

Inhaltsübersicht

A. Einleitung	1
I. Rechtsnatur des Bauträgervertrags	3
II. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie	9
III. Forderungssicherungsgesetz und Bauträgervertrag	15
IV. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	21
V. Makler- und Bauträgerverordnung	32
VI. Beurkundungsfragen	64
B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	81
I. Pflichten des Notars	82
II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung	82
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	83
IV. Vollmachten des Erwerbers	86
C. Vergütung/Erwerbspreis	97
I. Höhe	97
II. Kaufpreisausweisung	103
III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug	104
IV. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	112
V. Weitere Zahlungspflichten	114
VI. Bauträgervertrag und Bauabzugsteuer	115
VII. Aufrechnungsverbote	116
D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1	119
I. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	120
II. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	132
III. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5	148
IV. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4	191
E. Zahlung nach Baufortschritt, § 3 Abs. 2	201
I. Vorleistungspflicht des Bauträgers	202
II. Ratenplan	203
III. Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	238
IV. Verkauf mehrerer Objekte	245
V. Teilflächenkauf	246
F. Bürgschaft, § 7	249
I. Bürgschaft und MaBV	250
II. Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	252
III. Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	254
IV. Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	257
V. Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	267
VI. Einzelfragen	270
VII. Verjährung	283
VIII. Prozessführungsbefugnis	285
IX. Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	285
G. Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto	287
H. Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	289
I. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	289
II. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	290
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	298
I. Erschließungskosten	299
I. Gesetzliche Regelung	299
II. Vertragsgestaltung	300

J. Eigentumsverschaffung	311
I. Auflassung	312
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers	314
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	322
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	322
K. Bauleistung	325
I. Bauleistung und Bauplanung	326
II. Baubeschreibung	351
III. Wohnfläche	365
IV. Altbauvorhaben	375
V. Mehrhausanlagen	380
VI. Sonderwünsche	382
VII. Fertigstellungstermin	393
VIII. Verjährung des Herstellungsanspruchs	399
L. Abnahme	401
I. Voraussetzungen der Abnahme	402
II. Abnahme und Besitzübergang	404
III. Formen der Abnahme	405
IV. Teilabnahme	408
V. Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum	411
VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	427
VII. Exkurs: Synchronisation der Abnahme von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	427
M. Haftung des Bauträgers	429
I. Pflichten des Bauträgers	430
II. Haftung für Rechtsmängel	432
III. Haftung für Sachmängel	433
IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers	439
V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung	440
VI. Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	466
VII. Kündigung des Bauträgervertrags, Rücktritt	468
N. Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag	473
O. Finanzierung des Erwerbspreises	475
I. Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	475
II. Kreditsicherung	476
III. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	479
P. Aufhebung eines Bauträgervertrags	483
Q. Vertragsmuster	485
I. Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	485
II. Varianten zur Fälligkeitsregelung	495
III. Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden	499
IV. Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	500
V. Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts	503
VI. Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung	507
VII. Baubeschreibung	510
VIII. Tausch mit dem Bauträger	517
IX. Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertig gestellte Wohnung samt Stellplatz)	527
X. Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung	532
XI. Freigaberversprechen, § 3 MaBV	533
XII. Bürgschaft, § 7 MaBV	533
XIII. Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gemäß § 7 Abs. 2 MaBV	534

Texte	535
I. Landesnotarkammer Bayern – Die Gestaltung von Verträgen über den Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen – Bauträgermerkblatt –	535
II. Gesetze und Verordnungen	546

