

## Bauträgerkauf und Baumodelle

Handbuch

Bearbeitet von  
Von Dr. Hans-Egon Pause, Rechtsanwalt

6. Auflage 2018. Buch. Rund 620 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 69478 3

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Sachregister

(Die Zahlen bezeichnen die Randnummern)

- Abgeschlossenheitsbescheinigung** 235
- Abgrenzung Kauf- und Werkvertragsrecht**
  - 626, 635
  - Baubeschreibung 634, 654
  - Entkernung 636
  - Haftungsausschluss 836
  - Herstellungsverpflichtung 632
  - ohne Herstellungsverpflichtung 639
  - Mängelhaftung 635, 637
  - Modernisierung 63, 635
  - Neubau hinter historischer Fassade 635
  - Renovierung 63, 635
  - Sanierung 63, 636, 993
  - Umbauten, 63
  - Untersuchungs- und Prüfungspflicht 636
  - Verjährungsfrist für Mängelansprüche 799
  - Zahlungsplan 338
- Ablehnungsandrohung**
  - Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung s. Fristsetzung zur Nacherfüllung
  - Wandlung s. Rücktritt
- Abnahme** 335, 337, 575 ff.
  - Abnahmefiktion nach Sachverständigenvorschlag 607
  - Abnahmeprotokoll 586
  - Abnahmereife 577
  - Abnahmevertreter 598
  - Abnutzung 598 n
  - Abwicklungsverhältnis 598 i
  - Anerkennung als vertragsgerecht 576
  - Anerkennung durch schlüssiges Verhalten 583
  - Anspruch auf 575
  - durch Bauträger-Verwalter 598a
  - Bauabschnitte 612
  - Beauftragter 601
  - Beschädigungen 598 n
  - Besitzeinräumung 578
  - Besitzübergabe 578
  - Eigentumsverschaffung 579
  - Fälligkeit 337, 617
  - fiktive 582, 582 a, 588
  - förmliche 585 f.
  - Fristenangleichung 609
  - Gemeinschaftseigentum 594 f.
  - Gemeinschaftsordnung 600
  - Hauptpflicht 575
  - durch Ingebrauchnahme 583
  - in Kenntnis der Mängelhaftigkeit 616
  - Klage auf 580
  - Lastenfreiheit 579
  - Mängelansprüche ohne bzw. vor Abnahme 598 k, 639 a
  - Nachzüglererwerber 608 f.
  - Protokoll 586
  - Rechtsdienstleistungsgesetz 598 e, 911
  - Sachverständiger 598
  - Sonder Eigentum 591
  - Sondernutzungsrechte 592
  - Sonderwünsche 470 f.
  - stillschweigende 583, 598 h
  - Teilaufnahmen 577, 590 f., 594
  - Umkehr der Beweislast 618
  - unförmliche 581
  - unwesentliche Mängel 577
  - unwirksam Abnahme 598 h
  - Vereinbarungen über die 585 f.
  - Vereinbarungen zum Gemeinschaftseigentum 596, 599 f.
  - vergessene förmliche Abnahme 587
  - Vergütungs- und Leistungsgefahr 615
  - Verjährungsbeginn 608, 614
  - Vertreter 598, 598 c,
  - Verwalter 598 a, 600
  - Verwaltungsbeirat 598 g
  - Verweigerung wegen Mängeln 577
  - Vollmacht 598 b, 601
  - Vollmacht, unwiderrufliche 598 b
  - Vorbehalt vom Mängeln 585, 616
  - wesentliche Mängel 577
  - im Wesentlichen vertragsgemäße Leistung 576
  - Wirkung der 613
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 599
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 596
  - Zweigliedrigkeit 576
- Abnahmereife** 577
- Abschlagszahlungen** 198 f.
- Abschreibung** 1106
- Abschreibungsgesellschaft** 1128, 1348 ff.
  - Zahlungsunfähigkeit 1356
- Abtretung der Bauträgervergütung** 273, 409
- Abtretung von Mängelansprüchen** 759
- Abtretungsverbot** 425, 847
- Abverkaufsstand, Rücktritt** 227

# Sachregister

- Abzug „neu für alt“** 713  
**Aktivlegitimation, Mängelansprüche** 980  
– Zweiterwerber 631, 981  
**Allgemeine Geschäftsbedingungen** 145 f., 1121, 1206  
– Abänderungsbereitschaft 150  
– Abkürzung der Verjährungsfrist 162, 176, 610, 667, 806, 859  
– Abnahmefiktionen 176  
– Änderungsvorbehalt 176, 457  
– Aufrechnungsverbot 718  
– Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht 1206  
– Ausschluss von Schadensersatzansprüchen 832, 857  
– Bauvertrag 1235  
– Beweislastumkehr 618  
– Darlegungs- und Beweislast 154  
– Drittaklauseln 158  
– Einbeziehung in Vertrag 153  
– Einzelvertragsklauseln 159  
– Finanzierungsvermittlung 1404  
– Finanzierungsvorbehalt 81  
– formelle Vertragsbestimmungen 151  
– Formularsammlungen 146  
– Haftungsausschluss 832, 836  
– Haftungsbeschränkung 832, 850 f., 856 f., 1256 f.  
– Individualvereinbarung 150 f.  
– Klauselrichtlinie 144  
– Leistungsverweigerungsrecht 176  
– Mängelhaftung 176  
– Mietpool 1430  
– neu errichtete Gebäude 839  
– notarielle Beurkundung 149  
– notarielle Standardformulierungen 152  
– notarielle Verträge 145, 158, 1121  
– Notarspflichten 1058  
– persönlicher Anwendungsbereich 168  
– Preiserhöhungsklauseln 176  
– Provision 1404, 1425  
– Rücktrittsrecht 857  
– sachlicher Anwendungsbereich 161  
– Schiedsgutachterklausel 863  
– Schuldrechtsreform 144  
– Subsidiaritätsklausel 176  
– Treuhänder als Verwender 1188  
– überraschende Klauseln 176  
– unwirksame Klauseln 145 f., 175 f.  
– Verbraucherverträge 155  
– Verjährungsfrist 176, 610  
– Vertragsmuster 146  
– Verwender 80  
– vom Verwender gestellte 148  
– Verwendung gegenüber Bauunternehmen 1189  
– VOB-Verträge 161 ff.
- Vollstreckungsunterwerfung 408  
– vorformulierte 146  
**Altbau, saniert** 23, 49, 63, 338, 1023  
– arglistig verschiedene Mängel 635  
– Asbest 635  
– Auflassungsvormerkung 235  
– Baubeschreibung 446, 634  
– Mängelhaftung 632 f., 993  
– negative Baubeschreibung 446, 633  
– unrenovierter 742, 1024  
**Altlasten** 768  
**Änderung der Teilungserklärung** 111 f., 653  
**Änderungsvorbehalt** 100, 112, 124, 457  
**Anerkannte Regeln der Technik** 654  
– Zeitpunkt der Abnahme 657  
**Anerkenntnis**  
– Neubeginn der Verjährung 823  
**Anfechtung**  
– von Bauträgervertrag 58, 1001  
– von Beschlüssen 975  
– wegen Prospektangaben 1314  
**Ankaufsverpflichtung** 11  
**Anlageberater** 1269, 1357, 1362, 1377 f.  
**Anliegerbeiträge**  
– Versorgungs- und Entsorgungsleitungen 461  
**Annahmeverzug** 728  
**Anordnungsrecht** 471, 478  
**Anteilsmodell** 1035  
**Architekt** 1237, 1267, 1390  
– Bauträgertätigkeit 137  
**Architektenbindung** 134 f., 1463, 1473  
**Architektenleistungen des Bauträgers** 447  
**Architektenmodell** 1463  
**Arglistig verschwiegene Mängel** 803, 827 f., 835, 860, 996, 1001  
**Aufbauschulden** 1043  
**Aufbewahrungsverpflichtung** 371  
**Auflistung** 435  
– Klage auf 437  
– Streitwert 437  
– Zurückbehaltungsrecht 438  
**Auflassungsvormerkung** 12, 19, 230  
– Abgeschlossenheitsbescheinigung 235  
– Abtretung 232  
– Akzessorietät 231  
– Altbauanierung 235  
– Benennungsrecht 232  
– bindendes Angebot 232  
– Insolvenz des Bauträgers 230 f., 232, 1004 f.  
– Löschungsvollmacht 237  
– Mehrere Grundstücke 236  
– Rangrücktritt 233  
– Rangstelle 233  
– Rückabwicklung des Vertrags 729  
– Rückauflassung zugunsten einer Gemeinde 233  
– Teilflächen 236

- Vormerkungsmodell 202
  - Aufrechnung**
    - bei Insolvenz 1007 f., 1019
    - durch die Gemeinschaft 961
    - mit Aufwendungsersatzanspruch gegen Restvergütung 714
    - mit Kaufpreis gegen Vorschussanspruch 718, 960
    - mit Vorschussanspruch gegen Kaufpreis 718, 960
  - Aufrechnungsverbot** 425 f.
  - Aufwendungsersatzanspruch** 710 f., 752, 933
    - Abzug „neu für alt“ 713
    - Architektenkosten 711
    - Aufrechnung 714
    - Sowieso-Kosten 712
    - Verwalterkosten 711
  - Ausbauhaus** 93, 303, 517
  - Ausbietungsgarantie** 1410 f., 1412
  - Ausfallgarantie** 1410 f.
  - Ausführungsvarianten** 521
  - Ausgleichsansprüche** 1430
  - Auskunfts- und Rechnungslegungsanspruch** 1192 ff., 1206
  - Auskunftsvertrag** 1360, 1363, 1377 ff.
  - Ausländisches Recht** 169
  - Auslandsbezug** 169
  - Ausschluss eines Bauherrn** 1331
  - Außenanlagen** 334
  - Ausstattungsvarianten** 477, 521
  - Ausübungsbefugnisse** nach § 10 WEG 886 f., 889, 893
  - Bank** 300, 1341
    - als Anlageberater oder -vermittler 1357, 1359
    - Aufklärungspflichten 1063, 1355
    - Ausbietungsgarantie 1412
    - Ausfallbürgschaft 1411
    - Einwendungsdurchgriff 1064
    - als Mitinitiator 1342
    - Prospekthaftung 1358
    - Sorgfalts- und Aufklärungspflichten 1063
    - Vollmacht des Treuhänders 1151 f.
  - Bankgeprüft** 1358
  - Basistreuhänder** 1130, 1140
  - Bauabschnitt** 116, 612
  - Bauabzugsteuer** 193
    - Freistellungsbescheinigung 194
  - Bauausführende Unternehmen** 1042 ff.
  - Baubehörde** 1190
  - Baubeschreibung** 442
    - Abnahme 598
    - Altbau 446
    - Auslegung 442 d, 443
    - Baubeschreibungspflicht 442
  - Beschaffungsvereinbarung 652
  - Beurkundung 92 f.; 442 d
  - detaillierte Baubeschreibung 443 b
  - divergierende Baubeschreibungen 653, 962
  - fertig gestellte Leistungen 458
  - Fertigstellungszeitpunkt 442 a
  - funktionale Baubeschreibung 442 c, 443 a
  - Inhalt 442 ff.
  - Inhaltskontrolle 452
  - Lücken 442 d, 443 a
  - Mindestinhalt 442 a
  - negative Baubeschreibung 633
  - Rechtsfolgen 442 d
  - Schadensersatz 442 d
  - schlüsselfertige Errichtung 444
  - Transparenzgebot 442 b, 453
  - unvollständige Baubeschreibung 442 d
  - verschiedene Baubeschreibungen 653, 962
  - wesentliche Eigenschaften 442 a
- Baubetreuer**
  - Auskunfts- und Rechnungslegungspflicht 1306, 1422
  - Baubetreuung 1130, 1139, 1155, 1180, 1220, 1297 f.
  - Baukostengarantie 1419 f.
  - Erlaubnis nach § 34 c GewO 1402
  - Funktion 1297 f.
  - Haftung für Mängelfreiheit des Bauwerks 1411
    - Prospekthaftung 1313
    - aus Werkvertragsrecht 1312
  - Herausgabepflichten 1306
  - Initiatort 1297
  - Rechnungslegung 1306
  - Sicherungshypothek 1310
  - Steuerberatung 1299
  - technische Baubetreuung 1299, 1312
  - Untervollmacht 1170, 1304
  - Vergütung 1308
  - verschiedene Baubeschreibungen 599
  - wirtschaftliche Baubetreuung 1299, 1312
- Baubetreuung** 35
- Baubetreuung im engeren Sinne** 6, 38
- Baubetreuung im weiteren Sinne** 6, 38
- Baubetreuungsvertrag** 1301
  - Anfechtung wegen arglistiger Täuschung 1314
  - Architektenbindung 1307
  - Form 1155, 1303
  - Garantieverträge 1315
- BauFordSiG** 1022, 1265, 1483
- Baufortschritt, Nachweis** 309
- Baugenehmigung** 280, 670, 1217, 1244
  - Auflagen 286, 670
  - Bedingungen 286
  - Bestandskraft 288
  - Erschließung 460

