

# Inhaltsübersicht

<b>A.</b>	<b>Einleitung</b>	1
I.	Rechtsnatur des Bauträgervertrags	3
II.	Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie	10
III.	Forderungssicherungsgesetz und Bauträgervertrag, § 632a BGB	16
IV.	Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	21
V.	Makler- und Bauträgerverordnung	22
VI.	Beurkundungsfragen	55
<b>B.</b>	<b>Wohnungseigentum und Bauträgervertrag</b>	77
I.	Pflichten des Notars	78
II.	Spätere Beurkundung der Teilungserklärung	79
III.	Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	79
IV.	Vollmachten des Erwerbers	83
<b>C.</b>	<b>Vergütung/Erwerbspreis</b>	95
I.	Höhe	95
II.	Kaufpreisausweisung	102
III.	Kaufpreisfälligkeit, Verzug	103
IV.	Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	111
V.	Weitere Zahlungspflichten	113
VI.	Bauträgervertrag und Bauabzugsteuer	114
VII.	Aufrechnungsverbote	115
<b>D.</b>	<b>Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1</b>	117
I.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	118
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	194
<b>E.</b>	<b>Zahlung nach Baufortschritt</b>	205
I.	Vorleistungspflicht des Bauträgers	206
II.	Ratenplan	209
III.	Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	248
IV.	Verkauf mehrerer Objekte	254
V.	Teilflächenkauf	256
<b>F.</b>	<b>Bürgschaft, § 7</b>	259
I.	Bürgschaft und MaBV	261
II.	Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	263
III.	Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	264
IV.	Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	268
V.	Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	278
VI.	Einzelfragen	282
VII.	Verjährung	296
VIII.	Prozessführungsbefugnis	297
IX.	Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	297
<b>G.</b>	<b>Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto</b>	299
<b>H.</b>	<b>Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag</b>	303
I.	Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	303
II.	Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	304
III.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	311
<b>I.</b>	<b>Erschließungskosten</b>	313
I.	Gesetzliche Regelung	313
II.	Vertragsgestaltung	314

<b>J. Eigentumsverschaffung</b> . . . . .	325
I. Auflassung . . . . .	326
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers und der finanzierenden Bank . . . . .	329
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus . . . . .	336
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung . . . . .	337
<b>K. Bauleistung</b> . . . . .	339
I. Bauleistung und Bauplanung . . . . .	340
II. Baubeschreibung . . . . .	365
III. Wohnfläche . . . . .	382
IV. Altbauvorhaben . . . . .	391
V. Mehrhausanlagen . . . . .	397
VI. Sonderwünsche . . . . .	398
VII. Fertigstellungstermin . . . . .	410
VIII. Verjährung des Herstellungsanspruchs . . . . .	418
<b>L. Abnahme</b> . . . . .	419
I. Voraussetzungen der Abnahme . . . . .	420
II. Abnahme und Besitzübergang . . . . .	422
III. Formen der Abnahme . . . . .	423
IV. Teilabnahme . . . . .	427
V. Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	430
VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis . . . . .	447
VII. Exkurs: Synchronisation der Rechte von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers . . . . .	447
<b>M. Haftung des Bauträgers</b> . . . . .	449
I. Pflichten des Bauträgers . . . . .	450
II. Haftung für Rechtsmängel . . . . .	452
III. Haftung für Sachmängel . . . . .	453
IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers . . . . .	460
V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung . . . . .	461
VI. Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter . . . . .	489
VII. Kündigung des Bauträgervertrags, Rücktritt . . . . .	491
<b>N. Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag</b> . . . . .	497
<b>O. Finanzierung des Erwerbspreises</b> . . . . .	499
I. Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis . . . . .	499
II. Kreditsicherung . . . . .	500
III. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7 . . . . .	504
<b>P. Aufhebung eines Bauträgervertrags</b> . . . . .	507
<b>Q. Vertragsmuster</b> . . . . .	509
I. Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung . . . . .	509
II. Varianten zur Fälligkeitsregelung . . . . .	519
III. Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden (in Ergänzung zu dem Muster in Rdn. 1190) . . . . .	524
IV. Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung . . . . .	525
V. Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts . . . . .	529
VI. Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung . . . . .	533
VII. Baubeschreibung . . . . .	537
VIII. Tausch mit dem Bauträger . . . . .	543
IX. Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertiggestellte Wohnung samt Stellplatz) . . . . .	549
X. Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung . . . . .	555
XI. Freigabeversprechen, § 3 MaBV . . . . .	556
XII. Bürgschaft, § 7 MaBV . . . . .	557
XIII. Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (vgl. Rdn. 95) . . . . .	557

<b>Texte</b> .....	559
I. Landesnotarkammer Bayern .....	559
II. Gesetze und Verordnungen .....	570

Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Inhaltsübersicht . . . . .	VII
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XI
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Literaturverzeichnis . . . . .	XXVII
<b>A. Einleitung . . . . .</b>	<b>1</b>
I. Rechtsnatur des Bauträgervertrags . . . . .	3
1. Kaufvertrag; Werkvertrag . . . . .	4
a) Vertrag über noch zu errichtende Gebäude . . . . .	4
b) Vertrag über fertig gestelltes Objekt (Nachzügler) . . . . .	7
2. »Alles aus einer Hand« . . . . .	8
3. Begriffe . . . . .	9
II. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie . . . . .	10
1. Formularvertrag, Verbrauchervertrag . . . . .	10
2. Anwendungsbereich . . . . .	11
a) Kontrollresistenz MaBV-konformer Gestaltungen . . . . .	11
b) Ausnahmen von der Klauselkontrolle . . . . .	12
3. Beweislast . . . . .	14
4. Klauselrichtlinie . . . . .	14
5. Pflichten des Notars . . . . .	16
III. Forderungssicherungsgesetz und Bauträgervertrag, § 632a BGB . . . . .	16
1. Sicherung der Vertragserfüllung . . . . .	16
2. Vertragsgestaltung . . . . .	20
IV. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen . . . . .	21
V. Makler- und Bauträgerverordnung . . . . .	22
1. §§ 3, 7 MaBV . . . . .	24
2. Verstoß gegen die MaBV . . . . .	26
a) Lückenfüllung . . . . .	26
aa) Ratenzahlung nach MaBV oder Werkvertragsrecht . . . . .	26
bb) Fälligkeit mit Abnahme? . . . . .	27
cc) Ergänzende Vertragsauslegung . . . . .	29
b) Rückzahlungspflichten . . . . .	30
c) Bußgeld, Schadensersatz . . . . .	32
3. MaBV-spezifisches Äquivalenzprinzip . . . . .	33
4. Anwendungsbereich der MaBV . . . . .	33
a) Gewerbsmäßigkeit . . . . .	34
b) Bauvorhaben . . . . .	36
c) Verwendungszweck . . . . .	38
d) Zahlungen nach Fertigstellung . . . . .	39
e) Bauherreneigenschaft . . . . .	40
f) Grundstückseigentum . . . . .	40
g) Erwerb durch Kaufmann u.a.; Verzicht auf die MaBV . . . . .	44
h) Veräußerung durch Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen o. Ä. . . . .	44
i) Veräußerung durch Insolvenzverwalter . . . . .	45
j) Betreuungsunternehmen . . . . .	46
k) Tausch mit Bauträger . . . . .	46
aa) Grundstücksmodell . . . . .	46
bb) Stundungsmodell . . . . .	47
cc) Anteilsmodell . . . . .	48
5. Zahlung auf Notaranderkonto oder Sonderkonto . . . . .	49
a) Notarielles Berufsrecht, § 54a BeurkG . . . . .	49
b) MaBV . . . . .	50

c) Zivilrechtliche Beurteilung . . . . .	51
d) Ergebnis . . . . .	53
VI. Beurkundungsfragen . . . . .	55
1. Beurkundungsumfang . . . . .	55
a) Herstellungsverpflichtung . . . . .	57
b) Umfang der geschuldeten Arbeiten . . . . .	58
2. Baubeschreibung . . . . .	59
a) Teil des Bauträgervertrags . . . . .	60
b) Baubeschreibungsurkunde . . . . .	61
c) Verweisung . . . . .	62
3. Beurkundungsverfahren . . . . .	63
a) Vollmachtdose Vertretung . . . . .	66
b) Angebot und Annahme . . . . .	66
c) Exkurs: Bindungsfrist beim Angebot . . . . .	67
aa) Angemessene Frist . . . . .	68
bb) Folgen überlanger Bindungsfristen . . . . .	71
cc) Bestätigung des Notars zur Rechtswirksamkeit des Vertrags . . . . .	72
dd) Vertragsgestaltung; Alternativen zu Angebotsgestaltungen . . . . .	73
d) Vollmacht . . . . .	74
4. Mitwirkungsverbote . . . . .	75
<b>B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag . . . . .</b>	<b>77</b>
I. Pflichten des Notars . . . . .	78
II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung . . . . .	79
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .	79
1. Sondernutzungsrechte . . . . .	79
2. Bauliche Änderungen . . . . .	80
3. Festlegung der Nutzungsart . . . . .	81
4. Kostenverteilung . . . . .	82
IV. Vollmachten des Erwerbers . . . . .	83
1. Grundbuchverfahren . . . . .	85
2. Vollmacht zur Einräumung von Dienstbarkeiten . . . . .	87
3. Vollmacht zur Änderung des Bauträgervertrags . . . . .	87
a) Anforderungen des § 308 Nr. 4 BGB . . . . .	88
b) § 308 Nr. 4 BGB und Änderungsbefugnis . . . . .	88
aa) Variabilität des Leistungsinhalts . . . . .	89
bb) Verpflichtung zur Änderung . . . . .	89
cc) Besonderheiten bei Mehrhausanlagen . . . . .	90
4. Überwachung der Vollmacht durch Notar . . . . .	90
5. Unwiderruflichkeit der Vollmacht . . . . .	91
6. Zeitliche Beschränkung . . . . .	92
7. Formulierungsvorschlag . . . . .	92
<b>C. Vergütung/Erwerbspreis . . . . .</b>	<b>95</b>
I. Höhe . . . . .	95
1. Festpreisvereinbarung . . . . .	95
a) Sanierungsgebiet . . . . .	97
b) Gebäudeeinmessung . . . . .	98
2. Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises . . . . .	98
3. Preiserhöhungsklauseln . . . . .	99
II. Kaufpreisausweisung . . . . .	102
III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug . . . . .	103
1. Verzug . . . . .	103
2. Sanktionen für verspätete Zahlungen . . . . .	105
a) Fälligkeits-, Nutzungszins . . . . .	106
b) Vertragsstrafe . . . . .	106
c) Pauschalierter Schadensersatz . . . . .	107
d) Druckmittel Besitzübergang . . . . .	107