Inhalt

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXVII
A. Einleitung	1
I. Rechtsnatur des Bauträgervertrags	3
1. Kaufvertrag; Werkvertrag	3
a) Vertrag über noch zu errichtende Gebäude	4
b) Vertrag über fertiggestelltes Objekt (Nachzügler)	6
2. „Alles aus einer Hand“	8
3. Begriffe	8
II. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie	9
1. Formularvertrag, Verbrauchervertrag	10
2. Anwendungsbereich	11
a) Kontrollresistenz MaBV-konformer Gestaltungen	11
b) Ausnahmen von der Klauselkontrolle	11
3. Beweislast	14
4. Klauselrichtlinie	14
5. Pflichten des Notars	15
III. Forderungssicherungsgesetz und Bauträgervertrag	15
1. Sicherung der Vertragserfüllung	16
2. Vertragsgestaltung	19
a) Vertragsgestaltung nach § 3	19
b) Vertragsgestaltung nach § 7	20
c) Sonderwünsche	20
3. Umbau	21
IV. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	21
1. Wirksamkeit der Verordnung	22
2. Abschlagszahlung	24
3. Folgerungen für die Praxis	27
a) Gestaltungen nach § 3 MaBV	27
b) Gestaltungen nach § 7 MaBV	30
V. Makler- und Bauträgerverordnung	32
1. §§ 3, 7 MaBV	34
2. Verstoß gegen die MaBV	35
a) Lückenfüllung	36
aa) Ratenzahlung nach MaBV oder Werkvertragsrecht	36
bb) Fälligkeit mit Abnahme?	37
cc) Ergänzende Vertragsauslegung	39
b) Rückzahlungspflichten	39
c) Bußgeld, Schadensersatz	42
3. MaBV-spezifisches Äquivalenzprinzip	42
4. Anwendungsbereich der MaBV	43
a) Gewerbsmäßigkeit	43
b) Bauvorhaben	45
c) Verwendungszweck	47
d) Zahlungen nach Fertigstellung	48
e) Bauherreneigenschaft	49
f) Grundstückseigentum	49
g) Erwerb durch Kaufmann u.a.; Verzicht auf die MaBV	53
h) Veräußerung durch Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen o. Ä.	53
i) Veräußerung durch Insolvenzverwalter	54
j) Betreuungsunternehmen	54

k) Tausch mit Bauträger	55
aa) Grundstücksmodell	55
bb) Stundungsmodell	56
cc) Anteilsmodell	57
5. Zahlung auf Notaranderkonto oder Sonderkonto	58
a) Notarielles Berufsrecht, § 54a BeurkG	58
b) MaBV	59
c) Zivilrechtliche Beurteilung	59
d) Ergebnis	62
VI. Beurkundungsfragen	64
1. Beurkundungsumfang	64
a) Herstellungsverpflichtung	66
b) Umfang der geschuldeten Arbeiten	66
2. Baubeschreibung	68
a) Teil des Bauträgervertrags	69
b) Baubeschreibungsurkunde	69
c) Verweisung	70
3. Beurkundungsverfahren	71
a) Vollmachtlose Vertretung	73
b) Angebot und Annahme	74
c) Exkurs: Bindungsfrist beim Angebot	74
aa) Angemessene Frist	75
bb) Kurze Bindung, lange Annahmefrist	77
cc) Bestätigung des Notars zur Rechtswirksamkeit des Vertrags	78
dd) Alternative Optionsvertrag	78
d) Vollmacht	79
4. Mitwirkungsverbote	80
B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	81
I. Pflichten des Notars	82
II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung	82
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	83
1. Sondernutzungsrechte	83
2. Bauliche Änderungen	84
3. Festlegung der Nutzungsart	84
4. Kostenverteilung	86
IV. Vollmachten des Erwerbers	86
1. Grundbuchverfahren	88
2. Vollmacht zur Einräumung von Dienstbarkeiten	89
3. Vollmacht zur Änderung des Bauträgervertrags	90
a) Anforderungen des § 308 Nr. 4 BGB	91
b) § 308 Nr. 4 BGB und Änderungsbefugnis	91
aa) Variabilität des Leistungsinhalts	91
bb) Verpflichtung zur Änderung	92
cc) Besonderheiten bei Mehrhausanlagen	93
4. Überwachung der Vollmacht durch Notar	93
5. Unwiderruflichkeit der Vollmacht	94
6. Zeitliche Beschränkung	94
7. Formulierungsvorschlag	95
C. Vergütung/Erwerbspreis	97
I. Höhe	97
1. Festpreisvereinbarung	97
a) Sanierungsgebiet	98
b) Gebäudeeinmessung	100
2. Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises	100
3. Preiserhöhungsklauseln	101
II. Kaufpreisausweisung	103