# Sachregister

- Inhalt 287
- Teilbaugenehmigung 286
- Widerspruch 289
- Baugenehmigungswidrige Zustände** 571, 1071
- Baugerichtstag** 26
- Bauhandwerker** 1390
- Bauhandwerkersicherungshypothek** 413, 1045, 1393
- Freistellungserklärung 247a
- Lastenfreistellung 247a
- Subunternehmer 414
- Bauherr** 34, 44, 1102ff.
  - anteilige Haftung 1171, 1236, 1245, 1392
  - Ausgleichsansprüche 1330
  - Gesamtschuldner 1236, 1392
  - Mitgläubiger 1395
  - Rechtsträgerschaft trotz Treuhändervollmacht 1175
  - Steuerrecht 1102f.
- Bauherrengemeinschaft** 1103, 1125, 1140, 1178, 1490
  - Aufbauvertrag 1316, 1318
  - Ausschluss 1331
  - Baumängel 1338, 1400
  - Beendigung 1337
  - Geschäftsführung 1325
  - Gesellschafterversammlung 1325
  - Gesellschafterwechsel 1335
  - Gesellschaftsvertrag 1316
  - Mängelhaftung 1339 f., 1400
  - nachträglicher „Beitritt“ 1305, 1335, 1390
  - Schließung der 1244, 1266, 1304, 1416
  - Verteilungsschlüssel 1318
  - Wohnungseigentum 1318, 1439
  - s. auch Gesellschaftsvertrag
- Bauherrenmodell**, verdecktes 46
- Bauherrenmodelle** 36, 25f.
- Bauherrenrisiko** 1103, 1112f., 1245, 1284, 1444
- Baukostengarantie** 1419f.
- Baukostensteigerungen** 1114, 1245, 1284, 1329, 1419
- Bauleitung**, Sonderwünsche 502
- Bauliche Veränderung** 498, 934
- Baumängel** s. Mängelansprüche, Mängelhaftung
- Baumodell** 1124f.
- Bauordnungswidrige Zustände** 1071
- Baupläne**
  - Beschaffenheitsvereinbarung 652
  - Herausgabe der 522 ff.
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 919 a
- Bauprodukte** 653 a
- Baurechtswidrigkeit** 669
- Bauruine**, Vollendung der 1012
- Baustelle**
  - Betretungsrecht 309
  - Baustoffe**, eingebaute 1046
  - Bauteilöffnung** 986
  - Bautenstandsbericht** 310
  - Bauträger**
    - Begriff 38
    - Beschlüsse der Wohnungseigentümergeenschaft 974
    - Durchführung von Bauvorhaben 49
    - Eigentum am Grundstück 45
    - Erlaubnis nach § 34 c GewO 43 ff.
    - Gewerbsmäßigkeit 43
    - Haftung 1311
    - Insolvenz 17, 1004 f.
    - keine Vollmacht 1042
    - Koppelungsverbot 134
    - Leistungspflichten 432 ff.
    - mehrere Objekte 306, 313
    - Schutz vor doppelter Inanspruchnahme 884
    - Vorleistungspflicht 293
  - Bauträgereigenschaft** 47 f.
  - Bauträgermodell** 27, 1101, 1133 f., 1455 f.
    - Festpreis 1458
    - Mängelhaftung 1458
    - Treuhänder 1457
    - Zahlung nach MaBV 1458
  - Bauträgerschaft**
    - Begriff 38
  - Bauträgertätigkeit** 41 ff.
  - Bauträgervergütung** s. Vergütung des Bauträgers
  - Bauträgervertrag** 59 ff.
    - Allgemeine Geschäftsbedingungen 145 ff.
    - Altbau 446, 632, 1023
    - Änderungen und Ergänzungen 60, 99
    - Änderungsvorbehalt 457
    - Anfechtung 58, 1001
    - anzuwendendes Recht 58
    - Architektenbindung 134
    - Aufhebung 132
    - Aufrechnungsverbot 718
    - Auslegung 132
    - außerordentliche Kündigung 551, 553 a
    - Ausstattungsvarianten 477
    - Baubeschreibung 87, 442
    - Beurkundung 75
    - Definition 66
    - EG-Verbraucherrichtlinie 155
    - Eigenleistungen 476
    - Eigentumsverschaffung 434
    - Erbbaurecht 74
    - Fertigstellungszeitpunkt 65, 442 a
    - Formularverträge 80
    - Genehmigungen 215
    - Globalpauschalvertrag 181
    - Herstellung 63
    - Inhalt 63

- Inhaltskontrolle 452
  - Kaufvertragsrecht 68, 940, 916, 928
  - Kündigung 69, 550f.
  - Kündigung aus wichtigem Grund 551, 553 a
  - Kündigung, freie 550
  - Legaldefinition 66
  - Leistungsbestimmungsrecht 450
  - neue Länder 216
  - Nichtigkeit 1001
  - notarielle Beurkundung 75 ff., 149
  - Pauschalfestpreis 64, 177
  - Planungsleistungen 68, 134, 447
  - Rechtsnatur 66f.
  - Rücktrittsrecht 226 ff., 388, 534, 727, 1000
  - Sachmängelhaftung 70, 73
  - schlüsselfertige Herstellung 32, 181, 444
  - Schuldrechtsreform 66
  - Sonderwünsche 472
  - Sonderwunschvertrag 60
  - Teilkündigung 550f.
  - Teilungserklärung 85
  - Transparenzgebot 143, 209, 452f.
  - Trennung von Angebot und Annahme 79
  - Übergangsrecht 59
  - Verbrauchervertag 155
  - vereinbarte Vertragsaufhebung 1000
  - Verjährung 61
  - verschiedene Objekte 306, 313
  - Vertrag eigener Art 66, 69
  - VOB/B 161 ff.
  - Vollzugsvoraussetzungen 220
  - Vorvertrag 77
  - Werkvertragsrecht 66, 67, 72
  - Widersprüche 448
  - Wirksamkeit 213
  - Zweiwochenfrist bei Beurkundung 84, 86
- Bauträger-Verwalter**
- Abnahme 598a
- Bauverpflichtung** 442 ff.
- Bauvertrag** 1180, 1189, 1220, 1228 f., 1390 f.
- Abnahme 1214, 1238
  - Ausführungsfristen 1234
  - Baubetreuer, Abschluss durch 1305
  - Einheitspreisvertrag 1232
  - Generalübernehmer 1390 f., 1460 f.
  - Generalunternehmer 1390 f., 1463
  - Gesamtschuldnerschaft 1392
  - Kodifizierung 26
  - Mängelhaftung 1239, 1394
  - Sicherheitseinbehalt 1234
  - Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) 153, 1233
  - Vertragsklauseln, unwirksame 1235
  - Zahlung nach Baufortschritt 1247
- Bauzeitüberschreitungen** 1115, 1284
- Bearbeitungsgebühr** 1405

- Bedienungsanleitungen, Herausgabe der** 526
- Benennungsrecht** 232
- Beiputzarbeiten** 325
- Beitragspflicht, Erschließung** 466
- Benutzbarkeit, eingeschränkte** 668
- Beratungsvertrag** 1360, 1362
- Beschaffehheitsvereinbarung** 642
- Herstellungsverpflichtung 92
  - Form 92
  - Haftungsausschluss 825
- Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft** 929 f., 963 f.
- Abnahme 596, 600, 602
  - Anfechtung 975 f.
  - Aufwendungsersatzanspruch 933
  - Außenwirkung 942, 967, 971
  - Bindung 965
  - Ermächtigung von Erwerbern 954 f., 964
  - gerichtliche Verfolgung 980
  - Inhalt 963 f.
  - individuelle Klagen 957, 965 f., 969
  - individuelle Verfolgung 967
  - Klage 965
  - kleiner Schadensersatz 892, 926
  - Leistungsverweigerungsrecht 931
  - Minderung 925, 968
  - Nacherfüllungsanspruch 921, 930, 964
  - Prozessführungsbefugnis 969
  - Prozessstandschaft 980 f., 987, 990
  - prozessuale Wirkungen 969 f.
  - Rechte des Einzelnen 929 f.
  - Rücktritt 949
  - Schadensersatz 892, 924, 945, 968
  - selbstständiges Beweisverfahren 986
  - Selbstvornahme 934, 964
  - Stellung des Bauträgers 974
  - Vergleich 951, 958, 953, 979
  - werdende Eigentümer 973
  - Wahlrechte 909, 943
- Besitz, Zug um Zug gegen Bezahlung** 331
- Besitzübergabe** 331, 578
- Besitzverschaffungspflicht** 440
- Einstweilige Verfügung 441
- Bestellbau** 839
- Betretungs- u. Besichtigungsrecht** 309
- Betreutes Wohnen** 1039
- Betreuungsunternehmen** 55
- Betriebsanleitungen** 866
- Herausgabe der 526
- Beurkundung**
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 149
  - Änderungen und Ergänzungen 99, 127
  - Aufhebung des Bauträgervertrages 132
  - Aufspaltung in Angebot und Annahme 1149
  - Ausbauhäuser 93
  - Ausland 174

