzung	187
a)	Die Voraussetzungen	187
b)	Schadensersatz nach § 635 BGB und aus positiver Forderungsverletzung	187
c)	Inhalt und Umfang des Schadensersatzanspruchs	189
d)	Die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs	191
e)	Vorschußanspruch hinsichtlich des Schadensersatzanspruchs?	191
f)	Schadensersatzansprüche des Bauträgers gegen die am Bau Beteiligten	192
IV.	Ansprüche nach § 636 BGB und wegen Verzugs des Betreuers	192
1.	Voraussetzungen für den Anspruch aus § 636 BGB	192
2.	Die Abwicklung des Rücktritts nach § 636 BGB	193
3.	Schadensersatzansprüche wegen Verzugs	193
V.	Schadensersatzansprüche nach §§ 823 ff. BGB	194
1.	Mängelhaftung und §§ 823 ff. BGB	194
2.	Die Verkehrssicherungspflichten des Baubetreuers und Bauträgers	195
VI.	Mängelansprüche bei Wohnungseigentum	195
1.	Die Berechtigung zur Geltendmachung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum	196
a)	Allgemeines	196
b)	Hinsichtlich der Nachbesserung	196
c)	Zuständigkeit für die Entscheidung, ob von Nachbesserung auf Gewährleistung (Wandelung, Minderung oder Schadensersatz) übergegangen werden soll	198
d)	Hinsichtlich der Wandelung	199
e)	Hinsichtlich Minderung und Schadensersatz	199
2.	Die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche durch die Wohnungseigentümer und den Verwalter	201
a)	Der Beschluß der Wohnungseigentümer	201
b)	Die Geltendmachung durch den Verwalter im eigenen Namen	202
c)	Aktivlegitimation der „Wohnungseigentümergeinschaft“?	203
d)	Zuständiges Gericht	204

§ 10 Haftung für Mängel im wirtschaftlichen Bereich	204
I. Der Umfang der Haftung	204
1. Mängel im wirtschaftlichen Bereich	204
2. Der Umfang der Einstandspflicht	205
II. Die Ansprüche aus §§ 633 ff. BGB	205
1. Erfüllung, Nachbesserung und Selbstbeseitigung (§ 633 Abs. 1 – Abs. 3 BGB)	205
2. Wandelung und Minderung	206
3. Schadensersatz	206
III. Ansprüche bei rein wirtschaftlicher Teilbetreuung	207
§ 11 Die Problematik der sog. Bausummenüberschreitung	207
1. Die Pflicht zur Wahrung der Kosteninteressen des Betreuten	207
2. Rechtliche Beurteilung	208
3. Die „Pflichtverletzung“	208
4. Das Verschulden des Baubetreuers	210
5. Der zu ersetzende Schaden	211
a) Fälle der echten Bausummenüberschreitung	212
b) Fälle der unechten Bausummenüberschreitung	212
§ 12 Vertragliche Haftungsbeschränkungen und sonstige Klauseln, welche die Rechte des Baubetreuers verstärken	215
I. Die Beurteilung der bei der Baubetreuung gebräuchlichen Klauseln	215
1. Allgemeines	215
2. Die Beurteilung der bei der Baubetreuung gebräuch- lichen Klauseln in Individualvereinbarungen	216
a) Allgemeines	216
b) Ausschluß und Beschränkung von Gewährleistungs- rechten	216
aa) Beschränkung auch bei grober Fahrlässigkeit?	216
bb) Ersetzen der gesetzlichen Gewährleistungs- ansprüche durch Nachbesserungsanspruch	217
cc) Unmittelbarkeitsklauseln	218
dd) Zugesicherte Eigenschaften	219
ee) Haftung für Mängel nur, soweit sie im Abnahme- protokoll enthalten sind	219
ff) Subsidiaritätsklausel	220
gg) Ausschluß von Aufrechnungs- und Zurückbehalt- tungsrecht	221