3.	Geldeingang	108
4.	»Bauzeitins«	108
5.	Widerrufsrecht	109
a)	Bauträgervertrag als Zahlungsaufschub	109
b)	Bauträgervertrag und Verbraucherkredit	110
c)	Nichteinhaltung der Vorschriften zum Beurkundungsverfahren	111
IV.	Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	111
1.	Verjährungsfrist	111
2.	Verjährungsbeginn	112
3.	Regelungen zur Verjährung	113
V.	Weitere Zahlungspflichten	113
VI.	Bauträgervertrag und Bauabzugsteuer	114
VII.	Aufrechnungsverbote	115
D.	Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1	117
I.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	118
1.	Rechtswirksamkeit des Vertrags	118
a)	Beurkundung	118
b)	Genehmigungen	118
c)	Verbundenheit mit Darlehensvertrag	120
2.	Vollzugsvoraussetzungen	121
3.	Bedingungen und Auflagen	122
4.	Mitteilung des Notars	123
a)	Mitteilung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	123
b)	Mitteilung über die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit	125
c)	Zugang der Mitteilung	126
5.	Rücktrittsrecht des Bauträgers	127
a)	Vertragliches Rücktrittsrecht	129
b)	Gesetzliches Rücktrittsrecht	130
c)	Einschränkung des Rückzahlungsanspruchs	131
d)	Sicherung des Rückzahlungsanspruchs	131
II.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	132
1.	Bedenken gegen die Vormerkungslösung	132
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	143
cc)	Vollmacht zu Rangrücktritt und Freigabe	144
dd)	Löschungsvollmacht, Schubladenlöschung	144
4.	Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	146
5.	»Abgetretene Vormerkung«	147
III.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5	148
1.	Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung	151
a)	Freigabeversprechen	151
b)	Rangrücktritt	151
c)	Grundsuldübernahme	152
d)	Löschungs-, Pfandfreigabeerklärung	153