# Sachregister

- Baubeschreibung 87
  - Baubetreuungsvertrag 1155, 1303
  - Bauvertrag 76
  - Belehrungspflicht des Notars 78
  - Bestimmtheitserfordernis 88
  - Bezugnahme nach § 13 a BeurkG 87, 94, 121
  - Darlehensvertrag 1344
  - EG-Verbraucherrichtlinie 155
  - Gemeinschaftsordnung 85, 104
  - Generalübernehmervertrag 1474 f.
  - des gesamten Vertrages 75, 87
  - des Gesellschaftsvertrags 1322
  - von Grundstücksgeschäft und Bauverpflichtung 75
  - Grundstücksvermessung 90
  - Heilung formnichtiger Verträge 133, 1157, 1164
  - Herstellungspflicht 93
  - Inhalt 87
  - Musterurkunde 87
  - Nebenabreden 87
  - Pläne 92
  - Reservierungsvereinbarung 77
  - Sonderwünsche 129
  - Standardformulierungen 152
  - sukzessive 81
  - sukzessive durch vollmachtslosen Vertreter 83
  - Teilungserklärung 85, 104
  - Trennung in Angebot und Annahme 79
  - des Treuhandlervertrages 1147 f.
  - Vertragsaufhebung 934
  - durch Vertreter 82
  - Verweisung auf nicht verlesene Unterlagen 121
  - der VOB/B 87
  - Vollmacht 96 ff.
  - Vorvertrag 77
  - Wohnungseigentum 88, 89
  - Zweiwochenfrist 84, 86
  - Beurkundungskosten** 183
  - Beurkundungsrecht, Änderung des** 122
  - Beweislastumkehr**
    - Abnahme 618
  - Beweisverfahren** 816, 986
    - Bauteilöffnung 986
  - Bezugnahme auf notarielle Urkunden** 123
  - Bezugnahme gem. § 13 a BeurkG** 87, 94, 121
  - Bezugsfertigkeit** 314, 328
  - Bezugsurkunde, Verlesung** 87
  - Bindungsfristen** 81
  - Bruchteilsgemeinschaft** 1016
  - Buchführungspflicht, gewerberechtliche**
    - 371
  - Bürgschaft gem. § 7 MaBV** 114, 207, 346
    - Abtretung 365
    - Aufwendungen zur Mängelbeseitigung 354
  - Austausch der Sicherheiten 360
  - Gemeinschaftseigentum 353
  - Hinterlegung beim Notar 351
  - Insolvenz des Bauträgers 1011
  - Rückgewähransprüche 352
  - Sicherungsumfang 352
  - Vermischung von Sicherheiten 359
  - Vertragssumme 356
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 917
  - zusätzliche Bedingungen 358
- Culpa in contrahendo** s. Verschulden bei Vertragsschluss
- Darlehensbürgschaft** 366
- Darlehensvertrag** 1179, 1341, 1344
  - Anfechtung 1349
  - Aufklärungspflicht der Bank 1355
  - Aufspaltungsrisiko 1355
  - Auszahlung des Darlehens 1350
  - Einwendungsdurchgriff 1351 f.
  - Finanzierungszusage 1341
  - Form 1344
  - Haustürgeschäft 1346
  - Nichtigkeit 1348
  - Reisegewerbe 1348
  - Rückabwicklung 1068
  - Vertragspartei 1341
  - Vollmacht des Treuhänders 1161, 1346
  - Widerruf 1347
  - Widerrufsfrist 1067, 1347
  - Widerrufsrecht 1066
  - Zweckbindung 1353
  - s. auch Finanzierung
- Definition der Bauträgerschaft** 38
- Deliktische Ansprüche** 830, 1020
  - Verjährung 830
- Deliktische Haftung** 830, 1292
- Deliktsrechtliche Produkthaftung** 1054
- Denkmaleigenschaft** 674
- Detailpauschalvertrag** 442 c, 443 b
- Dienstbarkeiten** 98
- DIN** 277 679
- DIN** 283 679
- DIN** 1946 662
- DIN** 4108 661, 662
- DIN** 4109 657
- DIN-Norm** 525
- Doppelhaushälften**,
  - Bezugsfertigkeit 315
  - Schallschutz 659
- Dritthaftungsklausel** 843 f.
  - Druckzuschlag 696
  - Herausgabe von Unterlagen 472
- EG-Richtlinie Produkthaftung** 1049
- EG-Verbraucherrichtlinie** 144, 155

- Bauträgervertrag 157
- Drittklauseln 158
- formelhafte Klauseln 160
- Inhaltskontrolle 158
- Missbrauchskontrolle bei Einzelvertragsklauseln 159
- notarielle Urkunden 158
- EG-Richtlinie zur Harmonisierung der Umsatzsteuer** 1493
- Eigenkapital** 1210, 1323, 1417
- Eigenkapitalgarantie** 1418
- Eigenleistungen** 470f., 476, 517f.
  - Ausbauhäuser 517
- Eigennutzer** 2
- Eigenschaftszusicherung** s. Garantie
  - Form des § 311 b BGB 651
- Eigentumsverschaffung** 33, 434
- Einfamilienhaus** 564, 569, 775
  - Schallschutz 659
- Einsichtnahme in Bauunterlagen** 522 g
- Einstellung der Zwangsvollstreckung** 412
- Einstweilige Verfügung**
  - Anspruch auf Besetzeinräumung 441
  - eigenmächtige Inbesitznahme 441
- Einweisung in technische Anlagen** 866
- Einwendungsdurchgriff** 1064, 1352
- Endfinanzierung** 1341, 1409
- Endmieter** 1431
- Endpreis i. S. d. PAngV, Bauträgerkauf** 186
- Energieausweis** 663
- Energieeinsparverordnung (EnEV)** 638, 662
- Entfernter Mangelfolgeschaden** 747
- Entgangener Gewinn** 541
- Entkernung** 639
- Entreicherungsrisiko bei Rückabwicklung** 1002
- Entwässerungsanlagen** 445
- Erbbaurecht** 74, 574
- Erdarbeiten** 317
- Erfüllungsansprüche** 432 f., 598 k
  - Verjährung 554, 598 l
- Erhaltungssatzung** 235, 291, 1026
- Erlaubnis, § 34c GewO** 43 ff.
  - Befreiung 55
  - Versagung der 56
- Ermächtigung, individuelle Klage** 954 f., 957
- Ermächtigung des Erwerbers wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum** 912 f., 954 f.
- Ersatzvornahme** s. Selbstvornahme, Aufwunderversatzanspruch
- Erschließung** 311 f., 459
  - Abwasserbeseitigung 461
  - Anliegerbeiträge für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen 461
- Baugenehmigung 460
- Beitragspflicht 466
- erweiterter Begriff 461
- Folgelasten 462
- Freistellung 318
- Hausanschluss für Gas, Wasser, Kanal und Elektrizität 462
- öffentliche Last 466, 1070
- öffentliche Straßen und Wege 461
- Straßenbeleuchtung 461
- Wasserversorgung 461
  - im weiteren Sinne 445
- Erschließungskosten** 461
  - Festpreis 459
  - Freistellungsanspruch 318, 468
  - Gesamtpreis 464
  - Gesamtschuldner 467
  - Rückgriffsanspruch 468
  - Verjährung 400
  - Wohnungseigentümer 467
  - Zurückbehaltungsrecht 467
- Ersterwerbermodell** 1132, 1134, 1444
- Erstvermietungsgarantie** 1426
- Erwerber** 40
  - Gläubigerstellung 920 f.
  - als Zustandsstörer 1071
- Erwerbermodell** 1240, 1443
- Fahrlässigkeit** 862
- Faktische Gemeinschaft** 621 f. s. auch wendende Eigentümergemeinschaft
- Fälligkeit,**
  - Abnahme 617
  - Bauträgervergütung 198 f., 337
  - Schlussrechnung 337 a
  - Verzicht auf den Nachweis der 407
- Fälligkeitsvoraussetzungen nach MaBV** 199 f.
- Fälligkeitszins** 390
- Fehlende Anlagen, Einrichtungen und Räumlichkeiten** 558
- Fertigstellung des Bauwerks** 1012
  - Fertigstellungsgarantie 1331, 1417
  - bei Insolvenz des Bauträgers 1012 f.
  - vollständige 334
- Fertigstellungskosten bei Insolvenz des Bauträgers** 1014
- Fertigstellungstermin** 528
  - pauschalierter Schadensersatz 548
  - Vertragsstrafe 548
- Festpreis** 32, 185, 1378, 1386, 1419, 1458
  - Erschließungskosten 459
- Finanzierung** 1244
  - Beschaffung durch den Treuhänder 1244
  - Bonitätsprüfung 1341, 1343
  - Endfinanzierung 1341
  - Kaufpreis 427

# Sachregister

- Wertermittlung 1343
- Zinsgarantie 1341
- Zwischenfinanzierung 1341
- s. auch Darlehensvertrag
- Finanzierungsberatung durch Bauträger**  
867
- Finanzierungsgarantie** 1406
- Finanzierungskosten** 1118
- Finanzierungsvermittlung** 1403
- Finanzierungsvorbehalt** 81
- Folgelasten, Erschließung** 462
- Forderungssicherungsgesetz** 25
  - Inkrafttreten 62
  - Übergangsrecht 62
- Form der vom Treuhänder abzuschließen-den Verträge** 855 f., s. auch Beurkundung
- Formelhafte Klauseln** 151
  - Verjährungsfrist für Baumängel 810
- Förmliche Abnahme** 585
- Formularsammlungen** 146
- Formularvertrag** 143
  - Verwender 80
- Freistellungsanspruch, Erschließungskos-ten** 468
- Freistellung**
  - des Bauträgers 737
- Freistellungsverpflichtungserklärung**  
243 f., 329
  - Adressat 246
  - Auflassungsvormerkung 267, 277
  - Aufrechnung 250
  - Aufrechnungsverbot 271
  - Aushändigung der 245
  - Auslegung 248
  - Bedingungen 248, 268 f.
  - bereicherungsrechtliche Ansprüche 246, 1002
  - Einwendungen 250
  - Ersetzungsbefugnis 261
  - Freistellungsversprechen 14
  - Gegenforderungen 257
  - geschuldete Vertragssumme 249 f., 275
  - Insolvenz des Grundpfandgläubigers 247
  - Mindest- oder Listenpreis 279
  - Rückzahlungspflicht 265 f.
  - Sachverständigengutachten 372
  - steckengebliebener Bau 252 f.
  - Überzahlung 258
  - Verschulden 278
  - Vertrag zugunsten Dritter 246
  - Verzugszinsen 274
  - Vorbehalt nach § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV 259
  - Wahlschuld 261
  - Zahlungen an Bank 273
  - zusätzliche Bedingungen 268, 270 ff.
- Freizeichnung, Sonderwünsche** 517
- Fristangleichung** 609, 840
- Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung** s.
  - Fristsetzung zur Nacherfüllung
- Fristsetzung zur Nacherfüllung** 703
  - Entbehrlichkeit 705
- Funktionale Baubeschreibung** 442 c
- Funktionsträger(-verträge)** 1241, 1403
- Garantie** 648
- Gebäudeeinnmessung** 445, 469
- geborene Zuständigkeit** 890 f., 892
- Gebrauchsvoorteile bei Rückabwicklung**  
732
- Gebrauchte Immobilien** 631, 916
- gekorene Zuständigkeit** 890 f., 892
- Gemeinschaftlicher Gebrauch** 561
- Gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten**
  - Abnahme 596
  - Bürgschaft gem. § 7 MaBV 917
  - Mängelansprüche 883 ff.
  - Sonstige Rechte 888
- Gemeinschaftseigentum** 561, 565 f., 912, 936, 1097
  - Abgrenzung zu Sondereigentum 565, 912, 919
  - Abnahme 594 f., 596
  - Altbausanierung 993, 1494
  - Aufwendungsersatzanspruch 933, 941
  - bauliche Veränderung 498, 934
  - für Bestand des Gebäudes notwendige Ge-bäudeteile 567
  - Bürgschaft gem. § 7 MaBV 353, 917
  - Einfamilienhäuser 564, 569
  - Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs 568
  - Frist zur Nacherfüllung 939
  - Grundbuchberichtigung 561
  - Grundstück 566, 994
  - Instandhaltung 906
  - kleiner Schadensersatz 892, 926, 945
  - Leistungsverweigerungsrecht 937
  - Mängel 883 f.
  - Mängelhaftung 839 ff., 883 ff., 912
  - Minderung 892, 925, 942, 948
  - Mitgläubigerschaft 922
  - Nacherfüllungsanspruch 892, 930, 936
  - nachträglicher Erwerb 562
  - Reihenhäuser 569
  - Rücktritt 892, 949, 942
  - Selbstvornahme 934
  - Sonderwünsche 498
  - Vorschussanspruch 931, 941
- Gemeinschaftsordnung** 104
- Genehmigungsfreie Bauvorhaben** 281
- Genehmigungspflichtige Bauvorhaben** 285
- Generalübernehmer** 1390
  - Architektenbindung 134 f.