3. Die Beurteilung der bei der Baubetreuung gebräuch- lichen Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	221
a) Ausschluß und Beschränkung von Gewährleistungs- rechten	221
b) Abkürzung der Gewährleistungsfrist	223

c)	Erhöhungsklausel	224
d)	Änderungsvorbehalt	224
e)	Fingierte Erklärungen	225
f)	Beweislastklausel	225
g)	Kündigungsvoraussetzungsregelungen	226
h)	Kündigungsfolgeregelungen	227
i)	Aufrechnungsausschluß- und Zurückbehaltungsrechts- ausschlußklauseln	229
k)	Lieferzeitklauseln	229
l)	Abtretungsverbotsklausel	229
m)	Gerichtsstandsvereinbarungen in AGB	230
II.	Die Zulässigkeit der beim Bauträgervertrag gebräuchlichen Klauseln in Individualverträgen	230
1.	Haftung, soweit Rückgriff möglich	230
2.	Freizeichnungsklauseln	231
III.	Klauseln in AGB des Bauträgers	233
1.	Freizeichnungsklauseln unter Abtretung von Gewähr- leistungsansprüchen	233
a)	Die Zulässigkeit der Abtretung von Gewähr- leistungsansprüchen	233
b)	Die Wirksamkeit der Freizeichnung unter Abtretung der Gewährleistungsansprüche	234
aa)	Die Rechtswirksamkeit, wenn §§ 10, 11 AGBG keine Anwendung finden	234
bb)	Die Auskunfts-, Herausgabe- und Dokumentationspflicht des Bauträgers hinsichtlich der abgetretenen Gewährleistungsansprüche	239
cc)	Die Regelung in § 11 Nr. 10a AGB-Gesetz	240
c)	Das Verhältnis zwischen Auftragnehmer und Zedent	242
d)	Das Verhältnis zwischen Auftragnehmer und Zessionar	244
3.	Sonstige Haftungsklauseln	246
4.	Lieferzeit- und Bindefristklauseln	248
5.	Vertragsstrafenversprechen in AGB	248
6.	Die Wirksamkeit der Vereinbarung der VOB in AGB	250
7.	Ausschluß der Haftung für zugesicherte Eigenschaften	256
8.	Kündigungs-, Rücktrittsfolgeklauseln	257
9.	Die ausdrückliche Vereinbarung von Kaufrecht	259
10.	Preisklauseln	260
§ 13	Die Verjährung der Gewährleistungsansprüche	260
I.	Die Verjährungsfrist	260
1.	Die regelmäßige Verjährung	260
2.	Ausnahmen	261
a)	Arglistiges Verschweigen des Mangels	261
b)	Ansprüche aus positiver Forderungsverletzung	262

II.	Beginn, Unterbrechung und Hemmung der Verjährung	263
1.	Der Verjährungsbeginn	263
2.	Die Unterbrechung der Verjährung	263
3.	Die Hemmung der Verjährung	264
III.	Rechte des Betreuten nach Eintritt der Verjährung	265
1.	Die Erhaltung der Mängleinrede	265
2.	Die Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen	265
§ 14	Das Haftungsverhältnis zwischen Betreuer bzw. Bauträger, Architekt und sonstigen am Bau beteiligten Dritten	265
I.	Das Haftungsverhältnis	265
1.	Im Falle von Vollbetreuung bei Baubetreuung	266
2.	Bei Teilbetreuung	268
II.	Der Haftungsausgleich zwischen dem Betreuer und den am Bau Beteiligten	268
§ 15	Die Abnahme des Betreuungswerks	269
I.	Bedeutung und Wirkungen der Abnahme	269
II.	Die Voraussetzungen der Abnahme	270
1.	Die regelmäßige Abnahme nach § 640 BGB	270
a)	Die „Abnahmefähigkeit“	270
b)	Die Abnahmehandlung	271
2.	Abweichende vertragliche Regelungen	273
3.	Die Abnahmesurrogate und die Klage auf Abnahme	273
4.	Folgen rügeloser Abnahme	274
4. TEIL:	Die Vergütung des Baubetreuers und Bauträgers	
§ 16	Betreuungsentgelt und Vergütung	276