2.	Das Freigabeversprechen . . . . .	154
a)	Vertrag Gläubiger/Erwerber . . . . .	154
b)	Anspruch auf Abgabe des Freigabeversprechens . . . . .	156
c)	Anspruch auf Freigabe . . . . .	157
d)	Anspruch auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung . . . . .	158
e)	Kosten der Lastenfreistellung . . . . .	158
3.	Notwendiger Inhalt der Freistellungsverpflichtung . . . . .	158
a)	»Vollendung des Bauvorhabens« . . . . .	159
b)	Zahlung bei Vollendung des Bauvorhabens . . . . .	161
c)	Zahlung bei Steckenbleiben des Baus . . . . .	162
4.	Vorbehalt gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 . . . . .	164
a)	Vertragliche Zulassung des Rückzahlungsvorbehalts . . . . .	164
b)	Wahlschuld – Ersetzungsbefugnis . . . . .	165
aa)	Wahlschuld . . . . .	166
bb)	Ersetzungsbefugnis . . . . .	167
c)	Ausübung des Rückzahlungsvorbehalts . . . . .	167
d)	Beschränkungen der Rückzahlungspflicht . . . . .	168
aa)	Rückzahlungspflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 3 . . . . .	168
bb)	Zivilrechtliche Rückzahlungspflichten . . . . .	170
e)	Rückzahlungsvorbehalt und § 242 BGB . . . . .	171
f)	Löschung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers? . . . . .	172
5.	Typische Klauseln . . . . .	175
6.	Einbeziehung des Freigabeversprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5) . . . . .	188
a)	Aushändigung, § 3 Abs. 1 Satz 4 . . . . .	188
b)	Freigabeversprechen in der Beurkundung, § 3 Abs. 1 Satz 5 . . . . .	189
7.	Pflichten des Notars . . . . .	190
8.	Risiken des Freigabeversprechens . . . . .	191
9.	Zahlungsansprüche des Erwerbers gegen den Globalgläubiger . . . . .	193
a)	Rückzahlungsvorbehalt und Wahlschuld . . . . .	193
b)	Bereicherungsanspruch gegen den Globalgläubiger . . . . .	193
IV.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 . . . . .	194
1.	Genehmigungspflichtige Bauvorhaben . . . . .	195
a)	Anfechtbarkeit der Baugenehmigung . . . . .	196
b)	Nachbarwiderspruch, Anfechtung der Baugenehmigung . . . . .	196
c)	Nachweis der Baugenehmigung . . . . .	197
2.	Genehmigungsfreie Bauvorhaben . . . . .	198
a)	Baugenehmigung trotz Genehmigungsfreiheit . . . . .	198
b)	Bestätigung der zuständigen Behörde . . . . .	199
c)	Erklärung des Bauträgers . . . . .	199
3.	Zweckentfremdungsgenehmigung . . . . .	200
4.	Anspruch auf Einsicht und Aushändigung der Bauunterlagen . . . . .	200
5.	Energieausweis . . . . .	202
E.	<b>Zahlung nach Baufortschritt . . . . .</b>	<b>205</b>
I.	Vorleistungspflicht des Bauträgers . . . . .	206
II.	Ratenplan . . . . .	209
1.	Bemessungsgrundlage für die Raten . . . . .	209
2.	Ratenplan des § 3 Abs. 2 . . . . .	210
a)	Vom-Hundert-Sätze . . . . .	210
b)	Unterschreitung der Höchstsätze . . . . .	210
c)	Aufspaltung von Raten . . . . .	211
d)	Zahlung entsprechend dem Bauablauf in sieben Teilbeträgen . . . . .	212
aa)	Vertragliche Festlegung . . . . .	212
bb)	Flexible Fälligkeitsregelung . . . . .	213
cc)	Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 . . . . .	215
3.	Baufortschritt, § 3 Abs. 2 Satz 2 . . . . .	217
a)	Inhalt des Zahlungsplans . . . . .	218
aa)	Vom-Hundert-Satz: Beginn der Erdarbeiten . . . . .	218

bb)	Vom-Hundert-Satz: Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten . .	220
cc)	Vom-Hundert-Satz: Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen . . . . .	220
dd)	Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Heizungsanlagen . . . . .	221
ee)	Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Sanitäranlagen . . . . .	221
ff)	Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Elektroanlagen . . . . .	222
gg)	Vom-Hundert-Satz: Fenstereinbau einschließlich Verglasung . . . . .	222
hh)	Vom-Hundert-Satz: Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten . . . . .	222
ii)	Vom-Hundert-Satz: Estrich . . . . .	222
jj)	Vom-Hundert-Satz: Fliesenarbeiten im Sanitärbereich . . . . .	223
kk)	Vom-Hundert-Satz: nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitz- übergabe . . . . .	223
ll)	Vom-Hundert-Satz: Fassadenarbeiten . . . . .	229
mm)	Vom-Hundert-Satz: vollständige Fertigstellung . . . . .	229
b)	Mängel der Bauträgerleistung, Restarbeiten . . . . .	237
aa)	Vor Abnahme festgestellte Mängel . . . . .	238
bb)	Bei Abnahme festgestellte Mängel . . . . .	239
cc)	Mängel bei Wohnungseigentum . . . . .	239
dd)	Beweislast . . . . .	240
ee)	Restarbeiten . . . . .	240
4.	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	240
a)	Sonder- und Gemeinschaftseigentum . . . . .	241
b)	Mehrhausanlagen . . . . .	242
5.	Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3 . . . . .	243
6.	Nachweis des Baufortschritts . . . . .	245
7.	Prüfungsrecht . . . . .	246
8.	Grunderwerbsteuer und Ratenzahlung . . . . .	247
III.	Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4 . . . . .	248
1.	Anwendbarkeit der MaBV . . . . .	248
2.	Entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2 . . . . .	250
a)	Der Begriff »entsprechend« . . . . .	250
b)	Zuordnung von Gewerken . . . . .	251
3.	Bereits erbrachte Leistungen . . . . .	251
IV.	Verkauf mehrerer Objekte . . . . .	254
1.	Mehrere Wohnungen . . . . .	254
2.	Erbbaurecht und Grundstück . . . . .	254
3.	Wohnung mit Garage o.ä. . . . .	255
V.	Teilflächenkauf . . . . .	256
F.	Bürgschaft, § 7 . . . . .	259
I.	Bürgschaft und MaBV . . . . .	261
1.	Verstoß gegen die MaBV im Bauträgervertrag . . . . .	261
2.	Verstoß gegen die MaBV in der Bürgschaft . . . . .	262
3.	Prüfung durch den Notar . . . . .	263
II.	Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung . . . . .	263
III.	Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7 . . . . .	264
1.	Rechtsprechung . . . . .	265
2.	Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen . . . . .	266
3.	Voraussetzungen einer wirksamen Vorauszahlungsvereinbarung . . . . .	266
4.	Folgen einer unwirksamen Vorauszahlungsvereinbarung . . . . .	267
IV.	Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7 . . . . .	268
1.	Besonderer Sicherungsumfang in Vorauszahlungsfällen . . . . .	270
a)	Rechtsprechung des BGH . . . . .	270
aa)	Gesicherte Ansprüche . . . . .	271
bb)	Grenzen der Sicherung . . . . .	273
b)	Kritik . . . . .	274
c)	Anspruch auf Reduzierung der Bürgschaft . . . . .	275
2.	Besonderer Sicherungsumfang außerhalb von Vorauszahlungsfällen i.e.S. . . . .	275
a)	Sicherung von Ansprüchen wegen Sachmängeln . . . . .	276