III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug	104
1. Verzug	105
2. Sanktionen für verspätete Zahlungen	107
a) Fälligkeits-, Nutzungszins	107
b) Vertragsstrafe	107
c) Pauschalierter Schadensersatz	108
d) Druckmittel Besitzübergang	108
3. Geldeingang	109
4. „Bauzeitins“	109
5. Widerrufsrecht	110
a) Bauträgervertrag als Zahlungsaufschub	110
b) Bauträgervertrag und Verbraucherkredit	111
c) Nichteinhaltung der Vorschriften zum Beurkundungsverfahren	112
IV. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	112
1. Verjährungsfrist	112
2. Verjährungsbeginn	113
3. Regelungen zur Verjährung	114
V. Weitere Zahlungspflichten	114
VI. Bauträgervertrag und Bauabzugsteuer	115
VII. Aufrechnungsverbote	116
D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1	119
I. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	120
1. Rechtswirksamkeit des Vertrags	120
a) Beurkundung	120
b) Genehmigungen	120
c) Verbundenheit mit Darlehensvertrag	122
2. Vollzugsvoraussetzungen	123
3. Bedingungen und Auflagen	124
4. Mitteilung des Notars	125
a) Mitteilung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	125
b) Mitteilung über die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit	127
c) Zugang der Mitteilung	128
5. Rücktrittsrecht des Bauträgers	129
a) Vertragliches Rücktrittsrecht	130
b) Gesetzliches Rücktrittsrecht	131
c) Einschränkung des Rückzahlungsanspruchs	131
d) Sicherung des Rückzahlungsanspruchs	132
II. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	132
1. Bedenken gegen die Vormerkungslösung	133
2. Sicherungswirkung der Vormerkung	134
a) Dingliche Rechtsänderung	134
b) Herstellungsanspruch	135
c) Insolvenz des Bauträgers	136
3. Eintragung der Vormerkung	138
a) Eintragung, Notarbestätigung	138
b) Eintragung am Vertragsobjekt	139
aa) Wohnung/Stellplatz	139
bb) Mehrfachparker	139
cc) Wohnungseigentum	140
dd) Teilfläche	141
c) Rangstelle	142
aa) Verkauf Teilfläche	142
bb) Vormerkung für Gemeinde	142
cc) Vollmacht zu Rangrücktritt und Freigabe	143
dd) Löschungsvollmacht, Schubladenlöschung	144
4. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	145
5. „Abgetretene Vormerkung“	146

III. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5	148
1. Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung	150
a) Freigaberversprechen	150
b) Rangrücktritt	150
c) Grundsschuldübernahme	150
d) Löschungs-, Pfandfreigabeerklärung	151
2. Das Freigaberversprechen	153
a) Vertrag Gläubiger/Erwerber	153
b) Anspruch auf Abgabe des Freigaberversprechens	155
c) Anspruch auf Freigabe	155
d) Anspruch auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung	156
e) Kosten der Lastenfreistellung	156
3. Notwendiger Inhalt der Freistellungsverpflichtung	157
a) „Vollendung des Bauvorhabens“	158
b) Zahlung bei Vollendung des Bauvorhabens	159
c) Zahlung bei Steckenbleiben des Baus	160
4. Vorbehalt gem. § 3 Abs. 1 Satz 3	162
a) Vertragliche Zulassung des Rückzahlungsvorbehalts	162
b) Wahlschuld – Ersetzungsbefugnis	163
aa) Wahlschuld	164
bb) Ersetzungsbefugnis	165
c) Ausübung des Rückzahlungsvorbehalts	165
d) Beschränkungen der Rückzahlungspflicht	166
aa) Rückzahlungspflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 3	166
bb) Zivilrechtliche Rückzahlungspflichten	168
e) Rückzahlungsvorbehalt und § 242 BGB	169
f) Löschung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers?	170
5. Typische Klauseln	174
6. Einbeziehung des Freigaberversprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5)	186
a) Aushändigung, § 3 Abs. 1 Satz 4	186
b) Freigaberversprechen in der Beurkundung, § 3 Abs. 1 Satz 5	187
7. Pflichten des Notars	188
8. Risiken des Freigaberversprechens	189
9. Zahlungsansprüche des Erwerbers gegen den Globalgläubiger	190
a) Rückzahlungsvorbehalt und Wahlschuld	191
b) Bereicherungsanspruch gegen den Globalgläubiger	191
IV. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4	191
1. Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	192
a) Anfechtbarkeit der Baugenehmigung	193
b) Nachbarwiderspruch, Anfechtung der Baugenehmigung	193
c) Nachweis der Baugenehmigung	194
2. Genehmigungsfreie Bauvorhaben	195
a) Baugenehmigung trotz Genehmigungsfreiheit	196
b) Bestätigung der zuständigen Behörde	196
c) Erklärung des Bauträgers	197
3. Zweckentfremdungsgenehmigung	197
4. Anspruch auf Einsicht und Aushändigung der Bauunterlagen	198
5. Energieausweis	199
E. Zahlung nach Baufortschritt, § 3 Abs. 2	201
I. Vorleistungspflicht des Bauträgers	202
II. Ratenplan	203
1. Bemessungsgrundlage für die Raten	203
2. Ratenplan des § 3 Abs. 2	204
a) Vom-Hundert-Sätze	204
b) Unterschreitung der Höchstsätze	205
c) Aufspaltung von Raten	205

