

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX

A. Vorüberlegungen (Wagner/Rösler)

	Rdn.	Seite
I. Strategische Grundentscheidungen	4	2
II. Steuerrechtliche Besonderheiten	24	10
III. Anforderungen an die Beurkundung	38	14

B. Anwendung der MaBV in der Finanzierungspraxis (von Heymann/Rösler)

I. Die relevanten MaBV-Regelungen	48	19
II. Überblick über die Finanzierung von Bauträger und/oder Erwerber	122	42
III. Bauträgerfinanzierung	125	43
IV. Erwerberfinanzierung	185	59
V. Finanzierung von Bauträger und Erwerber durch eine Bank	217	68

C. MaBV in der Notariatspraxis (Wagner)

I. Bauträgervertrag und notarielles Berufsrecht	228	73
II. MaBV und notarielle Inhaltskontrolle	311	99
III. MaBV und Verbraucherschutz gem. § 24a AGBG	322	102
IV. Beurkundung	327	104
V. Vertragsinhalt	345	111

D. Anhang

	Seite
I. Musterformulare	157
II. § 34c GewO	225
III. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	228
IV. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34c der Gewerbe- ordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)	241
V. Richtlinienempfehlung der Bundesnotarkammer	263
VI. Berufsrichtlinien der Notarkammer Frankfurt am Main	268
VII. Güteordnung. Schlichtung durch Notare	274
VIII. Thesenpapier der Bundesnotarkammer. Der Notar als Güte- stelle i.S.d. § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO	283
Stichwortverzeichnis	285

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literaturverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX

A. Vorüberlegungen (Wagner/Rösler)

	Rdn.	Seite
I. Strategische Grundentscheidungen		
1. Anwendungsbereich der MaBV	4	2
2. Sicherungssystem der MaBV	16	7
II. Steuerrechtliche Besonderheiten	24	10
1. EStG	28	11
2. FördG	31	12
3. UStG	35	13
4. GrEStG	36	13
III. Anforderungen an die Beurkundung	38	14

B. Anwendung der MaBV in der Finanzierungspraxis (von Heymann/Rösler)

I. Die relevanten MaBV-Regelungen

1. Voraussetzungen für Erwerberzahlungen nach § 3 MaBV	48	19
a) Rechtswirksamer Kaufvertrag, § 3 Abs. 1 Nr. 1 MaBV	54	20
b) Kein Rücktrittsrecht, § 3 Abs. 1 Nr. 1 MaBV	60	23
c) Auflassungsvormerkung, § 3 Abs. 1 Nr. 2 MaBV	63	24
d) Freistellungserklärung, § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2–5 MaBV	70	26
e) Baugenehmigung, § 3 Abs. 1 Nr. 4 MaBV	78	29
f) Baufortschritt, § 3 Abs. 2 MaBV	83	30
aa) Beginn der Erdarbeiten	93	34
bb) Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmerer- arbeiten	96	35
cc) Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	99	35

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
dd) Rohinstallation der Heizungsanlagen	100	36
ee) Rohinstallation der Sanitäranlagen	102	36
ff) Rohinstallation der Elektroanlagen	103	36
gg) Fenstereinbau einschließlich Verglasung	104	36
hh) Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	105	37
ii) Estrich	106	37
kk) Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	107	37
ll) Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe	108	37
mm) Fassadenarbeiten	110	38
nn) Vollständige Fertigstellung	111	38
2. Ausnahme von den Zahlungsmodalitäten des § 3 MaBV	113	39
a) Ausgenommener Personenkreis, § 7 Abs. 2 MaBV	114	39
b) Bürgschaft nach § 7 Abs. 1 MaBV	116	40
II. Überblick über die Finanzierung von Bauträger und/oder Erwerber	122	42
III. Bauträgerfinanzierung	125	43
1. Objektkredit	126	43
a) Objektprüfung	127	44
aa) Makroanalyse	128	44
bb) Grundstück und Gebäude	129	44
cc) Marktfähigkeit	132	45
dd) Investitionsrechnung und ausführende Unternehmen	134	45
b) Bauträger	136	46
aa) Bilanz	137	46
bb) Objektbezogene Leistungsbilanz	138	46
cc) Neue Bauvorhaben	139	47
dd) Vermarktung/Vertrieb	140	47
c) Kreditentscheidung/Vertretbarkeit	141	47
2. Avalkredit für Bürgschaften	142	48
a) Bürgschaft nach § 7 MaBV	144	48
aa) Erstellen der Bürgschaft	145	49
bb) Bürgschaftshöhe	148	49
cc) Bürgschaftsinhalt	149	50
dd) Ausbuchen	154	51
ee) Avalrisiko	159	52
b) Bürgschaft für Erwerberfinanzierung	161	53
3. Sicherheiten für Objektkredit und Avalkredit		
a) Globalgrundschuld mit Freistellungserklärung	164	53
b) Abtretung der Kaufpreisansprüche	169	55
c) Freigabe	171	55
d) Bank gibt nur Avalkredit	173	56