	b) Notwendiger Sicherungsumfang im Hinblick auf § 3 Abs. 1	277
	3. Sicherungsumfang bei Wohnungseigentum	278
V.	Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	278
	1. Vertragliche Zulassung	278
	2. Vermischungsverbot	279
	a) Abschmelzungsklauseln	280
	b) Bürgschaft für die letzte(n) Rate(n)	280
	3. Austausch der Sicherungen und Lastenfreistellung	281
	4. Austausch der Sicherungen und § 3 Abs. 2 Satz 1	281
	5. Austausch der Sicherungen und § 4	281
VI.	Einzelfragen	282
	1. Taugliche Bürgen	282
	2. Selbstschuldnerische Bürgschaft	282
	3. Form	283
	4. Bürgschaftsvertrag	283
	5. Verwahrung der Bürgschaftsurkunde	284
	a) Verwahrung durch den Notar	284
	b) Rückgabevoraussetzungen	285
	c) Vorzeitige Rückgabe der Bürgschaftsurkunde durch den Notar	286
	6. Globalbürgschaft	286
	7. Höhe der Bürgschaft	287
	8. Rückgabe der Bürgschaft, Dauer der Bürgschaft	288
	9. Einzelne Bürgschaftsklauseln	290
	a) Anpassung an Baufortschritt	291
	b) Anpassung wegen Darlehensgewährung und Darlehensbürgschaft	291
	c) Ausschluss von (Mängel-) Ansprüchen	291
	d) Bedingungen, Befristungen	291
	e) Erlöschen mit vollständiger Fertigstellung/Abnahme	292
	f) Erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde	292
	g) Gerichtliche Feststellung des Rückzahlungsanspruchs	293
	h) Hinterlegungsklausel	293
	i) Inanspruchnahmevoraussetzungen	293
	j) Kosten der Bürgschaft	294
	k) Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen	294
	l) Verzicht auf Rechte aus einem Freigabeverprechen	295
	m) Zahlung auf bestimmtes Konto	295
	n) Zahlung des vollen Kaufpreises	295
VII.	Verjährung	296
VIII.	Prozessführungsbefugnis	297
IX.	Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	297
G.	Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto	299
H.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	303
I.	Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	303
II.	Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	304
	1. Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht	305
	2. Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht	306
	a) Bautenstand bei Beurkundung	306
	b) Fälligkeit aufgrund Bürgschaft nach § 7 MaBV	307
	3. Eingeschränkter Nachweisverzicht	308
	a) Darlegung der Fälligkeit	308
	b) Bestätigung des Bauleiters oder Architekten	308
	c) Gutachter; Bescheinigung analog § 641a BGB (a.F.)	308
	4. Widerspruchsrecht des Erwerbers	310
	5. Vollstreckungsbürgschaft	310
	6. »Waffengleichheit«	311
III.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	311