d)	Zahlung entsprechend dem Bauablauf in sieben Teilbeträgen	206
aa)	Vertragliche Festlegung	206
bb)	Flexible Fälligkeitsregelung	207
cc)	Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1	209
3.	Baufortschritt, § 3 Abs. 2 Satz 2	211
a)	Inhalt des Zahlungsplans	212
aa)	Vom-Hundert-Satz: Beginn der Erdarbeiten	212
bb)	Vom-Hundert-Satz: Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten	213
cc)	Vom-Hundert-Satz: Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	214
dd)	Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Heizungsanlagen	214
ee)	Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Sanitäranlagen	214
ff)	Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Elektroanlagen	215
gg)	Vom-Hundert-Satz: Fenstereinbau einschließlich Verglasung	215
hh)	Vom-Hundert-Satz: Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	215
ii)	Vom-Hundert-Satz: Estrich	215
jj)	Vom-Hundert-Satz: Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	215
kk)	Vom-Hundert-Satz: nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	216
ll)	Vom-Hundert-Satz: Fassadenarbeiten	221
mm)	Vom-Hundert-Satz: vollständige Fertigstellung	222
b)	Mängel der Bauträgerleistung, Restarbeiten	228
aa)	Vor Abnahme festgestellte Mängel	229
bb)	Bei Abnahme festgestellte Mängel	230
cc)	Mängel bei Wohnungseigentum	230
dd)	Beweislast	231
ee)	Restarbeiten	231
4.	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	231
a)	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	232
b)	Mehrhausanlagen	233
5.	Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3	234
6.	Nachweis des Baufortschritts	236
7.	Grunderwerbsteuer und Ratenzahlung	237
III.	Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	238
1.	Anwendbarkeit der MaBV	238
2.	Entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2	240
a)	Der Begriff „entsprechend“	240
b)	Zuordnung von Gewerken	241
3.	Bereits erbrachte Leistungen	242
IV.	Verkauf mehrerer Objekte	245
1.	Mehrere Wohnungen	245
2.	Erbbaurecht und Grundstück	245
3.	Wohnung mit Garage o. ä.	245
V.	Teilflächenkauf	246
F.	Bürgschaft, § 7	249
I.	Bürgschaft und MaBV	250
1.	Verstoß gegen die MaBV im Bauträgervertrag	250
2.	Verstoß gegen die MaBV in der Bürgschaft	251
3.	Prüfung durch den Notar	252
II.	Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	252
III.	Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	254
1.	Rechtsprechung	254
2.	Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	255
3.	Voraussetzungen einer wirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	255
4.	Folgen einer unwirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	256

