

## Inhaltsübersicht

<b>A. Einleitung</b> . . . . .	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>B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag</b> . . . . .	81
I. Pflichten des Notars . . . . .	82
II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung . . . . .	82
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .	83
IV. Vollmachten des Erwerbers . . . . .	86
<b>C. Vergütung/Erwerbspreis</b> . . . . .	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
<b>D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1</b> . . . . .	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
<b>E. Zahlung nach Baufortschritt, § 3 Abs. 2</b> . . . . .	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. Teilstückankauf . . . . .	246
<b>F. Bürgschaft, § 7</b> . . . . .	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
<b>G. Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto</b> . . . . .	287
<b>H. Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag</b> . . . . .	289
I. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers . . . . .	289
II. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers . . . . .	290
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung . . . . .	298
<b>I. Erschließungskosten</b> . . . . .	299
I. Gesetzliche Regelung . . . . .	299
II. Vertragsgestaltung . . . . .	300

## Inhaltsübersicht

---

<b>J. Eigentumsverschaffung</b>	311
I. Auflassung	312
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers	314
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	322
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	322
<b>K. Bauleistung</b>	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
<b>L. Abnahme</b>	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
<b>M. Haftung des Bauträgers</b>	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
<b>N. Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag</b>	473
<b>O. Finanzierung des Erwerbspreises</b>	475
I. Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	475
II. Kreditsicherung	476
III. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	479
<b>P. Aufhebung eines Bauträgervertrags</b>	483
<b>Q. Vertragsmuster</b>	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 Wohnungserbaurechts	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. Freigabever sprechen, § 3 MaBV	533
XII. Bürgschaft, § 7 MaBV	533
XIII. Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gemäß § 7 Abs. 2 MaBV	534

<b>Texte</b> .....	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
<b>A. Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
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

# Inhalt

---

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.	„Bauzeitzins“ . . . . .	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
<b>D.</b>	<b>Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1</b> . . . . .	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

# Inhalt

---

III.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5 . . . . .	148
1.	Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung . . . . .	150
a)	Freigabever sprechen . . . . .	150
b)	Rangrücktritt . . . . .	150
c)	Grundschuldübernahme . . . . .	150
d)	Lös chungs-, Pfandfreigabeerklärung . . . . .	151
2.	Das Freigabever sprechen . . . . .	153
a)	Vertrag Gläubiger/Erwerber . . . . .	153
b)	Anspruch auf Abgabe des Freigabever sprechens . . . . .	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)	Lös chung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers? . . . . .	170
5.	Typische Klauseln . . . . .	174
6.	Einbeziehung des Freigabever sprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5) . . . . .	186
a)	Aushändigung, § 3 Abs. 1 Satz 4 . . . . .	186
b)	Freigabever sprechen in der Beurkundung, § 3 Abs. 1 Satz 5 . . . . .	187
7.	Pflichten des Notars . . . . .	188
8.	Risiken des Freigabever sprechens . . . . .	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
<b>F. Bürgschaft, § 7</b> .....	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

# Inhalt

---

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)	Inanspruchnahmeveraussetzungen . . . . .	281
j)	Kosten der Bürgschaft . . . . .	282
k)	Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	282
l)	Verzicht auf Rechte aus einem Freigabever sprechen . . . . .	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.E) . . . . .	295
4.	Widerspruchsrecht des Erwerbers . . . . .	297
5.	Vollstreckungsbürgschaft . . . . .	297
6.	„Waffengleichheit“ . . . . .	297
III.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung . . . . .	298
I.	<b>Erschließungskosten</b> . . . . .	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.	<b>Eigentumsverschaffung</b> . . . . .	311
I.	Auflassung . . . . .	312
1.	Gestaltungsmöglichkeiten . . . . .	312
2.	Unterschiede . . . . .	313
a)	Notarkosten . . . . .	313
b)	Beurkundungsbedürftigkeit von Vertragsänderungen . . . . .	313
c)	Prozesskostentrisiko . . . . .	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.	<b>Bauleistung</b> . . . . .	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) Erbaurecht . . . . .	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.	Freigabeverecken 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.	Vollmachtlösungen . . . . .	415
a)	Bindung an Vollmachtlösung . . . . .	416
b)	Person des Bevollmächtigten . . . . .	418
c)	Abnahmevermöcht 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
<b>M.</b>	<b>Haftung des Bauträgers . . . . .</b>	<b>429</b>
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 Vertragschluss 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 Wohnungserbaurechts . . . . .	503
VI.	Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung . . . . .	507
VII.	Baubeschreibung . . . . .	510

## Inhalt

---

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.	Freigabever sprechen, § 3 MaBV . . . . .	533
XII.	Bürgschaft, § 7 MaBV . . . . .	533
XIII.	Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gemäß § 7 Abs. 2 MaBV . . . . .	534
<b>Texte</b>	.....	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 Verbraucherträgen . . . . .	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, Anlagenberater, 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
<b>Sachregister</b>	.....	605