<b>I. Erschließungskosten</b>	<b>313</b>
I. Gesetzliche Regelung	313
II. Vertragsgestaltung	314
1. Festpreis, Herstellungsverpflichtung, Erschließungskosten	315
a) Bauvorhabenbezogene Kosten, »Ersterschließung«	315
b) Sonstige Erschließungskosten	316
aa) Inhaltliche Abgrenzung	316
bb) Zeitliche Abgrenzung	317
cc) Stellungnahme	317
2. Übernahme von Erschließungskosten durch den Erwerber	318
3. Rückzahlungsansprüche	319
4. Rechtsbehelfe	320
5. Sicherungen	320
a) Hinweispflichten des Notars	320
b) Vertragliche Regelungen	321
c) Gesetzliches Zurückbehaltungsrecht	323
<b>J. Eigentumsverschaffung</b>	<b>325</b>
I. Auflassung	326
1. Gestaltungsmöglichkeiten	326
2. Unterschiede	327
a) Notarkosten	327
b) Beurkundungsbedürftigkeit von Vertragsänderungen	327
c) Prozesskostenrisiko	328
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers und der finanzierenden Bank	329
1. Kaufpreiszahlung	329
a) Zug um Zug Regelung	329
aa) Urteil des BGH v. 07.06.2001	329
bb) Folgen des Verstoßes gegen das Zug-um-Zug-Prinzip	331
cc) Verjährter Vergütungsanspruch des Bauträgers	331
b) Vereinbarter/geschuldeter Kaufpreis	332
c) Bestätigung des Bauträgers oder des Erwerbers	332
d) Zinsen	333
e) Anspruch auf Eigentumsumschreibung vor vollständiger Zahlung	333
2. Abnahme	335
3. Rückgabe der Bürgschaft	336
4. Fertigstellung des Bauvorhabens	336
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	336
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	337
<b>K. Bauleistung</b>	<b>339</b>
I. Bauleistung und Bauplanung	340
1. Bauplanung	340
2. Rechtliche Vorgaben für die Bauleistung	341
a) Baugenehmigung	341
b) Teilungserklärung, Aufteilungspläne	342
aa) Teilungsplanwidrige Errichtung des Bauwerks	342
bb) Kein einheitlicher Herstellungsanspruch für Gemeinschaftseigentum	344
c) Erbbaurecht	345
d) Öffentlich-rechtliche Vorschriften	347
3. Regelungen zur geschuldeten Beschaffenheit	348
a) Funktionstauglichkeit des Werks	348
aa) Funktionstauglichkeit und § 633 Abs. 2 BGB	348
bb) Vertragsgestaltung	349
b) Beschaffenheitsvereinbarung – Beschaffenheitsmerkmale	350
aa) Beschaffenheitsvereinbarung als Mangelfälle	350
bb) Baubeschreibung	351

c)	Verweisung auf Ist-Beschaffenheit . . . . .	352
aa)	Hinreichende Bestimmbarkeit der Leistung . . . . .	353
bb)	Haftungsausschluss . . . . .	353
d)	Garantien . . . . .	354
4.	Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen und von Werbeaussagen (Prospekten) . . .	354
5.	Transparenzgebot . . . . .	356
a)	Transparenzgebot und Baubeschreibung . . . . .	357
aa)	Bauleistung . . . . .	357
bb)	Wiedergabe des Gesetzestextes . . . . .	360
b)	Folgen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot . . . . .	361
6.	Änderungsvorbehalte, Leistungsbestimmungsrechte . . . . .	362
II.	Baubeschreibung . . . . .	365
1.	Vorbemerkung . . . . .	365
2.	Generelle Regelungen . . . . .	367
a)	Allgemeine Angaben und Anpreisungen . . . . .	367
b)	»Behindertengerecht« . . . . .	368
c)	»Schlüsselfertig« . . . . .	368
3.	Widersprüche; Rangfolgeklauseln . . . . .	369
4.	Bestimmungsrechte . . . . .	371
5.	Einzelne Klauseln . . . . .	371
a)	»laut Angebot« . . . . .	371
b)	Bemusterung . . . . .	372
c)	Bodenaushub/Bodenklasse . . . . .	372
d)	Herstellerempfehlungen . . . . .	372
e)	Regeln der Technik; (DIN-) Normen; Euro-Codes . . . . .	373
f)	Marke . . . . .	377
g)	»oder gleichwertig« . . . . .	378
h)	Ausführung »gemäß Plan« . . . . .	379
i)	Preisangaben . . . . .	379
j)	»soweit erforderlich« . . . . .	379
6.	Negativklauseln . . . . .	380
7.	Sonstige Regelungsmöglichkeiten . . . . .	381
a)	Regelungen gem. § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB . . . . .	381
b)	Referenzobjekt . . . . .	381
8.	Mieterbaubeschreibung . . . . .	381
III.	Wohnfläche . . . . .	382
1.	Zentrales Beschaffenheitsmerkmal . . . . .	382
a)	Zu errichtendes Objekt . . . . .	382
b)	(Im Grundriss) fertiggestelltes Objekt . . . . .	383
2.	Begriff Wohn-, Nutzfläche . . . . .	383
3.	Berechnungsgrundlage . . . . .	384
4.	Flächentoleranz . . . . .	386
a)	Flächenangabe als Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung . . . . .	387
b)	Flächenangabe als Beschaffenheitsmerkmal . . . . .	387
c)	Folgen der Überschreitung der Toleranz . . . . .	390
d)	Toleranz und Gebrauchsfähigkeit . . . . .	390
5.	Folgen von Flächenabweichungen . . . . .	390
a)	Rechnungsgrundlagen . . . . .	390
b)	Nachzahlungspflicht des Erwerbers . . . . .	391
IV.	Altbauvorhaben . . . . .	391
1.	Abgrenzung Total- und Teilsanierung . . . . .	392
a)	Totalsanierung . . . . .	392
b)	Teilsanierung . . . . .	394
c)	Schönheitsreparaturen, Renovierungsarbeiten . . . . .	394
2.	Untersuchungspflichten, Planungsaufgaben . . . . .	395
3.	Denkmalgeschützte Objekte . . . . .	396
4.	Regeln der Technik . . . . .	396
5.	Vertragsgestaltung . . . . .	396