IV.	Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	257
1.	Besonderer Sicherungsumfang in Vorauszahlungsfällen	259
a)	Rechtsprechung des BGH	259
aa)	Gesicherte Ansprüche	260
bb)	Grenzen der Sicherung	261
b)	Kritik	263
c)	Anspruch auf Reduzierung der Bürgschaft	264
2.	Besonderer Sicherungsumfang außerhalb von Vorauszahlungsfällen i. e. S	264
a)	Sicherung von Ansprüchen wegen Sachmängeln	264
b)	Notwendiger Sicherungsumfang im Hinblick auf § 3 Abs. 1	265
3.	Sicherungsumfang bei Wohnungseigentum	266
V.	Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	267
1.	Vertragliche Zulassung	267
2.	Vermischungsverbot	268
a)	Abschmelzungsklauseln	268
b)	Bürgschaft für die letzte(n) Rate(n)	269
3.	Austausch der Sicherungen und Lastenfreistellung	270
4.	Austausch der Sicherungen und § 3 Abs. 2 Satz 1	270
5.	Austausch der Sicherungen und § 4	270
VI.	Einzelfragen	270
1.	Taugliche Bürgen	270
2.	Selbstschuldnerische Bürgschaft	271
3.	Form	271
4.	Bürgschaftsvertrag	272
5.	Verwahrung der Bürgschaftsurkunde	272
a)	Verwahrung durch den Notar	272
b)	Rückgabevoraussetzungen	273
c)	Vorzeitige Rückgabe der Bürgschaftsurkunde durch den Notar	274
6.	Globalbürgschaft	274
7.	Höhe der Bürgschaft	275
8.	Rückgabe der Bürgschaft, Dauer der Bürgschaft	276
9.	Einzelne Bürgschaftsklauseln	278
a)	Anpassung an Baufortschritt	279
b)	Anpassung wegen Darlehensgewährung und Darlehensbürgschaft	279
c)	Ausschluss von (Mängel-) Ansprüchen	279
d)	Bedingungen, Befristungen	279
e)	Erlöschen mit vollständiger Fertigstellung/Abnahme	280
f)	Erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde	280
g)	Gerichtliche Feststellung des Rückzahlungsanspruchs	281
h)	Hinterlegungsklausel	281
i)	Inanspruchnahmevoraussetzungen	281
j)	Kosten der Bürgschaft	282
k)	Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen	282
l)	Verzicht auf Rechte aus einem Freigabeversprechen	282
m)	Zahlung auf bestimmtes Konto	283
n)	Zahlung des vollen Kaufpreises	283
VII.	Verjährung	283
VIII.	Prozessführungsbefugnis	285
IX.	Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	285
G.	Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto	287
H.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	289
I.	Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	289
II.	Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	290
1.	Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht	291
2.	Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht	292
a)	Bautenstand bei Beurkundung	292

b) Fälligkeit aufgrund Bürgschaft nach § 7 MaBV	293
c) Nachweis durch Fertigstellungsbescheinigung	294
3. Eingeschränkter Nachweisverzicht	294
a) Darlegung der Fälligkeit	294
b) Bestätigung des Bauleiters oder Architekten	295
c) Gutachter; Bescheinigung analog § 641a BGB (a.F.)	295
4. Widerspruchsrecht des Erwerbers	297
5. Vollstreckungsbürgschaft	297
6. „Waffengleichheit“	297
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	298
I. Erschließungskosten	299
I. Gesetzliche Regelung	299
II. Vertragsgestaltung	300
1. Festpreis, Herstellungsverpflichtung, Erschließungskosten	301
a) Bauvorhabenbezogene Kosten, „Ersterschließung“	301
b) Sonstige Erschließungskosten	302
aa) Inhaltliche Abgrenzung	302
bb) Zeitliche Abgrenzung	303
cc) Stellungnahme	303
2. Übernahme von Erschließungskosten durch den Erwerber	304
3. Rückzahlungsansprüche	305
4. Rechtsbehelfe	305
5. Sicherungen	306
a) Hinweispflichten des Notars	306
b) Vertragliche Regelungen	306
c) Gesetzliches Zurückbehaltungsrecht	308
J. Eigentumsverschaffung	311
I. Auflassung	312
1. Gestaltungsmöglichkeiten	312
2. Unterschiede	313
a) Notarkosten	313
b) Beurkundungsbedürftigkeit von Vertragsänderungen	313
c) Prozesskostenrisiko	314
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers	314
1. Kaufpreiszahlung	314
a) Zug um Zug Regelung	315
aa) Urteil des BGH v. 07.06.2001	315
bb) Folgen des Verstoßes gegen das Zug-um-Zug-Prinzip	316
cc) Verjährter Vergütungsanspruch des Bauträgers	317
b) Vereinbarter/geschuldeter Kaufpreis	317
c) Bestätigung des Bauträgers oder des Erwerbers	317
d) Zinsen	318
e) Anspruch auf Eigentumsumschreibung vor vollständiger Zahlung	319
2. Abnahme	321
3. Rückgabe der Bürgschaft	321
4. Fertigstellung des Bauvorhabens	321
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	322
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	322
K. Bauleistung	325
I. Bauleistung und Bauplanung	326
1. Bauplanung	326
2. Rechtliche Vorgaben für die Bauleistung	327
a) Baugenehmigung	327
b) Teilungserklärung, Aufteilungspläne	327
aa) Teilungsplanwidrige Errichtung des Bauwerks	328
bb) Kein einheitlicher Herstellungsanspruch für Gemeinschaftseigentum	330