- Generalübernehmermodell** 27, 46, 1101, 1360f.  
– Bauherriegemeinschaft 1490  
– Erlaubnis nach § 34 c GewO 1477  
– Form 1474  
– Kündigung 1487  
– MaBV 1477f.  
– Mängelhaftung 1484  
– MWSt-Modell 1493  
– notarielle Beurkundung 1474  
– Sicherheit nach § 648 a BGB 417  
– VOB/B 1484  
– Zahlung nach Baufortschritt 1482
- Generalübernehmervertrag** 1468  
– Abschlagszahlung 1482
- Generalunternehmer** 1390
- Gesamtaufwand** 1184, 1236, 1245  
– Baubetreuerhaftung 1313  
– s. auch Festpreis
- Gesamtgläubigerschaft** 920f.
- Gesamtpreis**,  
– einheitlicher 177  
– Erschließungskosten 464
- Gesamtschuldner (Wohnungseigentümer), Erschließung** 467
- Gesamtschuldnerschaft** 1236, 1255, 1282, 1392
- Geschäftsbedingungen, Einbeziehung** 153  
– s. Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Geschlossene Immobilienfonds** 28
- Gesellschaftsvertrag** 1316f.  
– atypischer Gesellschaftsvertrag 1319f.  
– Auslegung 1322  
– Ausschluss 1331  
– Beendigung 1337  
– Beitragspflicht 1319f., 1323f.  
– Eigenkapital 1323  
– Form 1155, 1322  
– gemeinsamer Zweck 1317  
– Gesamthandsvermögen 1319f.  
– Geschäftsführung 1319 f., 1325  
– Gesellschafterwechsel 1334f.  
– Gesellschaftsversammlung 1325  
– Innengesellschaft 1320  
– Kündigung 1333, 1487  
– Mängelhaftung 1399  
– Nachschusspflicht 1327  
– Vertretung 1326  
– Zweckerreichung 1337  
– s. auch Bauherriegemeinschaft
- Gewährleistung** s. Mängelhaftung
- Gewährleistungsfrist** s. Verjährungsfrist
- Gewerbeeinheit** 653
- Gewerbeordnung** 41  
– Altbauten 49  
– Bauherr 44  
– Berufsausübungsrecht 41
- Berufszugangsregelung 41  
– § 34 c GewO 41ff.  
– Verwendung von Vermögenswerten 53
- Gewerblicher Zwischenmieter** 1431
- Glaserarbeiten** 324
- Gläubigerstellung der Erwerber** 920f.
- Globalbelastung** 238
- Globalbürgschaft** 351
- Großer Schadensersatz** 743 f., 745, 857  
– s. auch Schadensersatz statt Leistung
- Grundbuchberichtigung** 561
- Grunderwerbsteuer** 1109, 1456, 1492  
– neben der Baurägervergütung 183  
– bei Rückabwicklung 734
- Grundpfandrechte bei Rückabwicklung**  
735, 1002  
– Übernahme der 241
- Grundpfandrechtsbestellung, Pflicht zur Mitwirkung** 867
- Grundstück**  
– Erwerb von Dritten 46  
– Gemeinschaftseigentum 566  
– Übereignung vom Bauträger 45
- Grundstücksgröße** 774  
– „ca.“-Angabe 677, 776
- Grundstückskaufvertrag** 916, 1177, 1220
- Grundstücksmängel** 630, 764ff.  
– Abgrenzung 630  
– Altlasten 768  
– Baugrund 630  
– fehlende Bebaubarkeit 772  
– Grundstücksgröße 774  
– Grundstückslage 772  
– Grundstücksmaß 774  
– Grundstücksübermaß 781  
– Haftungsausschluss 832  
– Kontamination 768  
– Lastenfreiheit 783  
– Planungsfehler 630  
– Mangelfolgeschaden 795  
– Minderung 791  
– Nachbarbebauung 772  
– Nacherfüllung 787  
– Rücktritt 788  
– Schadensersatz 793  
– Verjährung 810
- Grundstückstausch** 1029
- Gutschrift, Sonderwünsche** 489, 504
- Haftungsausschluss**  
– bei Arglist 835  
– bei Abtretung eigener Mängelansprüche 843 f.  
– Altbausubstanz 836, 1494  
– Bauleistungen 839  
– Beschaffenheitsvereinbarung 835  
– Formularverträge 832 f., 839f.

## Sachregister

- Grundstücksmängel 832 f.
- Subsidiaritätsklausel 843
- Haftungsbeschränkung** 850 f.
  - arglistig verschwiegene Mängel 860
  - bei eigenmächtigem Bezug 853
  - Garantie 861
  - grobe Fahrlässigkeit 862
  - Grundstücksmängel 832 f.
  - Individualverträge 842
  - auf Nacherfüllung 510, 856
  - Pflicht zur Mängelrüge beim Handwerker 850
  - auf Protokollmängel 852
  - Schiedsgutachterklausel 863
  - auf sichtbare Mängel 851
  - Hemmung der Verjährung 813 f.
  - Ende der Verjährung 820
  - Verschulden 862
  - Vorbehalt der eigenen Regressmöglichkeit 854
  - Vorsatz 862
- Handelsvertreter** 1359
- Hauptsacheerledigung** 945
- Hausanschluss für Wasser, Kanal und Elektrizität** 462
- Hausbauverordnung** 200
- Hausmeisterwohnung** 562
  - Sondereigentum 562
- Haustürgeschäft** 219, 1346
- Heilung formnichtiger Verträge** 133
- Heizungsanlagen**
  - Heizungs-Contracting 451
  - Sondereigentum 561, 570
- Herausgabe von Unterlagen** 522 f., 1221
  - Bauträger 472
  - Dritthaftungsklausel 847
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 919 a
- Herstellervorschriften** 654
- Herstellungsrisiko** 1113
- Herstellungsverpflichtung** 93, 432
- Hinterlegung auf Notaranderkonto** 331, 422
- Hinweispflicht, Wartungsbedarf, -umfang und -intervalle** 522 f., 526, 666
- Höchstaufwandsgarantie** 1419, s. auch Festpreis
- Immobilienfonds** 1136, 1293
- Immobilienmakler** 1359, s. auch Makler, Maklervertrag
- Individualvereinbarung** 150 f.
- Individualverträge, Verjährungsfrist für Baumängel** 809
- Individuelle Rechtsinhaberschaft, Mängelansprüche** 929
- Informationspflichten, gewerberechtliche** 371
- Ingebrauchnahme** 583
- Inhaltskontrolle** 143
- Initiator** 1130, 1274, 1297 f., 1309, 1359, 1364, 1372
- Innenprovision** 1355, 1378
- Innenputz** 325
- Innenwände, nichttragende** 570
- Inseratensammlungspflicht** 371
- Insolvenz des Bauträgers** 1004 f.
  - Ablehnung der Vertragserfüllung 1005
  - Abtretung des Kaufpreisanspruchs 1009
  - Auflassungsvormerkung 1005 f.
  - Aufrechnung 1008 f.
  - Bauherriegemeinschaft 1012
  - Bauruine 1012
  - Bruchteilsgemeinschaft 1016
  - Bürgschaft nach § 7 MaBV 1011
  - deliktische Ansprüche 1020
  - Erfüllung durch Insolvenzverwalter 1019
  - Fertigstellung der Bauruine 1012
  - Fertigstellung durch Erwerber 1013
  - Fertigstellung durch Insolvenzverwalter 1019
  - Fertigstellungskosten 1014
  - Lastenfreistellung 1010
  - objektfremde Verwendung der Erwerbermittel 1021
  - Teilvergütung 1007
  - Vollendung der Bauruine 1012
  - Wahlrecht des Insolvenzverwalters 1004, 1019
  - werdende Eigentümergemeinschaft 1012
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 1012
  - Zurückbehaltungsrecht 1014
- Insolvenz des Grundpfandgläubigers** 247
- Insolvenzverwalter** 1004 ff.
  - Erlaubnis nach § 34 c GewO 211
  - Ablehnung der Vertragserfüllung 1005
  - Wahlrecht 1004, 1019
- Installationspläne, Herausgabe der** 522 g
- Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums** 906
- Instandsetzungspflicht** 906
- Isolierte Kündigung der Bauleistungen** 550 f.
- Isolierte Vereinbarung von § 13 VOB/B** 162, 1058
- Kalkulierte Kosten** 1253, 1421
- Kapitalanlagebetrug** 1292 f.
- Kaufanwärter** 38
- Käufermodell** 1443, 1494
- Käuferschutz** 12
- Kaufpreis** 177
  - Fälligkeit 198, 617
  - Finanzierung 427
  - s. a. Vergütung des Bauträgers

- Kaufrecht** 66, 916, 994  
**kaufvertragsrechtliche Ansprüche** 914, 928  
**Klage auf Abnahme** 580  
**Klage der Wohnungseigentümergemeinschaft, Beschlüsse zur** 963f.  
– Hauptsacheerledigung 969  
– Klageänderung 971  
**Klage des einzelnen Erwerbers** 935, 954, 957, 969f.  
**Klageänderung** 971  
**Klauselrichtlinie** 144, 155f.  
**Klauselerinnerung** 412  
**Kleiner Schadensersatz** 740, 892  
**Kölner Modell** 1124f., 1297  
**Kontotreuhänder** 1127, 1448  
**Kooperationspflichten** 870  
**Koppelungsverbot** 134, 1307  
**Kündigung, außerordentliche** 551  
– anteilige Vergütung 552  
– der Bauleistungen 550f.  
– des Bauträgervertrags 69  
– Mehrheitsbeschluss der Erwerber 553  
– neues Recht 553 a  
– Sonderwunschvertrag 507  
– wichtiger Grund 552  
**Kündigung des Generalübernehmervertrags** 1487ff.  
**Kündigung, freie** 550  
**Lastenfreiheit des Grundstücks** 783  
**Lastenfreistellung** 238, 249  
– bei nicht vollendetem Bau 252  
– Freistellungsverspflichtungserklärung 239, 243  
– Insolvenz des Bauträgers 1010  
– Leistungsverweigerungsrecht 247a  
– Löschungsbewilligung 242  
– Rangrücktrittserklärung 240  
– Sicherung der Lastenfeststellung 238  
– Übernahme der Grundpfandrechte 241  
**Leistungsbestimmungsrecht**  
– Bauleistung 450  
– Sonderwünsche 521  
**Leistungspflichten des Bauträgers** 432ff.  
– Bauerrichtungspflicht 432  
– Besitzverschaffung 440  
– Eigentumsverschaffung 434  
– Fertigstellungstermin 442 a, 528  
– Herstellungsverpflichtung 432  
– Rücktritt 534, 549  
– schlüsselfertige Errichtung 181, 444  
– Teilleistungen 445, 538, 504  
– Verjährung 554 ff.  
– Verzögerungsschaden 540ff.  
– Verzug 531  
– Verzugsfolgen 533ff.
- Leistungsverweigerungsrecht** 200, 305, 404, 439, 696, 848  
– Abschlagszahlungen 200f., 305, 380  
– Ausschluss 425, 700  
– bei Baumodellen 1117  
– Dritthaftungsklausel 699  
– Druckzuschlag 696  
– Gemeinschaftseigentum 937  
– Höhe 937  
– Lastenfreistellung 247a  
– Miteigentumsquote 937  
– Sondereigentum 937  
– Subsidiaritätsklausel 699  
– Zahlungsplan 298f.
- MaBV s. Makler- u. Bauträgerverordnung**  
**Mahnung, Bauträgervergütung** 382  
**Makler, Aufklärungspflichten** 1375  
– Bauträger 872  
– Steuerberater als – 1368  
**Makler- und Bauträgerverordnung**  
**(MaBV)** 18, 41f., 208, 1127, 1139, 1477  
– Altbausanierung 51, 63, 338  
– Änderungen der MaBV 208  
– Anwendungsbereich, persönlicher und sachlicher 210 ff.  
– Gewerberecht 209  
– Kreditinstitute 211  
– Insolvenzverwalter 211  
– Privatrecht 209  
– Rechtsfolgen bei Verletzung der – 372 ff.  
– Tausch mit dem Bauträger 1030  
– Vermischung der Sicherheiten 359  
– Zahlungsplan 292  
– Zivilrecht 209  
**Maklervertrag** 1359ff., 1404  
– Allgemeine Geschäftsbedingungen 1404  
– erfolgsunabhängige Provision 1367, 1404, 1425  
– Finanzierungsvermittlung 1403  
– Innenprovision 1364  
– Mietvermittlung 1425  
– Prospekthaftung 1381  
– Provision 1364  
– Schadensersatz 1383  
– Treuhandvertrag 1366  
– Verflechtung 1365f., 1425  
– Verletzung von Vertragspflichten 1374  
**Mängel** 640f., 764  
– Beschaffenheitsvereinbarung 641 f.  
– Funktionstauglichkeit 641, 655  
– subjektiver Fehlerbegriff 640  
– Verwendungseignung 644 f.  
**Mängel am Gemeinschaftseigentum** 883f., 912  
**Mängelansprüche**