	Rdn.	Seite
4. Austausch/Kombination von MaBV-Sicherungen	176	56
a) Austausch von Sicherung nach § 7 MaBV gegen §§ 2–6 MaBV	177	56
b) Austausch von Sicherung nach §§ 2–6 MaBV gegen § 7 MaBV	179	57
c) Kombination der Sicherungssysteme nach §§ 2–6 MaBV und § 7 MaBV	180	57
5. Zweikontenmodell	181	58
a) Kompensation	182	58
b) Konsequenzen bei Insolvenz des Bauträgers	184	58
IV. Erwerberfinanzierung	185	59
1. Kreditgewährung	186	59
a) Bonitätsprüfung	187	59
b) Leistungsfähigkeit bei Immobilienanlagen	189	60
c) Steuerliche Auswirkungen	190	60
d) Bewertung und Finanzierung	192	61
aa) Beleihungswert und Realkredit	193	61
bb) Nachrangfinanzierung und Kapitaldienstgrenze	194	61
cc) Real- und Personalkredit	195	61
2. Kreditsicherheiten	196	62
a) Grundschuld	197	62
b) Sicherungszessionen		
aa) Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr des Kaufpreises	203	64
bb) Abtretung der Rechte aus der Bürgschaft nach § 7 MaBV	205	65
cc) Abtretung der Ansprüche aus der Freistellungs- erklärung	207	65
dd) Anzeige der Abtretungen	209	66
c) Freigabe der Sicherheiten	210	66
V. Finanzierung von Bauträger und Erwerber durch eine Bank		
1. Besonderheiten hinsichtlich der Finanzierung	217	68
2. Aufklärungspflichten der Bank	219	69
a) Bank als Projektbeteiligte	222	70
b) Spezielle Gefährdung	223	70
c) Konkreter Wissensvorsprung	224	70
d) Interessenkollision	227	71

C. MaBV in der Notariatspraxis (Wagner)

	Rdn.	Seite
I. Bauträgervertrag und notarielles Berufsrecht	228	73
1. BNotO und Berufsrichtlinien	248	79
a) Notarielle Hinweis- und Sicherungspflichten aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung der MaBV bei ver- gleichbarer Riskolage?	253	80
b) Materielle Sicherung durch MaBV und notarielle Begleitung	255	81
aa) Notarielle Beurkundung	257	82
bb) Notarielle baubegleitende Rechtsberatung und Betreuung	265	84
cc) Notarielle außergerichtliche Streitbeilegung	273	86
(1) Freiwillige außergerichtliche Streitbeilegung	278	87
(2) Notar als staatlich anerkannte Gütestelle	284	89
(3) Notar als Schiedsrichter	289	90
c) Berufsrichtlinien: Berufsrechtliche Besonderheiten	290	91
aa) § 14 Abs. 3 BNotO, § 17 Abs. 2a BeurkG, II. BNotK-Richtlinie, II. NotK Frankfurt-Richtlinie	291	91
bb) § 29 Abs. 1 BNotO, VII. 1.1 BNotK-Richtlinie, VII. 1.1. NotK Frankfurt-Richtlinie	297	94
cc) § 10a Abs. 2 und 3 BNotO, IX. BNotK-Richtlinie, IX. NotK Frankfurt-Richtlinie	299	95
2. BeurkG	300	95
II. MaBV und notarielle Inhaltskontrolle	311	99
III. MaBV und Verbraucherschutz gem. § 24a AGBG	322	102
IV. Beurkundung		
1. Beurkundungsumfang	327	104
a) Nachtragsvereinbarungen	329	105
b) Zusatzaufträge	331	106
c) Sonderwünsche	332	106
d) Leistungsmehrungen/Leistungsminderungen	336	108
e) Ergebnis	338	108
2. Beurkundungsverfahren	342	110
V. Vertragsinhalt		
1. Vertragsgegenstand – Rechtsnatur		
a) Bei Neubau	345	111
b) Beim Altbauvorhaben	354	113
c) Bei Erbbaurecht	364	116
d) Vorleistungspflicht des Bauträgers und § 648a BGB	366	116
e) Abbedingung der Vorleistungspflicht und MaBV	377	120