c)	Erbbaurecht	331
d)	Öffentlich-rechtliche Vorschriften	333
3.	Regelungen zur geschuldeten Beschaffenheit	333
a)	Funktionstauglichkeit des Werks	334
aa)	Funktionstauglichkeit und § 633 Abs. 2 BGB	334
bb)	Vertragsgestaltung	336
b)	Beschaffenheitsvereinbarung – Beschaffenheitsmerkmale	337
aa)	Beschaffenheitsvereinbarung als Mangelfalle	337
bb)	Baubeschreibung	338
c)	Verweisung auf Ist-Beschaffenheit	339
aa)	Hinreichende Bestimmbarkeit der Leistung	339
bb)	Haftungsausschluss	340
d)	Garantien	341
4.	Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen und von Werbeaussagen (Prospekten)	341
5.	Transparenzgebot	343
a)	Transparenzgebot und Baubeschreibung	344
aa)	Bauleistung	344
bb)	Wiedergabe des Gesetzestextes	346
b)	Folgen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot	347
6.	Änderungsvorbehalte, Leistungsbestimmungsrechte	348
II.	Baubeschreibung	351
1.	Generelle Regelungen	352
a)	Allgemeine Angaben und Anpreisungen	352
b)	„Behindertengerecht“	353
c)	„Schlüsselfertig“	354
2.	Widersprüche; Rangfolgeklauseln	354
3.	Bestimmungsrechte	356
4.	Einzelne Klauseln	356
a)	„laut Angebot“	356
b)	Bemusterung	357
c)	Bodenaushub/Bodenklasse	357
d)	Herstellerempfehlungen	357
e)	Regeln der Technik; (DIN-) Normen	358
f)	Marke	361
g)	„oder gleichwertig“	361
h)	Preisangaben	362
i)	„Soweit erforderlich“	363
5.	Negativklauseln	363
6.	Sonstige Regelungsmöglichkeiten	364
a)	Regelungen gem. § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB	364
b)	Referenzobjekt	364
7.	Mieterbaubeschreibung	364
III.	Wohnfläche	365
1.	Zentrales Beschaffenheitsmerkmal	365
a)	Zu errichtendes Objekt	365
b)	(Im Grundriss) fertiggestelltes Objekt	366
2.	Begriff Wohn-, Nutzfläche	367
3.	Berechnungsgrundlage	367
4.	Flächentoleranz	369
a)	Flächenangabe als Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung	370
b)	Flächenangabe als Beschaffenheitsmerkmal	371
c)	Folgen der Überschreitung der Toleranz	373
d)	Toleranz und Gebrauchsfähigkeit	373
5.	Folgen von Flächenabweichungen	373
a)	Rechnungsgrundlagen	373
b)	Nachzahlungspflicht des Erwerbers	374