V.	Mehrhausanlagen	397
1.	Parzellierte Vorhaben	397
2.	Mehrhausanlagen nach WEG	397
VI.	Sonderwünsche	398
1.	Begriff	398
a)	Sonderwünsche bei Vertragsabschluss	399
b)	Sonderwünsche nach Vertragsabschluss	399
2.	Vertragliche Berücksichtigung nachträglicher Sonderwünsche	401
3.	Vergütung der Sonderwünsche	406
a)	Fälligkeit der Sonderwunschvergütung	406
aa)	Bei Vertragsschluss feststehende Sonderwünsche	406
bb)	Nachträgliche Sonderwünsche	406
b)	Baufortschritt	407
c)	Nachweis der Kaufpreiszahlung, Auflassung	408
4.	Freigabeverprechen und Sonderwünsche	408
5.	Beurkundungspflicht nachträglicher Sonderwünsche	409
VII.	Fertigstellungstermin	410
1.	Vertragliche Terminbestimmung	412
2.	Verlängerungsklauseln	413
3.	Absprachen nach Vertragsschluss	415
4.	Verzug des Bauträgers	415
a)	Schadensersatz	416
b)	Rücktritt	417
c)	Kündigung des Bauträgervertrags	417
d)	Zahlungen an Subunternehmer	417
VIII.	Verjährung des Herstellungsanspruchs	418
L.	Abnahme	419
I.	Voraussetzungen der Abnahme	420
1.	Abnahmereife	420
2.	Abnahme und Eigentumsverschaffung	421
II.	Abnahme und Besitzübergang	422
III.	Formen der Abnahme	423
1.	Förmliche Abnahme	423
2.	Konkludente Abnahme	424
3.	Fiktion der Abnahme	426
a)	Fiktion kraft Gesetzes	426
b)	Vertragliche Vereinbarungen	426
IV.	Teilabnahme	427
1.	Gestaltungen nach § 3 Abs. 2	427
2.	Teilabnahme wegen Eigenleistungen	428
3.	Teilabnahmen bei Wohnungs- und Teileigentum	428
a)	Getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	428
b)	Gemeinschaftseigentum im Bereich von Sondereigentum	429
V.	Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum	430
1.	Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	432
a)	Zuständigkeit kraft WEG	432
b)	Übertragung von Herstellungsansprüchen	436
2.	Vollmachtslösungen	436
a)	Gefahr der Parteilichkeit	437
b)	»Verdrängende« Abnahmevollmacht	438
c)	Benennung des Abnahmevertreters durch Eigentümergemeinschaft oder Dritte	438
d)	Abnahmevollmacht und Rechtsdienstleistungsgesetz	439
e)	Anerkennung der Vollmacht aufgrund Rechtsscheins	441
3.	Folgen unwirksamer Vollmachten	441
4.	Abnahmewille	442

5. Gestaltungsalternativen	442
6. Nachzüglerfälle	443
a) Abnahme gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG	444
b) Rechtsgeschäftliche Regelungen	444
aa) Übernahme einer früheren Abnahme	444
bb) Abnahme mit Vertragsschluss	446
VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	447
VII. Exkurs: Synchronisation der Rechte von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	447
<b>M. Haftung des Bauträgers</b>	449
I. Pflichten des Bauträgers	450
1. Vorvertragliche Pflichten	450
2. Vertragliche Nebenpflichten	451
3. Selbstständige Beratung	451
4. Prospekthaftung	452
II. Haftung für Rechtsmängel	452
III. Haftung für Sachmängel	453
1. Haftung für das Grundstück	453
2. Haftung für das Bauwerk	454
a) Mangel	454
b) Mängelansprüche	455
c) Verjährung	459
d) Mehrere Bauträger	460
IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers	460
V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung	461
1. Neubau/Altbau	461
a) Vorstellungen der Beteiligten	461
b) Alter und Nutzung des Vertragsobjekts	461
c) Differenzierung Sonder- und Gemeinschaftseigentum	462
2. Begriffe	463
3. Belehrung und Erörterung	463
4. Transparenz	465
5. Kardinalpflichten	466
6. Allgemeine Grenzen haftungsbeschränkender Regelungen	466
a) Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit; Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit	466
b) Arglist; Garantien	467
c) Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	467
7. Generelle Einschränkung haftungsbeschränkender Klauseln	468
8. Einzelne Klauseln	469
a) Abtretung der Ansprüche gegen Baubeteiligte	469
aa) Abtretung zur Haftungsbeschränkung – Subsidiärhaftungsklauseln	469
bb) »Sicherungsabtretung« der Ansprüche gegen Baubeteiligte	470
cc) Abtretbarkeit von Ansprüchen gegen Dritte; Prioritätsgrundsatz	472
b) Altbausanierung	475
c) Anzeigepflicht für Mängel; Ausschlussfristen	476
d) Ausschluss des Rücktrittsrechts (Wandelung)	476
e) Ausschluss von Rechten bei Verzug	477
f) Denkmaleigenschaft	477
g) Einschränkung von Minderung, Rücktritt und des Rechts zur Selbstvornahme	478
h) Einschränkung von Schadensersatzansprüchen	478
i) Einschränkung von Zurückbehaltungsrechten	479
j) Gefälligkeitshalber erbrachte Leistungen	479
k) Fiktion der Mangelfreiheit	480
l) Grundstücksmängel	480
aa) Grundstückgröße	480
bb) »Altlasten«	481
m) Kenntnis des Mangels	482

