

Inhaltsverzeichnis

Musterverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	23
§ 1 Allgemeines zum Bauträgervertrag und zum Beurkundungsverfahren	31
A. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags, Vertragstyp	31
I. Der Notar als Verbraucherschützer	31
II. Elemente des Bauträgervertrags	31
III. Auswirkungen der unterschiedlichen Elemente des Bauträgervertrags für die Vertragsgestaltung	31
B. Der Bauträgervertrag als einheitlicher Vertrag, anwendbare Rechtsvorschriften	32
I. Kauf- und Werkvertrag	32
II. Hausbauverordnung und Makler- und Bauträger- verordnung	33
§ 2 Sicherungsmodell des Bauträgervertrages	35
A. Vormerkungsmodell	35
I. Sicherheitenkonzept beim Bauträgervertrag	35
1. Das Vormerkungsmodell	35
2. Schwächen des Vormerkungsmodells	35
II. Änderung durch Forderungssicherungsgesetz	35
B. Die Zukunft des Bauträgervertrags, Bestrebungen zur Verbesserungen des Sicherungsmodells	36
§ 3 Andere Baumodelle Kurzüberblick	37
A. Sanierungsmodell (Altbauvorhaben) und Anwendbarkeit der MaBV	37
B. Generalübernehmermodell (der verdeckte Bauträgervertrag)	38
I. Vertragstyp	38
II. Rechtliche Einheit der Verträge	38
III. Beurkundungspflicht beider Verträge	38
IV. Besonderheiten beim Generalübernehmermodell	39
1. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer	39
2. Kein einheitlicher Vertrag	39
3. Praxistipps	39

§ 4 Anwendbare Rechtsvorschriften insbesondere AGB-rechtliche Klauselkontrolle	41
A. Bauträgerverträge sind in der Regel „Verbraucherverträge“	41
I. AGB-Recht §§ 305 ff. BGB.	41
II. Klauselrichtlinie	41
B. Ausnahmen	42
C. Anwendbarkeit des AGB-Rechts und der Klauselrichtlinie trotz notarieller Beurkundung?	42
D. Anwendung der Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und § 632a BGB.	42
I. Zulässige Abschlagszahlungen nach MaBV	42
II. Sicherheitenstellung gem. § 632a BGB	43
1. Forderungssicherungsgesetz.	43
2. Keine schematische Anwendung der MaBV	43
§ 5 Beurkundungsverfahren	45
A. Formzwang der notariellen Beurkundung	45
I. Anwendung § 311b BGB	45
1. Pflicht zur notariellen Beurkundung	45
2. Vollumfängliche Beurkundung.	45
II. Folgen eines Verstoßes gegen die Beurkundungspflicht.	45
B. Notarielle Pflichten	46
I. Allgemeines.	46
II. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	46
C. Annahme- bzw. Bindungsfristen bei Vertragsangeboten.	47
I. Überlange Bindungsfristen sind unzulässig.	47
II. Zulässige Fristüberschreitungen	48
III. Formulierungsbeispiel Bindungs-Annahmefrist	49
1. Muster	49
2. Erläuterung	50
IV. Vertragsschluss mit vollmachtloser Vertretung	50
§ 6 Bauträgervertrag über ein noch zu erstellendes Wohnungs- und Teileigentum	53
A. Allgemeines	53
B. Ausgangsfall.	54
I. Typischer Bauträgervertrag Neubauobjekt	54
II. Formulierungsbeispiel Urkundeneingang	55
1. Muster	55
2. Erläuterungen	55

III. Formulierungsbeispiel weiterer Urkundeneingang	56
1. Muster	56
2. Erläuterungen	56
IV. Formulierungsbeispiel Vorbemerkung, Darstellung des Sachverhaltes	57
1. Muster	57
2. Erläuterungen	58
V. Formulierungsbeispiel Einhaltung 2-Wochen-Frist	58
1. Muster	58
2. Erläuterungen	59
VI. Formulierungsbeispiel Grundbucheinsicht, Grundbuchstand	60
1. Muster	60
2. Erläuterungen	60
VII. Formulierungsbeispiel keine vorherige Einsichtnahme des Grundbuchs	61
1. Muster	61
2. Erläuterungen	61
VIII. Formulierungsbeispiel Verkaufsverpflichtung	62
1. Muster	62
2. Erläuterungen	63
IX. Formulierungsbeispiel Herstellungsverpflichtung	64
1. Muster	64
2. Erläuterungen	65
X. Formulierungsbeispiel Belehrung Baubeschreibung	67
1. Muster	67
2. Erläuterungen	67
XI. Formulierungsbeispiel Änderungsvorbehalt	68
1. Muster	68
2. Erläuterungen	68
XII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche	69
1. Muster	69
2. Erläuterungen	69
XIII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche bei bereits errichtetem und besichtigtem Objekt	70
1. Muster	70
2. Erläuterungen	71
XIV. Formulierungsbeispiel zur Klarstellung der Beschaffenheitsvereinbarung und keine Garantievereinbarung	71
1. Muster	71
2. Erläuterungen	71