IV.	Altbauvorhaben	375
1.	Abgrenzung Total- und Teilsanierung	375
a)	Totalsanierung	375
b)	Teilsanierung	377
c)	Schönheitsreparaturen, Renovierungsarbeiten	377
2.	Untersuchungspflichten, Planungsaufgaben	378
3.	Denkmalgeschützte Objekte	379
4.	Regeln der Technik	379
5.	Vertragsgestaltung	380
V.	Mehrhausanlagen	380
1.	Parzellierte Vorhaben	380
2.	Mehrhausanlagen nach WEG	380
VI.	Sonderwünsche	382
1.	Begriff	382
a)	Sonderwünsche bei Vertragsabschluss	382
b)	Sonderwünsche nach Vertragsabschluss	382
2.	Vertragliche Berücksichtigung nachträglicher Sonderwünsche	384
3.	Vergütung der Sonderwünsche	388
a)	Fälligkeit der Sonderwunschvergütung	389
aa)	Bei Vertragsschluss feststehende Sonderwünsche	389
bb)	Nachträgliche Sonderwünsche	389
b)	Baufortschritt	390
c)	Nachweis der Kaufpreiszahlung, Auflassung	390
4.	Freigabeversprechen und Sonderwünsche	391
5.	Beurkundungspflicht nachträglicher Sonderwünsche	392
VII.	Fertigstellungstermin	393
1.	Vertragliche Terminbestimmung	394
2.	Verlängerungsklauseln	395
3.	Absprachen nach Vertragsschluss	396
4.	Verzug des Bauträgers	397
a)	Schadensersatz	397
b)	Rücktritt	398
c)	Kündigung des Bauträgervertrags	399
d)	Zahlungen an Subunternehmer	399
VIII.	Verjährung des Herstellungsanspruchs	399
L.	Abnahme	401
I.	Voraussetzungen der Abnahme	402
1.	Abnahmereife	402
2.	Abnahme und Eigentumsverschaffung	402
II.	Abnahme und Besitzübergang	404
III.	Formen der Abnahme	405
1.	Förmliche Abnahme	405
2.	Konkludente Abnahme	405
3.	Fiktion der Abnahme	407
a)	Fiktion kraft Gesetzes	407
b)	Vertragliche Vereinbarungen	407
IV.	Teilabnahme	408
1.	Gestaltungen nach § 3 Abs. 2	408
2.	Teilabnahme wegen Eigenleistungen	408
3.	Teilabnahmen bei Wohnungs- und Teileigentum	409
a)	Getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	409
b)	Dem Sondereigentum zuzurechnendes Gemeinschaftseigentum	409
V.	Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum	411
1.	Individuelle Abnahme durch jeden Erwerber	411
2.	Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	412
a)	Zuständigkeit kraft WEG	412
b)	Übertragung von Herstellungsansprüchen	414

3. Vollmachtslösungen	415
a) Bindung an Vollmachtslösung	416
b) Person des Bevollmächtigten	418
c) Abnahmevollmacht und Rechtsdienstleistungsgesetz	421
d) Abnahmewille	422
e) Gestaltung	423
4. Nachzüglerfälle	424
a) Die Nachzüglerproblematik	424
b) Übernahme einer früheren Abnahme des Gemeinschaftseigentums	424
c) Abnahme mit Vertragsschluss	426
VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	427
VII. Exkurs: Synchronisation der Abnahme von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	427
M. Haftung des Bauträgers	429
I. Pflichten des Bauträgers	430
1. Vorvertragliche Pflichten	430
2. Vertragliche Nebenpflichten	430
3. Selbstständige Beratung	431
4. Prospekthaftung	431
II. Haftung für Rechtsmängel	432
III. Haftung für Sachmängel	433
1. Haftung für das Grundstück	433
2. Haftung für das Bauwerk	434
a) Mangel	434
b) Mängelansprüche	435
c) Verjährung	438
d) Mehrere Bauträger	439
IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers	439
V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung	440
1. Neubau/Altbau	440
a) Vorstellungen der Beteiligten	440
b) Alter und Nutzung des Vertragsobjekts	441
c) Differenzierung Sonder- und Gemeinschaftseigentum	441
2. Begriffe	442
3. Belehrung und Erörterung	442
4. Transparenz	444
5. Kardinalpflichten	444
6. Allgemeine Grenzen haftungsbeschränkender Regelungen	445
a) Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit; Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit	445
b) Arglist; Garantien	445
c) Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	446
7. Generelle Einschränkung haftungsbeschränkender Klauseln	446
8. Einzelne Klauseln	447
a) Abtretung der Ansprüche gegen Baubeteiligte	447
aa) Abtretung zur Haftungsbeschränkung – Subsidiärhaftungsklauseln	447
bb) „Sicherungsabtretung“ der Ansprüche gegen Baubeteiligte	449
cc) Abtretbarkeit von Ansprüchen gegen Dritte; Prioritätsgrundsatz	450
b) Altbausanierung	453
c) Anzeigepflicht für Mängel; Ausschlussfristen	454
d) Ausschluss des Rücktrittsrechts (Wandelung)	454
e) Denkmaleigenschaft	455
f) Einschränkung von Minderung, Rücktritt und des Rechts zur Selbstvornahme	455
g) Einschränkung von Schadensersatzansprüchen	456
h) Einschränkung von Zurückbehaltungsrechten	456
i) Fiktion der Mangelfreiheit	457
j) Grundstücksmängel	457
aa) Grundstücksgröße	458
bb) „Altlasten“	459