I.	Rechtsgrundlagen und Höhe der Vergütung für den Baubetreuer	276
1.	Für die technische Betreuung	276
2.	Für die wirtschaftliche Betreuung	280
a)	Bei Vereinbarung des Betreuungsentgelts	280
b)	Ohne Vereinbarung	281
c)	Die Berechnung von Honoraren und Provisionen bei Nichterbringung der Leistung	282
d)	Die Berechnung von Gebühren und Provisionen bei Verflechtung der Vertragspartner des Bauherrn	285
II.	Baukostengarantie	287
III.	Kostenanschlag	290
IV.	Der Festpreis beim Bauträgervertrag	291
1.	Allgemeines	291
2.	Bestimmtheit der Leistung und Ausführungsart	291
3.	Änderungen	295
4.	Beweislast bei behauptetem Festpreis	298
5.	Einzelfragen	299

V. Die Finanzierungsbestätigung	300
1. Formen der Finanzierungsbestätigung	300
2. Rechtliche Beurteilung	300
3. AGB-Gesetz und unwiderrufliche Finanzierungs- bestätigung	301
4. Grenzen	302
§ 17 Fälligkeit und Verjährung der Vergütungsforderung	303
I. Fälligkeit	303
1. Bei Baubetreuung i.e.S.	303
2. Bei Bauträgerschaft	304
II. Verjährung	305
1. Bei Baubetreuung i.e.S.	305
2. Bei Bauträgerschaft	307
a) Bei einheitlichem Entgelt	308
b) Bei gesondert ausgewiesenem Entgelt	308
3. Zur Unterbrechung der Verjährung	310
§ 18 Die Sicherung der Vergütung durch Sicherungshypothek und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	311
I. Die Sicherungshypothek bei Baubetreuung	311
II. Die Sicherungshypothek bei Bauträgerschaft	313
III. Die zu sichernde Forderung	313
IV. Der Einfluß von Mängeln auf die Sicherungshypothek	314
V. Identität zwischen Auftraggeber (Betreutem) und Eigentümer	315
VI. Verfahrensfragen bei der Sicherungshypothek	316
VII. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	318
§ 19 Rabatte, Provisionen, Boni und Skonti	319
I. Die rechtliche Behandlung der Entgegennahme von Rabatten, Provisionen, Boni und Skonti durch den Betreuer	319
II. Bei Festpreisvereinbarungen	320
III. Kündigung aus wichtigem Grund	321
IV. Untreue	321
§ 20 Sonderwünsche und Eigenleistungen	322
I. Sonderwünsche	322
1. Begriff	322
2. Der Anspruch auf Berücksichtigung von Sonderwünschen	322
3. Die vertraglichen Beziehungen bei Sonderwünschen	323
4. Die Vergütung der Sonderwünsche	325
II. Eigenleistungen	327
5. TEIL: Die Abwicklung und Beendigung des Vertragsverhältnisses	
§ 21 Die Sicherstellung der an den Baubetreuer bzw. Bauträger geleisteten Zahlungen	330
I. Das Freigabeversprechen	330

II.	Die Auflassungsvormerkung	331
1.	Der vormerkungsfähige Anspruch	331
a)	Sicherung von Ansprüchen aus Vorverträgen	332
b)	Besonderheiten bei Wohnungseigentum	332
2.	Die Auflassungsvormerkung im Konkurs des Bauträgers	333
III.	Die Sicherung der zur Verfügung stehenden Geldmittel durch bestimmte Kontenformen	335
1.	Die möglichen Formen des Baugeldkontos	335
2.	Treuhandkonto und Anderkonto	336
a)	Charakterisierung	336
b)	Die wirtschaftliche Zuordnung des Treuhand- und Anderkontos bei Konkurs und Einzelzwangsvoll- streckung	336
c)	Schutz bei Mißbrauch der Treuhandstellung	337
§ 22	Die Abwicklung des Bauvorhabens im Konkurs des Bauträgers	338
I.	Der Weiterbau durch den Konkursverwalter	339