# Sachregister

- Abtretung von Mängelansprüchen 753
- Objektveräußerung 757
- Verzicht 952
- Mangelfolgeschäden** 747
  - entfernte 747
  - Verjährung 801
- Mängelhaftung (Baumodelle)** 1116, 1394 f.
  - des Baubetreuers 1311
  - Bauhandwerker 1394
  - Bauherriegemeinschaft 1215, 1339, 1396, 1441
  - Bauträgermodell 1134, 1458
  - Ersterwerbermodell 1134, 1449
  - Erwerbermodell 1451
  - Gemeinschaftseigentum 1397
  - Generalübernehmer 1390
  - Generalübernehmermodell 1484
  - Generalunternehmer 1390
  - Minderung 1423
  - Sondereigentum 1397
  - Treuhänderaufgabe 1215, 1239, 1340, 1396, 1441
  - Wohnungseigentümergemeinschaft 1340, 1396, 1441, 1494
  - Zurückbehaltungsrecht 1117
- Mängelhaftung (Bauträgererwerb)** 626 f.
  - Abgrenzung Kauf- und Werkvertragsrecht 626, 994
  - Abgrenzung Kauf- und Werkvertragsrecht bei Altbauten 635
  - Abnahme, Haftung ohne 639 a
  - Abtretungsverbot 847
  - Abtretungsvereinbarung 846
  - Abtretung von Mängelansprüchen 759
  - Abzug „neu für alt“ 713
  - Aggregate 666
  - Altbauten 660
  - Altbauten ohne Herstellungsverpflichtung 639
  - Altlasten 768
  - Annahmeverzug 728
  - anerkannte Regeln der Technik 654
  - arglistig verschwiegene Mängel 635, 860
  - Asbest 635
  - Aufrechnung 960
  - Aufrechnung mit Vorschuss gegen Restkaufpreis 960
  - Aufwendungsersatzanspruch 710
  - Baubeschreibung 442, 634
  - Baugenehmigung 670
  - Bauprodukte 653 a
  - Baurechtswidrigkeit 669
  - Bebaubarkeit 772
  - Begriff „neu“ 629
  - Benutzbarkeit, eingeschränkte 668
  - Beschaffenheitsmerkmale 652 f.
  - Beschaffenheitsvereinbarung 642
  - Beschränkung auf Nacherfüllung 856
  - Betreutes Wohnen 665
  - Denkmaleigenschaft 674
  - DIN 4108 662
  - DIN 4109 657
  - Doppelhaushälften, Schallschutz 659
  - Dritthaftungsklausel 843
  - Druckzuschlag 696
  - Einfamilienhaus, Schallschutz 659
  - entfernter Mangelfolgeschaden 747
  - Entkernung 636
  - Ersatzvornahme s. Aufwendungsersatzanspruch, Selbstvornahme
  - fehlende Anlagen 558
  - Finanzierungskosten 745
  - Flächenabweichungen 675
  - Freizeichnung, Sonderwünsche 517
  - Fristenangleichung 441, 490, 609
  - Fristsetzung zur Nacherfüllung 703
  - Garantie 648 f.
  - Form der Garantie 651
  - Funktionstauglichkeit 641, 653
  - Gartenfläche 780
  - gebrauchte Immobilien 631
  - Gefahren und Risiken 643
  - Gemeinschaftsbezogenheit der – 883
  - Gemeinschaftseigentum 726, 883 ff., 912, 936
  - Gläubigerstellung 920 ff.
  - großer Schadensersatz 743, 857
  - Grundstücksgröße 774
  - Grundstücksgröße, „ca.“ – Angabe 677, 776
  - Grundstückslage 772
  - Grundstücksmängel 630, 764 ff.
  - Grundstücksmindermaß 774
  - Grundstücksübermaß 781
  - Handwerker 1044
  - Haustechnik 661
  - Herstellervorschriften 654
  - Herstellungsverpflichtung 626
  - individuelle Rechtsinhaberschaft 929
  - isolierte Vereinbarung des § 13 VOB/B 162
  - kaufvertragliche Mängelhaftung 630, 928
  - Kaufvertragsrecht 630, 914, 928
  - kleiner Schadensersatz 740
  - Lastenfreiheit des Grundstücks 783
  - Leistungsverweigerungsrecht 696
  - Mangel 640
  - Mangelfolgeschaden 746
  - mehrere Baubeschritte 841
  - merkantiler und technischer Minderwert 724, 740, 750
  - Mieterträge 683
  - Mietminderung 749
  - Minderung 722 f.
  - Mindestluftwechsel 664
  - Mitgläubiger 920 f.

- Mitwirkung des Bestellers 691
- Modernisierung (Altbaumodernisierung) 636
- Musterhaus 628
- Nachbarbebauung 772
- Nacherfüllung 689 ff.
- neu errichtete Eigentumswohnung 626
- neu errichtete Gebäude 626
- Neubau hinter historischer Fassade 635
- Nutzung, nicht genehmigte 672
- Nutzungen, eingeschränkte 668
- Nutzungsausfallentschädigung 749
- öffentlich-rechtliche Beschränkungen 669
- optische Mängel 695
- Planabweichungen 668
- Planänderungen 653
- Planungsfehler 668
- Protokollmängel 852
- Recht zur Nachbesserung 685
- Rechtsbegriffe „Minderung“ bzw. „Wandlung“ 858
- Rechtsmängel 782 ff.
- Renovierung 63, 635
- Restarbeiten 628
- Rücktritt 727, 949
- Sanierungsobjekte 637
- Schadensersatz 693, 892
- Schadensersatz neben Erfüllung 746
- Schadensersatz statt Leistung 739, 745
- Schallschutz 657
- Schiedsgutachterklausel 863
- Selbstvornahme 708, 934
- Sicherungsabtretung 845
- Sondereigentum 726, 919, 937
- Sondernutzungsrecht 573, 681, 913
- Sonderwünsche 497, 508 f.
- Sowieso-Kosten 712
- Steuervorteile 683, 745
- Straßenlärm 661
- subjektiver Fehlerbegriff 640
- Subsidiaritätsklausel 699, 843
- Tätigkeitspflicht der Gemeinschaft 905
- Teilrücktritt 728, 549
- Trennwände 657
- umweltfreundliche Materialien 685
- Veräußerung des Hauses 757
- Veräußerung des Wohnungseigentums 757
- Vereinbarung der VOB/B 161 ff.
- Verjährung 608 ff., 797 ff., 919
- Verschleißteile 666
- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen 668
- Verwendung von Bauträgerzahlungen 932
- Verwendung von Vorschusszahlungen 932
- Verwendungseignungen 652 f.
- Verwirkung 598 n
- VOB/B 161 ff.
- Vorbehalt der eigenen Regressmöglichkeit 854
- Vorschuss, Aufrechnung gegen Kaufpreis 716 f., 960
- Vorschussanspruch 716 f.
- Vorschussklage 721
- Vorteilsausgleichung 742, 745
- Wahlrechte 702
- Wärmeschutz 662
- Werkvertragsrecht 635
- Wohnflächenmindermaß 675
- wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche 761
- Wohnungeingangstüren 659
- zugelassene Bauprodukte 653 a
- zugesicherte Eigenschaften s. Garantie
- Zurückbehaltungsrecht 332
- Zweckentfremdungsgenehmigung 674
- Zweckgebundenheit des Vorschusses 932
- zweijähriger Leerstand 629
- Zweiterwerber 631
- Mängelrüge** 824
- Massivhaus** 653
- Mehrere Bauabschnitte** 116, 612, 841, 1047
- Mehrere Bauabschnitte verschiedener Bauträger** 1047
- Mehrere Wohngebäude auf einem Grundstück** 313
- Mehrheitsbeschluss der Erwerber, Kündigung** 553
- Mehrwertsteuer** 1493
- Mehrwertsteerausweis** 1250
- Mehrwertsteuer**
  - Preiserhöhungsklausel 187
  - Einführung der MWSt-Pflicht 188
  - Option zur Umsatzsteuer 188
- Mehrwertsteuermodell** 1493
- Mehrwertsteuer-Option** 1110
- Mehrzahl von Mängeln** 688
- Mieterschutz** 1025
- Mietgarantie** 1123, 1183, 1427
- Bankbürgschaft 1427
- Mietpool** 1430
- Mietvermittlung** 1425
- Mietvertrag** 1183, 1431
  - Endmieter 1433 f.
  - Heiz- und Nebenkosten 1437
  - Herausgabe der Wohnung 1433
  - Hinterlegung der Miete 1436
  - Kündigungsschutz 1433 f.
  - Mietzins 1432
  - neuer Zwischenmieter 1435
  - Vermieterwechsel 1434
- Mietzins, Verzug** 1432
- Minderung** 722, 942
  - Abtretung 759

# Sachregister

- Gemeinschaftseigentum 726, 892, 942, 948, 952
- Gläubigerstellung 925
- Höhe 724
- Mehrwertsteuer 724
- Nebenkosten 724
- Sondereigentum 726
- Zweiterwerber 759
- Mitgläubigerschaft** 921
  - Nacherfüllungsansprüche 921
- Modelle** 1101, 1124
- Modernisierung** 635
- Musterhaus** 628
  
- Nachbarbebauung** 772
- Nachbesserung** s. Nacherfüllung
- Nacherfüllung** 689 ff.
  - Art der Nacherfüllung 691
  - Fehlenschlagung 706
  - Fristsetzung 703
  - Verweigerung 695
- Nacherfüllungsanspruch** 702 ff.
  - Annahmeverzug 695, 698, 704
  - Ausübung von Wahlrechten 702, 909, 922
  - Entbehrlichkeit der Fristsetzung 705
  - Fristsetzung zur Nacherfüllung 702 f., 939
  - Gemeinschaftseigentum 936
  - Mitgläubiger 921
  - Umfang 692
  - unteilbare Leistung 921
  - Unverhältnismäßigkeit 695
  - Unzumutbarkeit 757
  - Veräußerung der Eigentumswohnung 757
- Nachsuspflcht** 1327
- Nachträglicher Erwerb gemeinschaftlicher Einrichtungen** 562
- Nachzügler-Erwerber** 608 f.
  - Fristenangleichung 609, 839
  - Verjährungsfrist wegen Mängel 609
- Nebenintervention** 970
- Nebenpflichten** 864 ff.
- Neu errichtete Eigentumswohnung** 626
- Neu errichtete Gebäude** 626
- Neubau hinter historischer Fassade** 635
- Neue Länder** 22
- Nichtigkeit des Bauträgervertrages** 1001 f.
- Notar** 1055 ff.
  - Amtspflichten 1055
  - Belehrungs-, Beratungs- und Betreuungspflichten 1055
  - Belehrungspflicht bei Baumodellen 1384 f.
  - Beurkundung von Treuhandverträgen 1384
  - Hinweispflichten 1055, 1384, 1387
  - Kosten, neben der Bauträgervergütung 183
  - Notarsbestätigung 223
  - Schadensersatzpflicht 1055
  - steuerliche Belehrung 1388
- Treuhandkonto 54, 422
- Treuhandvertrag 1384
- Verjährungsfrist 1055
- Warnpflicht 1055, 1384, 1387
- Notar, Pflichten des** 1056 ff.
  - Architektenbindung 1056
  - Fälligkeitsvereinbarungen 1059
  - formelle Klauseln 1058
  - Freistellungserklärung 1060
  - Genehmigung nach § 2 GVO 1062
  - isolierte Vereinbarung von § 13 VOB/B 1058
  - Notarsbestätigung 223, 1061
  - Sicherheitsleistung nach § 7 MaBV 1057
  - steuerliche Nachteile 1056
  - Vereinbarung der VOB/B 1058
  - Vorleistungspflicht des Erwerbers 1059
  - Zahlungspläne 1060
- Notarielle Beurkundung** 41, s. Beurkundung
- Notarsbestätigung** 1061
- Nutzung, nicht genehmigte** 672
- Nutzungsausfallschädigung** 543 f., 749
  - Höhe 546
  - Rücktritt 734
  - Unbenutzbarkeit eines Bades 545
  - Unbenutzbarkeit Einliegerwohnung 545
  - Vorenthalter einer Garage 545
  - Vorenthalter eines Schwimmbads 545
  - Vorenthalter von Tiefgaragenstellplätzen 545
  - Vorenthalter einer Wohnung 543 f.
- Objektgebundene Mittelverwendung** 349, 367, 1021
- Offenbarungspflicht** 874
- Öffentliche Last, Erschließungskosten** 406, 1070
- Organisationsverschulden** 829
  