n)	Protokollmängel	482
o)	Sonderwünsche	482
p)	Verkauf »als gebraucht«	483
q)	Vereinbarung von Kaufvertragsrecht	484
r)	Verkürzung von Verjährungsfristen	484
aa)	Beginn der Verjährungsfrist	484
bb)	Nach Gewerken differenzierende Haftung	484
cc)	§ 13 VOB/B	485
dd)	VOB/B im Ganzen	485
ee)	Exkurs: Verjährung der Ansprüche des Bauträgers gegen Subunternehmer	486
s)	Vorbehalt eigener Regressmöglichkeit	486
t)	Wohnfläche	487
u)	Wohnungseigentum; Nachzüglerfälle	487
aa)	Nachzügler	487
bb)	Mehrhausanlagen	489
VI.	Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	489
1.	Erfüllung abgeschlossener Verträge	489
2.	Neue Verträge des Insolvenzverwalters	490
VII.	Kündigung des Bauträgervertrags, Rücktritt	491
1.	Kündigungsrecht	491
2.	Voraussetzungen einer Kündigung	493
a)	Kündigungsgrund	493
b)	Einschränkungen des Kündigungsrechts	493
aa)	Interessenabwägung	494
bb)	Gemeinschaftsbezogenheit des Kündigungsrechts	494
N.	Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag	497
O.	Finanzierung des Erwerbspreises	499
I.	Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	499
II.	Kreditsicherung	500
1.	Kreditsicherungsmöglichkeiten	500
2.	Sicherung des Verkäufers	501
3.	Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung	502
III.	Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	504
P.	Aufhebung eines Bauträgervertrags	507
Q.	Vertragsmuster	509
I.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	509
II.	Varianten zur Fälligkeitsregelung	519
1.	Fälligkeitsregelung, wenn bei Vertragsschluss bereits ein i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV relevanter Baufortschritt erreicht wird	519
2.	»Flexible Fälligkeitsregelung« i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV	520
3.	Fälligkeitsregelung, die – ohne Festlegung im Einzelnen – sowohl dem Vorauszahlungsverbot als auch den Anforderungen der MaBV Rechnung tragen soll	521
4.	Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen (Aushändigung an Erwerber)	521
5.	Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen mit Verwahrung durch den Notar (vgl. Rdn. 642 f.)	522
6.	Bürgschaftsverwahrung durch den Notar (vgl. Rdn. 642 f.), Rückgabe mit Zustimmung des Erwerbers	522
7.	Vorauszahlungsvereinbarung	523
III.	Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden (in Ergänzung zu dem Muster in Rdn. 1190)	524
IV.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	525
V.	Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts	529

VI. Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung ..... 533

VII. Baubeschreibung ..... 537

VIII. Tausch mit dem Bauträger ..... 543

IX. Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertiggestellte Wohnung samt Stellplatz) ..... 549

X. Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung ..... 555

1. Fälligkeitsschreiben ..... 555

2. Anschreiben Verkäufer ..... 555

XI. Freigabeversprechen, § 3 MaBV ..... 556

XII. Bürgschaft, § 7 MaBV ..... 557

XIII. Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (vgl. Rdn. 95) ..... 557

**Texte** ..... 559

I. Landesnotarkammer Bayern ..... 559

II. Gesetze und Verordnungen ..... 570

1. Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (BGB Buch 2 Abschnitt 2) ..... 570

2. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 05.04.1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen ..... 576

3. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom 23. Mai 2001 .... 582

4. Gewerbeordnung (Auszug) ..... 583

5. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlagenberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV –) ..... 584

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV) ..... 593

7. VOB Teil B Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) ..... 616

**Stichwortverzeichnis** ..... 631