II.	Die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zum Weiterbau	339
III.	Das Verhältnis zwischen den weiterbauenden Wohnungseigen- tümern und den am Bau Beteiligten	340
1.	Das Innenverhältnis zwischen den weiterbauenden Wohnungseigentümern	340
2.	Das Verhältnis der weiterbauenden Bewerber zu den am Bau Beteiligten	341
§ 23	Die Belehrungs- und Hinweispflicht des Notars	342
I.	Die Belehrungspflicht	342
II.	Die Hinweispflicht und weitergehende Pflichten des Notars	343
§ 24	Auskunft, Rechenschafts-, Rechnungslegung und Herausgabe von Unterlagen	344
I.	Auskunfts-, Rechenschafts- und Rechnungslegungspflicht bei Baubetreuung im engeren Sinn	344
1.	Grundlagen	344
2.	Inhalt und Umfang	344
3.	Zeitpunkt von Auskunfts-, Rechenschafts- und Rech- nungslegungspflicht	345
4.	Die Durchsetzung der Ansprüche	346
5.	Der Ausschluß von Auskunft, Rechenschafts- und Rechnungslegung	347
a)	Ausdrücklicher vertraglicher Ausschluß	347
b)	Stillschweigender Ausschluß von Auskunfts-, Rechenschafts- und Rechnungslegungspflicht	348
c)	Die Unbeachtlichkeit des Ausschlusses	349
II.	Auskunfts-, Rechenschafts- und Rechnungslegungspflicht bei der Bauträgerschaft	349

III. Herausgabe von Unterlagen	350
§ 25 Die Beendigung des Vertragsverhältnisses	351
I. Die Möglichkeiten der Beendigung	351
1. Die Kündigung des Betreuten nach § 649 BGB	352
2. Die Kündigung aus wichtigem Grund	352
II. Die Folgen der Kündigung	354
1. Allgemeines	354
2. Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz	355
a) Die Abgrenzung	355
b) Einzelfragen zu Vertragsstrafenregelungen	355
c) Pauschalierter Schadensersatz	355
3. Weitere Kündigungsfolgenregelungen	356
III. Das Verhältnis zwischen Veräußerungsvertrag, Nutzungs- verhältnis und Betreuungsvertrag bei Beendigung eines der Vertragsverhältnisse	357
1. Das Verhältnis zwischen Grundstücksveräußerungsvertrag und Baubetreuungsvertrag	357
2. Das Verhältnis von Bewerbervertrag und Nutzungsabrede ..	357
6. TEIL: Rechtsfragen der Bauherrenmodelle und steuerrechtliche Fragen bei der Baubetreuung und Bauträgerschaft	
§ 26 Rechtliche Fragen der Bauherrenmodelle	360
I. Gestaltungsformen	360
1. Kölner Modell	360
2. Ersterwerbermodell	361
3. Hamburger Modell	361
4. Mietkaufmodell	361
II. Rechtsfragen beim Kölner Modell	362
1. Die Bauherrngemeinschaft als Gesellschaft	362
a) Das Innenverhältnis der Gesellschafter	362
b) Die Haftung der Gesellschafter nach außen	363
2. Vertretungsprobleme	364
3. Rechtliche Qualifikation der Verträge bei Bauherrenmodellen und Haftung der Vertragspartner	365
a) Der Baubetreuungsvertrag	365
b) Der Vertrag mit dem Initiator	365
c) Der Gesellschaftsvertrag zwischen den Bauherren	366
d) Der Treuhandvertrag	366
e) Die Vermittlungs-, Bearbeitungs-, Bürgschafts- und Garantieverträge	370
4. Die Beurkundungspflicht	373
5. Die Anwendung der MaBV	373
6. Rechtsberatungsgesetz	374
7. Belehrungspflicht des Notars bei Bauherrenmodellen	374

8. Zugesicherte Eigenschaften und Prospekthaftung	375
III. Rechtsfragen beim Hamburger Modell	375
§ 27 Steuerrechtliche Fragen der Bauherrenmodelle und der Erwerbermodelle	376