	Rdn.	Seite
2. „Kaufpreis“	388	123
a) Kaufpreishöhe und -erhöhungsklauseln	391	123
b) Sonstige Zahlungspflichten und MaBV	404	128
c) MaBV und VerbrKrG	405	128
aa) Europarechtliche Zweifel an der Einschlägigkeit des VerbrKrG bei Immobiliarkrediten	410	130
bb) Grundrechtsbetroffenheit von Bauträgern/Auftrag- nehmern	422	133
cc) Konsequenzen für den beurkundenden Notar	431	135
3. Kaufpreisfälligkeit	432	136
a) Materiellrechtliche Fälligkeitsvoraussetzungen	433	136
b) Notarielle Prüfungs- und Mitteilungspflichten	443	138
aa) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV	444	139
bb) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV	446	139
cc) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2–5 MaBV	447	140
dd) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV	454	142
ee) § 3 Abs. 2 MaBV	455	142
4. Zahlungsabwicklung	456	142
a) Bei Neubau/Altbau		
aa) Raten bei Neubauten	457	142
bb) Raten bei Altbauten	460	144
b) Bezüglich sonstiger Zahlungspflichten		
aa) Zahlung auf Anderkonto	461	144
(1) MaBV	462	144
(2) AGBG	466	146
(3) § 54a Abs. 2 Nr. 1 BeurkG	468	146
bb) Zahlung nach Bürgschaft – Aufgaben des Notars . .	469	147
(1) Vertragliche Vereinbarung	470	147
(a) Art der Bürgschaft	473	148
(b) Was wird gesichert?	478	150
(c) MaBV-Sicherungssysteme: Kombinationen . .	482	151
(2) Notarielle Prüfung einer vereinbarten Bürgschaft	487	153

D. Anhang

I. Musterformulare

1. MaBV-Bauträgervertrag (<i>Wagner</i>)	157
2. Bauträgerkreditvertrag (<i>Rösler</i>)	182
3. Bürgschaft nach § 7 MaBV über gesamte Vertragssumme (<i>Rösler</i>)	187

	Seite
4. Bürgschaft nach § 7 MaBV über Teilbetrag (<i>Rösler</i>)	189
5. Anlage zum Avalauftrag (<i>Rösler</i>)	191
6. Übersendung Bürgschaft an Notar (<i>Rösler</i>)	192
7. Freistellungserklärung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV (<i>Rösler</i>)	193
8. Abtretung von Bauträgerforderungen (<i>Rösler</i>)	196
9. Darlehensvertrag/Erwerberfinanzierung (<i>Rösler</i>)	202
10. Bürgschaft für Erwerberfinanzierung (<i>Rösler</i>)	208
11. Abtretungserklärung für Freistellungserklärung (<i>Rösler</i>) . . .	210
12. Abtretungserklärung für Bürgschaft und Freistellungserklä- rung (<i>Rösler</i>)	212
13. Anzeige der Abtretung von Rechten aus Freistellungserklä- rung (<i>Rösler</i>)	214
14. Verpfändung von Auflassungsansprüchen mit abstrakten Schuldversprechen (<i>Rösler</i>)	216
15. Verpfändung für Bürgschaft und Freistellungserklärung (<i>Rösler</i>)	219
16. Verpfändung für Freistellungserklärung (<i>Rösler</i>)	221
17. Anzeige der Verpfändung von Rechten aus Freistellungs- erklärung (<i>Rösler</i>)	223
II. § 34c GewO	225
III. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	228
IV. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34c der Gewerbe- ordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)	241
V. Richtlinienempfehlungen der Bundesnotarkammer	263
VI. Berufsrichtlinien der Notarkammer Frankfurt am Main	268
VII. Güteordnung	274
VIII. Thesenpapier der Bundesnotarkammer. Der Notar als Güte- stelle i.S.d. § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO	283
Stichwortverzeichnis	285