- Parteibezeichnung bei Klage der Wohnungseigentümergemeinschaft** 982 f.
- Partefähigkeit, Wohnungseigentümergemeinschaft** 982
- Pauschalfestpreis** 32
- Pauschalfestpreis, Bauträgerkauf** 64, 177
  - Kaufnebenkosten 183
- Pflichtprüfung (§ 16 MaBV)** 371
- Pkw-Stellplätze** 571
- Planabweichungen** 652
- Planänderungen** 652
- Pläne** 92, 443
- Planungsfehler** 668
- Planungsleistungen des Bauträgers** 68, 134, 447
- Platzierungsgarantie** 1416
- Preiserhöhungen, Bauträgerkauf** 185

- Preiserhöhungsklauseln** 187 ff.  
**Preisgleitklausel** 192  
**Produkthaftung** 1049  
– Baustoffe 653 a, 1050  
– deliktsrechtliche 1045  
– Gesundheitsschäden 1051  
– Hersteller 1050  
– Körper- oder Gesundheitsverletzung 1051  
– Sachschäden 1051  
– Verjährung 1053  
**Produkthaftungsgesetz** 1049  
**Prospektangaben** 652, 695, 880  
**Prospekthaftung** 879, 1253, 1268 f., 1454  
– Anlageberater 1269, 1381  
– Anwendung bei Bauherrenmodellen 1270 f.  
– Bank 1358  
– Baubetreuer 1279, 1313  
– Bauträgererwerb 880 f.  
– Bauträgermodell 1459  
– Beweislast 1287  
– Erfolgshaftung, keine 1284  
– Erwerbermodell 1452, 1454  
– Gesamtschuldner 1282  
– Initiatoren 1269, 1274 f., 1279  
– Mitverschulden 1288  
– Personenkreis 1276  
– Prospektfehler 1283  
– Prospektprüfers, des 1296  
– Publikums-KG 1268  
– Rechtsanwälte 1269, 1291  
– Steuerberater 1269, 1291  
– Treuhänder 1253, 1273, 1278  
– Verjährung 1289 f., 1453  
– Vermittler 1280, 1381  
– vertragliche Haftung (Konkurrenz) 1275, 1277, 1381  
– Vertragsinhalt 880  
– Vertrauenschäden 1285  
– Wirtschaftsprüfer 1269, 1291  
**Prospektprüfung** 1294  
**Protokollmängel** 336, 852  
**Provision (Makler)** 1364, 1369, 1404, 1407, 1425  
**Prozessstandschaft**  
– Bauträger 273  
– Erwerber 990  
– Verjährung 919  
– Wohnungseigentümergemeinschaft 898, 969 f., 980 f., 987  
– Wohnungseigentumsverwalter 990  
**Raten, Bauträgervergütung** 201  
**Rechnungslegung** 1192 f., 1206  
**Rechtsanwalt**, Beratungsvertrag 1380  
– Prospekthaftung 1269  
– Verjährung 1260, 1291  
**Rechtsbeziehungen des Erwerbers zu Dritten** 1042 f.
- Rechtsdienstleistungsgesetz** 82  
– unzulässige Rechtsberatung 598 e  
– Verstoß gegen 1146  
– Wohnungseigentumsverwalter 911  
**Rechtshängigkeit bei Klage der Wohnungseigentümergemeinschaft** 969  
**Rechtsmangel** 647  
**Rechtswahl** 170, 172  
**Reform des Bauvertragsrechts** 26  
– Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung 337  
– Abnahme des Gemeinschaftseigentums 594  
– Abschlagszahlungen 198, 199  
– Anordnungsrecht 471, 478  
– anzuwendendes Recht 67  
– Baubeschreibungspflicht 442  
– Bauhandwerkersicherung 415  
– Bauhandwerkersicherungshypothek 413  
– Bauvertrag 67  
– Dokumentationspflicht 522  
– fertiggestellte Bauwerke 72  
– fiktive Abnahme 582 a  
– Generalübernehmermodell 1468  
– Geschichte 26 a  
– Herausgabe von Unterlagen 522  
– Kaufvertragsrecht 68  
– Kündigung aus wichtigem Grund 551, 553 a  
– Kündigung, ordentliche 550  
– Leistungsverweigerungsrecht 200  
– Schlussrechnung 337 f.  
– Sonderwunsch 471, 478  
– Übergangsrecht 58  
– Verbraucherbauvertrag 67  
– Vertragserfüllungssicherheit 201  
– Werkvertrag 67  
**Reihenhaus** 315, 564, 569, 657  
**Renovierungsarbeiten** 49 ff., 63  
**Reservierungsvereinbarung** 77  
**Resterfüllungsansprüche** 439  
– Schadensersatz statt Leistung 560  
**Ringdrainage** 445  
**Rohbaufertigstellung** 319  
**Rohinstallation** 321 ff.  
**Rom I-VO** 169 f.  
**Rückabwicklung des Bauträgervertrages**  
731 f., 999 ff.  
– Auflassungsvormerkung, Löschung der 731  
– Gebrauchsvorteile 732  
– Grunderwerbsteuer 734  
– Grundpfandrechte 735  
– infolge Anfechtung 1001  
– Nichtigkeit des Vertrages 1001  
– notwendige Verwendungen 733  
– Rücktritt 226 ff., 388, 480, 727, 549, 949, 1000  
– Schadensersatz 734  
– Sonderwunschverträge 736  
– vereinbarte Vertragsaufhebung 1000

# Sachregister

- Vertragskosten 734
  - Verwendungen 733
  - Rückermächtigung** 954
  - Rückgriffsanspruch, Erschließungskosten**
    - 468
  - Rücknahmегарантie** 1424
  - Rücksichtnahmepflicht** 866
  - Rücktritt nach Fristablauf zur Nacherfüllung** 727
    - bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum 730, 949, 950
    - bei Mängeln am Sondereigentum 730
    - Resterfüllungsansprüche 506
  - Rücktrittsrecht**
    - Bauträger 81
    - gesetzliches 229, 1000
    - Mängel 549, 857, 857, 949
    - Prognoserücktritt 549
    - Rechtsfolgen 1000
    - Verletzung der MaBV 373
    - vertragliches 226, 1000
  - Rücktrittsvorbehalt** 1000
  - Sachverständiger, Abnahme** 598, 600 f.
  - Sanierter Altbau** 63, 632, 1494
  - Sanierung** 63, 633, 635 f., 1494
  - Sanierungsmodell** 1131, 1494
  - Sauna, Sondereigentum** 570
  - Schadensersatz** 373, 693, 738 f., 746 f.
    - Beschaffenheitsvereinbarung 652 ff.
    - Beschränkung 547
    - Gläubigerstellung 926
    - großer Schadensersatz 743, 942 f.
    - Höhe der Nutzungsausfallschädigung 749
    - Hotelunterbringung 748
    - kleiner Schadensersatz 740
    - Mehrwertsteuer 740
    - Nebenkosten 748
    - Nichtenfüllung 506
    - Schaden des Eigennutzers 542
    - Unbenutzbarkeit eines Bades 544
    - Unbenutzbarkeit Einliegerwohnung 544
    - Vorenthaltung einer Garage 544
    - Vorenthaltung eines Schwimmbades 544
    - Vorenthaltung von Tiefgaragenstellplätzen 544
    - Vorteilsausgleichung 742
    - Wohnungseigentümergemeinschaft 892
  - Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung** 864
  - Schadensersatz neben Erfüllung** 693, 746
    - Mietminderung 749
    - Nutzungsausfallschädigung 749
    - Sachverständigenkosten 746
  - Schadensersatz statt Leistung** 536
    - Gemeinschaftseigentum 892, 945
    - großer Schadensersatz 743, 942
  - kleiner Schadensersatz 740
  - Vorteilsausgleichung 742
- Schadensersatz wegen Mangelfolgeschäden** 746, 865
- Schadensersatzanspruch** 1285 f.
  - aus c. i. c. 1286
  - wegen ausgebliebener Steuervorteile 745, 1286
- Schallschutz** 657 f.
- Schiedsgutachterklausel** 863
- Schließpläne, Herausgabe** 471, 919 a
- Schließungsgarantie** 1416, 1444
- Schlüsselfertige Errichtung** 32, 181, 444
- Schlussrechnung** 337 a
- Schreinerarbeiten** 324
- Schulderechtsreform** 31, 59 f., 144, 379, 626, 995
  - Bauträgervertrag 59 f., 66
- Schutzpflichten** 866
- Schwimmbad, Sondereigentum** 570
- Selbstbeseitigungsrecht** s. Aufwendungseratzanspruch, Selbstvornahme
- Selbständiges Beweisverfahren**
  - Hemmung 816
- Selbstvornahme** 66, 708
  - Gemeinschaftseigentum 933
- Sicherheiten (MaBV), Vermischung der** 359
- Sicherheitsleistung durch Bürgschaft (MaBV)** 346, 350, 917
- Sicherheitsleistung nach § 648 a BGB** 415, 1045
- Sicherheitsleistung nach § 7 MaBV** 346
- Sicherung der Bauträgervergütung** 405
- Sicherungsabtretung** 845
- Sicherungshypothek** 413
- Siedler** 38
- Sittenwidrigkeit** 1001
- Sondereigentum** 570 f., 591, 919, 1397
  - Abnahme 585
  - Heizungsanlagen 570
  - Innenwände 570
  - Mängelansprüche 919
  - Pkw-Stellplätze 571
  - Sauna 570
  - Schwimmbad 570
  - Tiefgaragenanlagen 571
- Sondernutzungsrecht** 572, 913
  - Abnahme 573
  - Mängelansprüche 573, 914
  - Pkw-Stellplätze 572
  - Terrassen 572
- Sonderrechtsfähige Anlagen** 562
- Sonderwünsche** 470 f.
  - abgetretene Vergütung 490
  - Abnahme 496, 506
  - Anordnungsrecht 471, 478