k)	Protokollmängel	459
l)	Sonderwünsche	459
m)	Verkauf „als gebraucht“	460
n)	Vereinbarung von Kaufvertragsrecht	461
o)	Verkürzung von Verjährungsfristen	461
aa)	Beginn der Verjährungsfrist	461
bb)	Nach Gewerken differenzierende Haftung	461
cc)	§ 13 VOB/B	462
dd)	VOB/B im Ganzen	462
ee)	Exkurs: Verjährung der Ansprüche des Bauträgers gegen Subunternehmer	463
p)	Vorbehalt eigener Regressmöglichkeit	464
q)	Wohnfläche	464
r)	Wohnungseigentum; Nachzüglerfälle	464
aa)	Nachzügler	464
bb)	Mehrhausanlagen	466
VI.	Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	466
1.	Erfüllung abgeschlossener Verträge	467
2.	Neue Verträge des Insolvenzverwalters	467
VII.	Kündigung des Bauträgervertrags, Rücktritt	468
1.	Kündigungsrecht	468
2.	Voraussetzungen einer Kündigung	470
a)	Kündigungsgrund	470
b)	Einschränkungen des Kündigungsrechts	470
aa)	Interessenabwägung	471
bb)	Gemeinschaftsbezogenheit des Kündigungsrechts	471
N.	Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag	473
O.	Finanzierung des Erwerbspreises	475
I.	Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	475
II.	Kreditsicherung	476
1.	Kreditsicherungsmöglichkeiten	476
2.	Sicherung des Verkäufers	477
3.	Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung	478
III.	Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	479
P.	Aufhebung eines Bauträgervertrags	483
Q.	Vertragsmuster	485
I.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	485
II.	Varianten zur Fälligkeitsregelung	495
1.	Fälligkeitsregelung, wenn bei Vertragsschluss bereits ein im Sinne des § 3 Abs. 2 MaBV relevanter Baufortschritt erreicht wird:	495
2.	„Flexible Fälligkeitsregelung“ im Sinne des § 3 Abs. 2 MaBV	495
3.	Fälligkeitsregelung, die – ohne Festlegung im Einzelnen – sowohl dem Vorauszahlungsverbot als auch den Anforderungen der MaBV Rechnung tragen soll	496
4.	Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen (Aushändigung an Erwerber)	497
5.	Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen mit Verwahrung durch den Notar	497
6.	Vorauszahlungsvereinbarung	497
III.	Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden	499
IV.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	500
V.	Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts	503
VI.	Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung	507
VII.	Baubeschreibung	510

VIII. Tausch mit dem Bauträger	517
1. Kauf-/Bauträgervertrag	517
2. Nachtrag	524
IX. Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertig gestellte Wohnung samt Stellplatz)	527
X. Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung	532
1. Fälligkeitsschreiben	532
2. Anschreiben Verkäufer	532
XI. Freigabeversprechen, § 3 MaBV	533
XII. Bürgschaft, § 7 MaBV	533
XIII. Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gemäß § 7 Abs. 2 MaBV	534
Texte	535
I. Landesnotarkammer Bayern – Die Gestaltung von Verträgen über den Erwerb neuer Wohngebäude und Eigentumswohnungen – Bauträgermerkblatt –	535
II. Gesetze und Verordnungen	546
1. Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (BGB Buch 2 Abschnitt 2)	546
2. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 05.04.1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen	551
3. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom 23. Mai 2001	557
4. Gewerbeordnung (Auszug)	558
5. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlagenbetreiber, Bauträger und Baubetreuer	560
6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung	569
7. VOB Teil B Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)	590
Sachregister	605