

# 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 Gewerbeordnung 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 Gütestelle 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
<b>I. Strategische Grundentscheidungen</b>		
1. Anwendungsbereich der MaBV . . . . .	4	2
2. Sicherungssystem der MaBV . . . . .	16	7
<b>II. Steuerrechtliche Besonderheiten</b> . . . . .	24	10
1. EStG . . . . .	28	11
2. FördG . . . . .	31	12
3. UStG . . . . .	35	13
4. GrEStG . . . . .	36	13
<b>III. Anforderungen an die Beurkundung</b> . . . . .	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

	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
<b>2. Ausnahme von den Zahlungsmodalitäten des § 3 MaBV . . . . .</b>	<b>113</b>	<b>39</b>
a) Ausgenommener Personenkreis, § 7 Abs. 2 MaBV . . . . .	114	39
b) Bürgschaft nach § 7 Abs. 1 MaBV . . . . .	116	40
<b>II. Überblick über die Finanzierung von Bauträger und/oder Erwerber . . . . .</b>	<b>122</b>	<b>42</b>
<b>III. Bauträgerfinanzierung . . . . .</b>	<b>125</b>	<b>43</b>
<b>1. Objektkredit . . . . .</b>	<b>126</b>	<b>43</b>
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
<b>2. Avalkredit für Bürgschaften . . . . .</b>	<b>142</b>	<b>48</b>
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
<b>3. Sicherheiten für Objektkredit und Avalkredit</b>		
a) Globalgrundschuld mit Freistellungserklärung . . . . .	164	53
b) Abtretung der Kaufpreisansprüche . . . . .	169	55
c) Freigabe . . . . .	171	55
d) Bank gibt nur Avalkredit . . . . .	173	56

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rdn.	Seite
<b>4. Austausch/Kombination von MaBV-Sicherungen . . . . .</b>	<b>176</b>	<b>56</b>
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
<b>5. Zweikontenmodell . . . . .</b>	<b>181</b>	<b>58</b>
a) Kompensation . . . . .	182	58
b) Konsequenzen bei Insolvenz des Bauträgers . . . . .	184	58
<b>IV. Erwerberfinanzierung . . . . .</b>	<b>185</b>	<b>59</b>
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
<b>V. Finanzierung von Bauträger und Erwerber durch eine Bank</b>		
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
<b>I. Bauträgervertrag und notarielles Berufsrecht . . . . .</b>	228	73
1. BNotO und Berufsrichtlinien . . . . .	248	79
a) Notarielle Hinweis- und Sicherungspflichten aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung der MaBV bei vergleichbarer 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
<b>II. MaBV und notarielle Inhaltskontrolle . . . . .</b>	311	99
<b>III. MaBV und Verbraucherschutz gem. § 24a AGBG . . . . .</b>	322	102
<b>IV. Beurkundung</b>		
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
<b>V. Vertragsinhalt</b>		
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

## Inhaltsverzeichnis

---

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