- Anspruch auf 478 f.
- Anwendung der MaBV 492
- Architekten- und Bauleitungsaufgaben 502
- Ausführung durch den Bauträger 472
- Ausführungsfehler 510
- Ausführungsvarianten 521
- Ausstattungsvarianten 477, 521
- Beurkundung 483
- Eigenleistungen 476, 517
- Freizeichnung 517
- Gemeinschafseigentum 498
- Gutschriften 489, 504
- nach Invollzugsetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft 498
- Kündigung 507
- Mängelhaftung 497, 508 f.
- notarielle Beurkundung 483
- Preisgestaltung 492
- Rechnungslegung 192
- bei Rückabwicklung des Bauträgervertrages 736
- Sicherungshypothek 414
- Vergütung 487 f., 503
- Vertragsgestaltung 481, 505
- Werklohn 487
- Widerspruch zur Teilungserklärung 498
- wohnungseigentumsrechtlicher Beseitigungsanspruch 498
- Zahlungsplan 492
- Zustimmung des Bauträgers 501
- Sonderwunschvertrag** 470
  - Anordnungsrecht 471, 478
  - Bauträger-Sonderwunschvertrag 472, 483
  - s. auch Sonderwünsche
- Sonderwunschvertrag mit den Handwerkern** 475, 499 f.
  - Abnahme 506
  - Form 500
  - Kündigung 507
  - Mängelhaftung 508
  - scheinselbstständiger Sonderwunschvertrag 475
  - Sowieso-Kosten 712
  - Vergütung 503
  - Vertragsbedingungen 505
  - Zustimmung des Bauträgers 501
- Spekulativer Wohnungsbau** 2
- Sonstige Rechte** 885 f., 888
- Statik, Herausgabe der** 522 g
- Steckengebliebener Bau** 625
- Steuerberater als Anlagenvermittler** 1359, 1368 f.
  - Auskunftspflicht 1370
  - Beratungsvertrag 1380, 1442
  - Haftung 1379, 1442
  - Herausgabepflicht 1369, 1373
  - Prospekthaftung 1269
- Provision 1369, 1372
- Schadensersatz 1370
- standeswidrige Vermittlungsleistungen 1368
- Untreue 1371
- Verjährung 1291, 1442
- Steuerberatung** 1182, 1191, 1442
  - bei Beurkundung 1388
- Steuererklärung** 1191
- Steuerrecht** 1102, 1106, 1251 f.
- Steuervorauszahlung** 1108
- Steuervorteile** 1102, 1105, 1122, 1252, 1356
- Steuervorteile bei Schadensberechnung** 1286, 1383
- Stillschweigende Abnahme** 583
- Stockwerkseigentum** 2
- Stundungsmodell** 1033
- Subjektiver Fehlerbegriff** 640
- Subsidiärhaftung des Bauträgers** 643 ff.
- Subsidiaritätsklausel** 843
- Symptomrechtsprechung** 819
- Tausch mit dem Bauträger** 1028
- Teilabnahme** 577, 590 f., 594
- Teilbare Leistung** 924
- Teilbaugenehmigung** 286
- Teilkündigung des Bauträgervertrages** 550 f.
- Teilungserklärung** 104, 653, 1156, 1439, 1445, 1495
  - Abweichung von Aufteilungsplan 107
  - Abweichung von Erwerbsvertrag 107, 653
  - Abweichung von tatsächlicher Ausführung 108
  - Änderung der 111, 653
  - Änderungsvollmacht 112
  - Bauverpflichtung 1495
  - Gestaltung 110
  - Inhaltskontrolle 108
  - Käufermodell 1494 f.
  - nachträgliche Änderungen 111, 653
  - nicht vollzogene 105
  - Vollzug der 234
- Teilvergütung, Insolvenz des Bauträgers** 1007
- Terrassen, Sondernutzungsrechte** 572
- Tiefgaragenanlagen, Sondereigentum** 571
- Transparenzgebot** 143, 167, 179, 209, 351, 452 ff., 456,
- Treuhänder, Abnahme** 1214, 1238
  - Abschluss von Verträgen 1176, 1184 f., 1230, 1390, 1446
  - Auskunftspflichten 1192 f., 1422
  - Ausschreibung (Bauleistungen) 1228
  - Basistreuhänder 1140
  - als Baubetreuer 1143 f.
  - Bauherrenverzeichnis 1197, 1390
  - Bauträgermodell 1457

# Sachregister

- Bauvertrag 1228f., 1390
- Buchhaltung 1249
- deliktische Haftung 1292
- Eigenkapital 1323
- Einsichtnahme in Treuhänderunterlagen 1202
- Ersterwerbermodell 1446
- Erwerbermodell 1446
- externer 1142
- Finanzierungsbeschaffung 1246
- GewO, § 34 c 1144
- Haftung 1226
  - für Baufortschrittsanzeige 1267
  - für Baumängel 1239, 1394, 1441
  - im bautechnischen Bereich 1228
  - Beschränkung 1256
  - Ersterwerbermodell 1448
  - Fahrlässigkeit 1257f.
  - gegenüber Bauunternehmen 1265
  - gesamtschuldnerische 1255
  - im steuerlichen Bereich 1251, 1259
  - für überflüssige Leistungen 1241
  - verschärfte Haftung 1224
  - für Verschulden bei Vertragsverhandlungen 1226
  - Vorsatz 1256
  - für vorzeitige Zahlungen 1244, 1247
  - im wirtschaftlich-finanziellen Bereich 1241
- Haftungsbeschränkung 1256
- Herausgabepflicht 1205
- kalkulierte Kosten, Einhaltung 1245, 1421
- Kapitalanlagebetrug 1293
- Kickbacks 1243, 1422
- Konditionen, bestmögliche 1230, 1246
- Kontotreuhänder 1239, 1457
- MaBV 1145
- Pflichten 1176 f., 1228f.
- planerische Aufgaben 1229
- Prospekthaftung 1226, 1261, 1273
- Provisionen 1195, 1242, 1422
- Prozessführung 1186
- Rechnungslegungspflicht 1192, 1198, 1422
- Schlussabrechnung 1192, 1200, 1221, 1422
  - Fälligkeit 1204
  - unvollständige 1203
  - vorläufige 1204
- Schmiergelder 1142, 1390, 1422, s. auch Vergünstigungen
- Selbstkontrahieren 1174
- Sorgfaltspflichten 1224
- Teilvergütung 1209
- Unabhängigkeit 1141, 1366
- Untreue 1292
- Verfolgung der Mängelansprüche 1215
- Vergabe der Bauleistungen 1228
- Vergünstigungen, Entgegennahme von 1195, 1207, 1242, 1422
- Vergütung 1208
  - Rückzahlungsverpflichtung 1209
- Verjährung, Abkürzung 1262f., 1264
  - von Schadensersatzansprüchen 1260
  - Verjährungsfrist bei Doppelberufslern 1263
- Verschulden bei den Vertragsverhandlungen 1226
- Verschwiegenheitspflicht 1196
- Vertreter ohne Vertretungsmacht 1266, 1390
- Vollmacht, Außenwirkung 1159, 1346
  - Beschränkung auf Betrag 1173
  - Beschränkung auf Miteigentumsanteil 1171
  - Darlehensvertrag 1346
  - Duldungsvollmacht 1163
  - Erlöschen 1222
  - Untervollmacht 1169, 1391
  - Widerruf 1159
- Vollmacht, formlose 1150f.
- Zahlungsverkehr 1247f.
- Treuhandkonto** 54, 422
- Treuhandvertrag** 1137f.
  - Aufspaltung in Angebot u. Annahme 1149
  - Beendigung 1112
  - Beurkundung nachträglicher Änderungen 1165
  - Beurkundungspflicht 1147
  - Form 1147
  - formnichtiger Treuhandvertrag 1158, 1164
  - Formularvertrag 1187
  - Geschäftsbedingungen 1187
  - Geschäftsbesorgungsvertrag 1138
  - Kündigung, außerordentliche 1216
  - Kündigung, ordentliche 1212
  - Nichtigkeit 1146
  - Vermittlung des – 1366
  - Verstoß gegen RBerG 1146
- Übereignung des Grundstücks** 32, 434
- Übergangsrecht**
  - Forderungssicherungsgesetz 62
  - Reform des Bauvertragsrechts 58
  - Schuldrechtsreform 59 f., 401, 997
- Überraschende Klauseln** 176
- Umbau** 63
- Umkehr der Beweislast** 618
- Umsatzsteuer**
  - Mehrwertsteuermodell 1493
  - Preiserhöhungsklausel 187
  - Einführung der MWSt-Pflicht 188
  - Option zur Umsatzsteuer 188
- Umwandlung von Mietwohnungen** 1023
- Umweltfreundliche Baustoffe** 653

- Unerlaubte Handlung wegen Kapitalanlagenbetrugs** 1292  
**Unerlaubte Rechtsberatung** 598 e  
**Unrenovierter Altbau** 1024  
**Unteilbare Leistung** 921  
**Untermieter** 1431, 1433  
**Untervollmacht** 1169, 1304  
**Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung** 405 ff.  
**Untreue, Treuhänder** 1292  
**Unwirksame Klauseln** 145 f., 175 f.
- Veräußerung des Wohnungseigentums, Mängelhaftung** 757  
**Verbraucherbauvertrag** 1468  
**Verbraucherkreditvertrag** 218, 1032 f.  
– Einwendungsduchgriff 1064, 1352  
– Leistungsverweigerungsrecht 1354  
– Rückabwicklung 1354  
– Widerrufsrecht 1055  
**Verbrauchervertrag** 155 ff.  
**Verbraucherdarlehen** 218, 1032 f.  
**Vereinbarte Vertragsaufhebung** 1000  
**Verflechtung, wirtschaftliche** 1356  
**Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)** 153, 161 ff., 1116, 1233, 1394, 1484  
– Planungsleistungen 165  
– Vereinbarung 161  
– Verträge der Bauwirtschaft 166  
– VOB/B „als Ganzes“ 163  
**Vergleich** 951, 958, 953, 979  
**Vergütung des Bauträgers** 177 f.  
– Abrechnungsvereinbarungen 179  
– Abschlagszahlungen 199  
– Abtretung der 273, 409  
– Aufrechnungsverbot 425  
– Bauabzugsteuer 193  
– Bauhandwerkersicherungshypothek 413  
– Bürgschaft nach § 7 MaBV 207  
– Einheitlicher Anspruch 69  
– Einheitspreisvertrag 178, 179  
– Endpreis i. S. d. PAngV 186  
– Erhöhung der Mehrwertsteuer 187  
– Erteilung der Vollstreckungsklausel 411  
– Fälligkeit 198, 617  
– Fälligkeit, Verzicht auf den Nachweis der 407  
– Fälligkeitszins 390  
– Festpreis 185  
– formularmäßige Unterwerfungsklausel 406 f.  
– Freistellungsbescheinigung 194  
– Gesamtpreis 177  
– Globalpauschalvertrag 181  
– Grunderwerbsteuer 183  
– Kaufnebenkosten 183
- Kaufpreis 177  
– Kaufpreisausweisung 177  
– Kosten der Beurkundung 183  
– Leistungsverweigerungsrechte 380, 425  
– Mahnung 382  
– Mehrwertsteuer 187  
– Pauschalfestpreis 177  
– pauschalierter Schadensersatz 387  
– Pauschalpreis 178 ff.  
– Preiserhöhungsklauseln 187 ff., 307  
– Preisgleiklausel 192  
– Raten 201  
– Rechnungslegung 191  
– Schadensersatz statt Leistung 389  
– schlüsselfertige Errichtung 444  
– schlüsselfertiges Objekt 182  
– Schlussrechnung 337 a  
– Sicherheitsleistung nach § 648 a BGB 415  
– Sicherung der 405  
– Sicherungshypothek 413  
– Sonderwünsche 487 f.  
– Unterwerfungsklausel 406 ff.  
– Verjährung 393  
– Vertragserfüllungsbürgschaft 206, 918  
– Verzug 379  
– Verzugszins 387  
– vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde 411  
– Vollstreckungsabwehrklage 412  
– Vollstreckungsunterwerfung 405 ff.  
– Vorauszahlungen 204  
– Wegfall der Geschäftsgrundlage 185  
– Werbung 190  
– Werklohn 305, 177  
– Wertsicherungsklausel 189  
– Zahlungsbürgschaft 418  
– Zinsen 418  
– Zwangsvollstreckungsgegenklage 412  
**Vergütungs- und Leistungsgefahr, Abnahme** 615  
**Verjährung** 554 f., 1394  
– Abkürzung 806 ff.  
– Abtretung der Mängelansprüche 759  
– bei Altbauanierung 799  
– bei Angaben „ins Blaue hinein“ 828  
– bei Arbeiten an einem Bauwerk 799  
– bei Arglist 827  
– Aufrechnung 826  
– bei Baumängeln 797 f.  
– Bauträgervergütung 393 ff.  
– Beginn 811  
– Beginn mit Abnahme 811  
– deliktische Ansprüche 830 a  
– Erfüllungsanspruch 554  
– Erschließungskosten 400  
– bei Grundstücksängeln 803 f., 812  
– Hemmung der – 403, 721, 813, 969