XV. Formulierungsbeispiel Sonderwünsche	72
1. Muster	72
2. Erläuterungen zu Sonderwünschen	72
XVI. Formulierungsbeispiel Herstellungsfristen	75
1. Muster	75
2. Erläuterungen	75
XVII. Formulierung Verlängerungsklausel	77
1. Muster	77
2. Erläuterungen	77
XVIII. Formulierungsbeispiel Betretungsrecht	78
1. Muster	78
2. Erläuterungen	78
XIX. Formulierungsbeispiel Änderungsbefugnis und Änderungsvollmacht	78
1. Muster	78
2. Erläuterungen	79
XX. Formulierungsbeispiel Erwerbspreis	80
1. Muster	80
2. Erläuterungen	81
XXI. Formulierungsbeispiel Nichtleistungsbeschreibung.	83
1. Muster	83
2. Erläuterungen	84
XXII. Formulierungsbeispiel Änderungen des Erwerbspreises (vorläufiger Erwerbspreis)	85
1. Muster	85
2. Erläuterung	85
XXIII. Formulierungsbeispiel echte (nachträgliche) Preisanpassungsklauseln	86
1. Muster	86
2. Erläuterungen	86
XXIV. Formulierungsbeispiel Grundvoraussetzungen der Fälligkeit des Erwerbspreises.	88
1. Allgemeines	88
2. Erläuterungen	89
a) Keine Vorauszahlungen möglich, lediglich Ab- schlagszahlungen	89
b) Abschlagszahlungen setzen grundsätzlich einen Wertzuwachs voraus	89
c) Sonderrecht der Hausbauverordnung und MaBV	89
d) Grundvoraussetzungen der Fälligkeit nach MaBV	89

e) Zu den einzelnen Grundvoraussetzungen	90
aa) Rechtswirksamkeit des Vertrags	90
bb) Notarbestätigung gem. § 3 MaBV	91
cc) Kein (noch bestehendes) Rücktrittsrecht des Bauträgers	93
dd) Eintragung der Eigentumsvormerkung	93
ee) Gewährleistung der Lastenfreistellung – Lasten- freistellungskonzept	95
ff) Vorliegen der Baugenehmigung.	101
XXV. Formulierungsbeispiel Ratenplan nach Baufortschritt.	102
1. Muster	102
2. Erläuterungen	103
XXVI. Formulierungsbeispiel Nachweis Baufortschritt	107
1. Muster	107
2. Erläuterungen	108
XXVII. Formulierungsbeispiel Ratenplan bei Altbauvorhaben (Sanierungsobjekt)	109
1. Muster	109
2. Erläuterungen	109
XXVIII. Formulierungsbeispiel 5 %-Sicherheit durch Einbehalt oder Sicherheitenstellung nach FoSiG	110
1. Muster	110
2. Erläuterungen	110
XXIX. Keine Freistellungsbescheinigung gem. § 48 ff. EStG (Bauabzugssteuer)	112
XXX. Formulierungsbeispiel Bürgschaft nach § 7 MaBV	112
1. Muster	112
2. Erläuterungen	114
XXXI. Formulierungsbeispiel Bürgschaftsvertrag und Aushändigung sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar	117
1. Muster	117
2. Erläuterungen	117
XXXII. Formulierungsbeispiel weitere Fälligkeitsregelungen, Verzug 1. Muster	122
2. Erläuterungen	123
XXXIII. Formulierungsbeispiel Abnahme, Wohnungseigentum, Form der Abnahme	125
1. Muster	125
2. Erläuterungen	127

XXXIV. Formulierungsbeispiel Rechts- und Sachmängelhaftung . .	135
1. Muster	135
2. Erläuterungen	137
XXXV. Formulierungsbeispiel Erschließungskosten,	
Hausanschlusskosten	146
1. Muster	146
2. Erläuterungen	146
XXXVI. Formulierungsbeispiel Eintritt in den Verband der	
Wohnungseigentümergeinschaft	148
1. Muster	148
2. Erläuterungen	148
XXXVII. Formulierungsbeispiel Eigentumsänderung, Auflassung . .	149
1. Muster	149
2. Erläuterungen	150
XXXVIII. Formulierungsbeispiel Sicherung des Erwerbers durch	
Eigentumsvormerkung	152
1. Muster	152
2. Erläuterungen	152
XXXIX. Formulierungsbeispiel Löschung der Eigentumsvormerkung	
bei Nichtzahlung des Erwerbspreises	154
1. Muster	154
2. Erläuterungen	155
XL. Formulierungsbeispiel mehrere Erwerber, Haftung,	
gegenseitige Vollmacht	156
1. Muster	156
2. Erläuterungen	157
XLI. Formulierungsbeispiel Übernahme des Erbbaurechtsvertrags	157
1. Muster	157
2. Erläuterungen	159
XLII. Formulierungsbeispiel Kündigungsrecht, Rücktrittsrechte .	160
1. Muster	160
2. Erläuterungen	160
XLIII. Formulierungsbeispiel Pauschalierung	
Schadensersatzanspruch	161
1. Muster	161
2. Erläuterungen	162
XLIV. Formulierungsbeispiel vertragliches Rücktrittsrecht des	
Bauträgers	162
1. Muster	162
2. Erläuterungen	163