I. Allgemeines; Unterschied zwischen Bauherrenmodellen und Erwerbermodellen	376
1. Steuerliche Vorteile in der Nutzungsphase nach Bezugs- fertigkeit	376
a) Bei Selbstnutzung	376
b) Bei Vermietung	377
c) Die geplante Neuregelung ab 1. 1. 1987	377
2. Steuerliche Vorteile vor Bezugfertigkeit	377
II. Einkommensteuerrechtliche Fragen der Bauherrenmodelle . . .	378
1. Die Bauherreneigenschaft	378
a) Das umfassende Bauherrenwagnis	380
b) Die Bauherreninitiative	381
2. Die steuerrechtlich maßgebenden Aufwendungsarten	382
a) Steuerlich abziehbare Aufwendungen	382
b) Anschaffungskosten des Grund und Bodens	382
c) Gebäudeherstellungskosten	383
d) Sofort abzugsfähige Werbungskosten	383
3. Die Einordnung einzelner Aufwendungen	384
a) Vorauszahlungen von Schuldzinsen; Zinsfreistellungs- gebühren	385
b) Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungs- gebühren	386
c) Gebühren für die Vermittlung der Zwischenfinan- zierung und der Finanzierung	386
d) Kosten der Darlehenssicherung	387
e) Gebühren für die Vermittlung des Objekts und des Treuhandauftrags, Abschlußgebühren, Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren	387
f) Kosten für die Ausarbeitung der Konzeption, Werbung der Bauherren, die Prospektprüfung und sonstige Vorbereitungsarbeiten	387
g) Kosten einer Wirtschaftlichkeitsberechnung	387
h) Treuhandgebühren	387
i) Baubetreuungskosten	388
j) Zinsgarantiegebühr	388
k) Gebühren für die Übernahme von Garantien und Bürgschaften und für die Vermietungsvermittlung	388
l) Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden	391
m) Abschlußgebühren für Bausparverträge	391
n) Steuerberatungskosten und Rechtsberatungskosten . . .	391

III. Einkommensteuerrechtliche Fragen der Erwerbermodelle	391
IV. Grunderwerbsteuer bei Bauherrenmodell und Ersterwerbermodell	392
1. Allgemeines	392
2. Die Rechtslage bis zum 31. 12. 1983	393
3. Die Rechtslage seit 1. 1. 1984	394
V. Umsatzsteuerrechtliche Fragen beim Bauherren- und Bauträgermodell	395
1. Allgemeines	395
2. Die Voraussetzungen für die Option zur Mehrwertsteuer . .	395
a) Der Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a UStG	395
b) Der Bauherr als „Unternehmer“	395
c) Der unmittelbare Leistungsaustausch zwischen Bauherr und am Bau Beteiligten	395
d) Das Zwischenmietverhältnis	396
e) Zwischenvermietung im öffentlich geförderten und sozialen Wohnungsbau?	397
3. Auswirkungen und Vorteile der Option, Widerruf der Option und Dauer der Bindungsfrist	398
4. Auslaufen der Mehrwertsteuer-Option zum 31. 12. 1984 . .	398
5. Unterschiede zwischen Bauherren- und Bauträgermodell im Hinblick auf die Umsatzsteuer	398
VI. Steuerrechtliche Fragen des Mietkaufmodells	399
VII. Steuerrechtliche Fragen des Hamburger Modells	399
 Anhang 1 Auszug aus der Gewerbeordnung (§ 34 c)	 401
Anhang 2 Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV –)	403
Anhang 3 Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)	417
Anhang 4 Bauherrenerlaß; Betr.: Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Rahmen von sog. Bauherren- und Erwerbermodellen	429
Stichwortverzeichnis	435