# Sachregister

- Hemmung durch Vorschussklage 721
  - der Mängelansprüche 797 f.
  - Mangelfolgeschäden 801
  - Mängelrüge 824
  - Nachunternehmervertrag 802
  - Neubeginn 822
  - bei Organisationsverschulden 829
  - positive Vertragsverletzung 864
  - Prozessstandschaft 919
  - Quasiunterbrechung gem. § 13 Abs. 5 VOB/B 824
  - Rechtsmängel 804
  - Resterfüllungsansprüche 560
  - Schulderechtsreform, 61, 401
  - Symptomrechtsprechung 819
  - bei Teilklage 721
  - Übereignung des Grundstücks 557
  - Übergangsrecht 61, 401
  - unerlaubte Handlung 830a
  - Vereinbarung von § 13 VOB/B 806
  - Verlängerung der Verjährungsfrist 802
  - Verschleißteile 807
  - Verschulden bei Vertragsschluss 873
  - Verkaufsprospekt, Verschulden bei Vertragsschluss** 879 ff.
  - Vermietung** 1425
  - Vermietungsgarantie** 1426
  - Vermischung der Sicherheiten (MaBV)** 359
  - Verschleißteile** 666
    - Gewährleistungsfrist 807
  - Verschulden** 862
  - Verschulden bei Vertragsschluss** 873 f.
    - arglistige Täuschung 877
    - Offenbarungspflichten 874
    - Prospekt 875
    - Schadensersatzpflicht wegen Mängeln 877
    - Steuervorteile 876
    - Verjährung 873
    - Verkaufsprospekt 875
    - Vertrauensschaden 878
  - Versicherungsvertrag** 1181
  - Vertragliche Nebenpflichten** s. positive Vertragsverletzung
  - Vertragliches Rücktrittsrecht** 226
  - Vertragsänderungen nach Eintragung der Auflassung** 131
  - Vertragsaufhebung** 1000
  - Vertragsdurchführungsgarantie** 1417
  - Vertragserfüllungsbürgschaft** 206, 918
  - Vertragserfüllungssicherheit** 206, 918
  - Vertragskosten bei Rückabwicklung** 734
  - Vertragsmuster** 146
  - Vertragsstrafe** 548
    - Vorbehalt bei Abnahme 548
  - Vertragsverletzungen** 864 f.
    - Beratungsverträge 842
    - Betriebsanleitungen 866
  - Einweisung in technische Anlagen 866
  - Finanzierungsberatung durch Bauträger 871
  - Grundpfandrechtsbestellung 867
  - Mangelfolgeschäden, entferntere 747
  - Schutz- und Rücksichtnahmepflichten 866
  - Sonderwünsche 869
  - Steuervorteile 868
  - Verjährung 864
  - vertragliche Nebenpflichten 864 ff.
  - Wartungsbedarf 866
  - Wohnungseigentumsverwalter, Bestellung 869
- Vertrauensschaden, Verschulden bei Vertragsschluss** 878
- Vertriebsgesellschaften** 1359
- Verwalter** 1340, 1401, 1440 f., s. auch Wohnungseigentumsverwalter
- Verwalterzustimmung nach § 12 WEG** 217
- Verwaltungsbeirat, Abnahme** 598 g
- Verwender des Formularvertrages** 80
- Verwendungen bei Rückabwicklung** 733
- Verwirkung** 598 n
- Verzögerungsschaden, entgangene Mieteinnahme** 541
  - entgangener Gewinn 541
  - Finanzierung 540
  - Nutzungsausfallschädigung 543
  - Schaden des Eigennutzers 542
  - Steuervorteile 540
  - Vorteilsausgleich 368, 540
- Verzug**
  - Bauträgervergütung 382 ff.
  - Fertigstellung 528, 532
  - Prognoserrücktritt 549
  - Rücktritt vom Vertrag 532, 534
  - Schadensersatz statt Leistung 536
  - mit Teilleistungen 538
- Verzugszinsen, Bauträgervergütung** 387
- VOB/B** 161 ff., 1484
- VOB/B „als Ganzes“** 163
- Vollmachten** 82 f., 1119, 1148, 1304, 1391
  - Änderung der Teilungserklärung 97, 111 ff., 653
  - Änderung des Vertrages 96, 99
  - Bauträgervertrag 82
  - Befristung 103
  - Dienstbarkeiten 98
  - Grundbuchamt 101
  - Nichtigkeit 1146
  - Treuhandvollmacht 1150
  - Überwachung durch den Notar, 101, 113
  - Vollmachtloser Vertreter 83
  - Widerruf 102
  - Zeitliche Beschränkung 102
- Vollständige Fertigstellung** 53, 334
- vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde**

- Vollstreckungsabwehrklage** 412  
**Vollstreckungsklausel, rechtliches Gehör vor Erteilung** 411  
**Vollstreckungsunterwerfung** 405  
– Unterwerfungsklauseln 406 f.  
**Vorkaufsrechte** 227, 1025  
**Vorleistungspflicht** 292  
**Vormerkungsmodell**, Kritik am 202  
**Vorratsbau** 839  
**Vorratsteilung** 141  
**Vorschussanspruch** 715 f., 931  
– Abrechnung 719  
– Aufrechnung gegen Bauträgervergütung 718, 960  
– Gemeinschaftseigentum 718, 931  
– Höhe 717  
– Rückforderungsanspruch 719  
– Verzugszinsen 720  
**Vorschussklage** 721  
– Hemmung der Verjährung 721  
– Teilklage 721  
**Vorteilsausgleich** 1286, 1383  
**Vorvertrag** 77
- Wahlschuld** 261, 451  
**Wandelung** s. Rücktritt  
**Wärmebedarfsberechnung** 661  
**Wärmeschutz** 662  
**Wartung** 526, 666  
**Wartungsverträge** 504  
**Wegfall der Geschäftsgrundlage, Vergütung des Bauträgers** 185  
**Wegnahmerecht, Bauhandwerker** 1046  
**WEG-Novelle 2007** 885  
**Werbung**  
– Bauträger 190  
– Generalübernehmermodell 1464  
**Werbungskosten** 1107  
**Werbungskostengarantie** 1418  
**Werdende Eigentümer** 621  
**Werdende Eigentümergemeinschaft** 620  
– Insolvenz des Bauträgers 1012  
**Werklieferungsvertrag** 66  
**Werklohn, Bauträgerkauf** 177 f.  
**Wertsicherungsklausel** 189  
**Wiederverkaufszusage** 1424  
**Wirksamkeit des Vertrages** 213  
**Wirkung der Abnahme** 613  
**Wirtschaftsprüfer als Anlagenvermittler**  
1359 f., 1368  
– Beratungsvertrag 1380  
– Prospekthaftung 1269 f.  
– Verjährung 1260 f., 1291  
– s. auch Steuerberater  
**Wohnanlage in mehreren Bauabschnitten**  
612
- Wohnfläche** 1200, 1248, 1428  
– Begriff 679  
**Wohnflächenmindermaß** 675  
**Wohnungseigentum** 88, 561 f.,  
– noch zu bildendes 89  
– s. auch Gemeinschaftseigentum  
**Wohnungseigentümer, Erschließungskosten** 467  
**Wohnungseigentümergemeinschaft** 883 ff., 1494 f.  
– Abnahme 596, 602  
– Anfechtung von Beschlüssen 975  
– Ansichtziehen von Ansprüchen 894  
– Anspruchsbündel 962  
– Aufrechnung 960  
– Aufrechnung durch die Gemeinschaft 961  
– Aufrechnung mit Vorschuss gegen Restkaufpreis 960  
– Ausübung von Wahlrechten 909, 922, 943  
– Ausübungsbefugnisse nach § 10 WEG 886, 889, 891, 893  
– Ausübungsbefugnisse, abgestufte 891  
– Bauherr 1494 f.  
– Bauruine 1012  
– Befugnisse 936  
– Befugnisse des Erwerbers 902, 908  
– Beginn der Zuständigkeit 904  
– Beschlüsse 963 f.  
– Beschlusskompetenz 885  
– Empfangszuständigkeit 899  
– Entstehung 1338, 1438 f.  
– Ermächtigte 896  
– geborene Zuständigkeit 890 f., 892  
– gekorene Zuständigkeit 890 f., 892  
– gemeinschaftsbezogene Rechte 883, 885  
– gerichtliche Verfolgung der Mängelansprüche 980 ff.  
– Hemmung der Verjährung 962  
– individuelle Abnahme 604  
– Instandsetzungspflicht 906  
– Kaufvertragsrechtliche Ansprüche 914, 928  
– Klage der 980 f.  
– Klage des Erwerbers 935  
– Mängelansprüche 761 f., 883, 929 f., 1338 ff., 1396, 1401, 1441  
– Nebenintervention 970  
– Parteibezeichnung bei Klage 982  
– Parteidfähigkeit 982  
– Pflicht zur Mängelverfolgung 905, 977  
– Prozessführungsbefugnis 969 f.  
– Prozessstandschafterin, gesetzliche 898, 970, 980 f.  
– Prozessstandschafterin, gewillkürte 927, 987, 990  
– Rechtsverlust des Erwerbers 900  
– Rückermächtigung 954  
– selbständiges Beweisverfahren 986

# Sachregister

- Sondereigentum 919
- Tätigkeitspflicht der Gemeinschaft 905, 977
- Teilungserklärung 1495
- Übergangsrecht bei Mängelansprüchen 997 f.
- Vergleich 951, 958, 953, 979
- Verjährung 962
- Vertragserfüllungssicherheit 918
- Verwendung von Bauträgerzahlungen 932
- Verwendung von Vorschüssen 932
- Vorschussanspruch 931
- werdende Gemeinschaft 619, 963, 973, 982, 1339
- Zeugen 981
- Zugriffsrecht der Gemeinschaft 936
- Zuständigkeit der 883, 884, 942 ff.
- Zweckgebundenheit des Vorschusses 932
- s. auch Beschlüsse
- Wohnungseigentumsgesetz** 6, 855
  - Novelle 885
- Wohnungseigentumsrechtlicher Beseitigungsanspruch** 498
- Wohnungseigentumsverwalter**
  - Abnahme 597, 598a, 600
  - Ausübung von Wahlrechten 909, 943 f.
  - Bestellung durch Bauträger 869
  - Haftung 908
  - Hinweispflicht wegen Baumängeln 907 f.
  - Mängelansprüche 907 f.
  - Prozessstandschaft 990
  - Rechtsdienstleistungsgesetz 911
  - Sondervergütung 711
  - Vertretung 910
  - Vollmacht 985
- Wohnungserbaurecht** 574
- Zahlungsbürgschaft** 418
- Zahlungsplan** 292, 298 f.
  - Abweichung 294, 302, 376
  - Altbauten 338
  - Änderungen 294, 302
  - Ausbauhaus 303
  - Bauabschnitte 316 ff.
  - Bautenstandsbericht 310
  - Bemessungsgrundlage 296
  - Besitz, Zug-um-Zug gegen Zahlung 331
  - Besitzübergabe 328
  - Bezugsfertigkeit 151, 328
  - Fälligkeit der Raten 308, 380
- Fertigstellungsrate 334
- Generalübernehmermodell 1481
- Leistungsverweigerungsrecht 305, 380
- Mängel 310
  - mehrere Objekte 306, 313
  - Nachweis des Baufortschritts 309
  - Notarspflichten 1060
  - Preiserhöhungsklausel 297
  - Reihenfolge 302
  - Reihenhäuser 315
  - Rohbaufertigstellung 319
  - Schlussrechnung 337 a
  - Sicherheitsleistung 347
  - Sonderwünsche 296
  - Sonderwunschvertrag 492
  - Teilung von Bauabschnitten 301
  - Teilung von Raten 294
  - variabler 299
  - Vereinbarung 298
  - vollständige Fertigstellung 334
  - Vorleistungspflicht 292
  - Wohnungseigentum 312 ff.
  - Zahlungsverzug 382 ff.
  - Zurückbehaltungsrecht 332
  - Zusammensetzung der Raten 295
  - zusätzliche Raten 301
- Zahlungsverzug, Bauträgervergütung** 379
- Zinsen, Bauträgervergütung** 387
- Zinsgarantie** 1341, 1408
- Zugelassene Bauprodukte** 653 a
- Zurückbehaltungsrecht** 332, 438
  - Auflassung 438
  - Erschließungskosten 467
  - MaBV 373
  - s. auch Leistungsverweigerungsrecht
- Zuständigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft** 883 ff., 896 ff.
- Zustimmung des Verwalters** 217
- Zwangsvollstreckungsabwehrklage** 412
- Zweckentfremdungsgenehmigung** 290
- Zweite Berechnungsverordnung** 679
- Zweiterwerber** 753, 981, 1450
  - Abtretung von Mängelansprüchen 759
  - Aktivlegitimation 759 f.
  - Mängelansprüche 631, 759 f., 981
- Zwischenfinanzierung** 1341, 1408
- Zwischenmieter** s. gewerblicher Zwischenmieter