XLV. Formulierungsbeispiel Platzierungsinteresse des Bauträgers (Abverkaufsquote) Bedingungsmodell als Alternative zum Rücktrittsrecht.	164
1. Muster	164
2. Erläuterungen	165
XLVI. Formulierungsbeispiel Lösungsrecht für den Käufer im Insolvenzfall des Bauträgers.	168
1. Muster	168
2. Erläuterungen	169
XLVII. Formulierungsbeispiel Kosten.	170
1. Muster	170
2. Erläuterungen	171
XLVIII. Formulierungsbeispiel Erwerberfinanzierung	172
1. Muster	172
2. Erläuterungen	173
XLIX. Formulierungsbeispiel Energieausweis	175
1. Muster	175
2. Erläuterungen	175
L. Formulierungsbeispiel Verjährung des Anspruchs auf Erstellung des Bauwerks	176
1. Muster	176
2. Erläuterungen	176
LI. Formulierungsbeispiel Salvatorische Klausel	177
1. Muster	177
2. Erläuterungen	178
LII. Formulierungsbeispiel Vollzugsvollmachten	178
1. Muster	178
2. Erläuterungen	179
LIII. Formulierungsbeispiel Genehmigungen, Vorkaufsrechte. . .	181
1. Muster	181
2. Erläuterungen	181
LIV. Formulierungsbeispiel Belehrungen	182
1. Muster	182
2. Erläuterungen	183
LV. Formulierungsbeispiel Abschriften/ Ausfertigungen	185
1. Muster	185
2. Erläuterungen	185

LVI. Formulierungsbeispiel Abschlussvermerk.	186
1. Muster	186
2. Erläuterungen	186
LVII. Formulierungsbeispiel Verzicht auf die Anwendung der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (in gesonderter Urkunde) . .	188
1. Muster	188
2. Erläuterungen	188
LVIII. Notarkosten	189
1. Beispiel.	189
2. Erläuterungen	190
3. Muster	191
LIX. Gesellschaftsrecht (Unternehmensgegenstand) einer Bauträger-GmbH	191
1. Muster	191
2. Erläuterungen	192
§ 7 Bauträgervertrag: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag für eine Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen	193
A. Beispielsfall	193
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag	193
§ 8 Bauträgervertrag: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage	221
A. Beispielsfall	221
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage	221
§ 9 Altbau-Bauträgervertrag Eigentumswohnung (Sanierungsobjekt)	245
A. Beispielsfall	245
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Altbau-Bauträgervertrag Sanierungsobjekt	245
§ 10 Generalübernehmervertrag	271
A. Beispielsfall	271
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Generalübernehmermodell. . .	271
§ 11 Tausch mit dem Bauträger (Stundungsmodell)	299
A. Beispielsfall	299
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Tausch mit dem Bauträger (Stundungsmodell).	299

§ 12 Kaufvertrag Nachzüglerfall: Gesamtmuster	
Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertiggestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall)	329
A. Beispielsfall.	329
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertig gestellte Eigentumswohnung mit Kfz.-Stellplätzen (Nachzüglerfall).	329
§ 13 Aufhebung eines Bauträgervertrags.	345
A. Beispielsfall.	345
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Aufhebung eines Bauträgervertrags	345
§ 14 Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger	355
A. Beispielsfall.	355
B. Gesamtmuster Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV	355
I. Muster.	355
II. Erläuterungen	358
§ 15 Bürgschaft nach § 7 MaBV	359
A. Beispielsfall.	359
B. Gesamtmuster Bürgschaft Globalgläubiger gem. § 7 MaBV.	359
I. Muster.	359
II. Erläuterungen	361
§ 16 Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung	363
A. Beispielsfall.	363
B. Gesamtmuster Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung.	363
§ 17 Energie-Contracting beim Bauträgervertrag	367
A. Beispielsfall.	367
B. Formulierungsbeispiele für Energie-Contracting	367
I. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz zur Teilungserklärung für Energie-Contracting	367
II. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz im Bauträgervertrag bei Energie-Contracting.	370
C. Erläuterungen	371
Stichwortverzeichnis	375
Benutzerhinweise zur CD-ROM	381