

# Inhaltsübersicht

<b>A. 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. 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. 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. 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. 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. Teilstückchenkauf	256
<b>F. 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. Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto</b>	299
<b>H. Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag</b>	303
I. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	303
II. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	304
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	311
I. Erschließungskosten	313
I. Gesetzliche Regelung	313
II. Vertragsgestaltung	314

<b>J.</b>	<b>Eigentumsverschaffung</b>	325
I.	Auflistung	326
II.	Sicherungsinteressen des Bauträgers und der finanziierenden Bank	329
III.	Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	336
IV.	Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	337
<b>K.</b>	<b>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.</b>	<b>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.</b>	<b>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.</b>	<b>Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag</b>	497
<b>O.</b>	<b>Finanzierung des Erwerbspreises</b>	499
I.	Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	499
II.	Kreditsicherung	500
III.	Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	504
<b>P.</b>	<b>Aufhebung eines Bauträgervertrags</b>	507
<b>Q.</b>	<b>Vertragsmuster</b>	509
I.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	509
II.	Varianten zur Fälligkeitssregelung	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 Wohnungserbaurechts	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) Notariales Berufsrecht, § 54a BeurkG .....	49
b) MaBV .....	50

# Inhaltsverzeichnis

---

c) Zivilrechtliche Beurteilung . . . . .	51
d) Ergebnis . . . . .	53
<b>VI. Beurkundungsfragen . . . . .</b>	<b>55</b>
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) Vollmachtlose 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>
<b>I. Pflichten des Notars . . . . .</b>	<b>78</b>
<b>II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung . . . . .</b>	<b>79</b>
<b>III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung . . . . .</b>	<b>79</b>
1. Sondernutzungsrechte . . . . .	79
2. Bauliche Änderungen . . . . .	80
3. Festlegung der Nutzungsart . . . . .	81
4. Kostenverteilung . . . . .	82
<b>IV. Vollmachten des Erwerbers . . . . .</b>	<b>83</b>
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>
<b>I. Höhe . . . . .</b>	<b>95</b>
1. Festpreisvereinbarung . . . . .	95
a) Sanierungsgebiet . . . . .	97
b) Gebäudeeinmessung . . . . .	98
2. Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises . . . . .	98
3. Preiserhöhungsklauseln . . . . .	99
<b>II. Kaufpreisausweisung . . . . .</b>	<b>102</b>
<b>III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug . . . . .</b>	<b>103</b>
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.	»Bauzeitzins« . . . . .	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.	<b>Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1</b> . . . . .	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) Freigabever sprechen . . . . .	151
	b) Rangrücktritt . . . . .	151
	c) Grundschuldübernahme . . . . .	152
	d) Löschungs-, Pfandfreigabeerklärung . . . . .	153

# Inhaltsverzeichnis

---

2.	Das Freigabever sprechen . . . . .	154
a)	Vertrag Gläubiger/Erwerber . . . . .	154
b)	Anspruch auf Abgabe des Freigabever sprechens . . . . .	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)	Lösung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers? . . . . .	172
5.	Typische Klauseln . . . . .	175
6.	Einbeziehung des Freigabever sprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5) . . . . .	188
a)	Aushändigung, § 3 Abs. 1 Satz 4 . . . . .	188
b)	Freigabever sprechen in der Beurkundung, § 3 Abs. 1 Satz 5 . . . . .	189
7.	Pflichten des Notars . . . . .	190
8.	Risiken des Freigabever sprechens . . . . .	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.	Zahlung nach Baufortschritt . . . . .	205
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 Besitzübergabe . . . . .	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.	<b>Bürgschaft, § 7 . . . . .</b>	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

# Inhaltsverzeichnis

---

b)	Norwendiger 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)	Inanspruchnahmeverausrussetzungen . . . . .	293
j)	Kosten der Bürgschaft . . . . .	294
k)	Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . .	294
l)	Verzicht auf Rechte aus einem Freigabeversprenchen . . . . .	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)	Bauenstand 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.	Widerspruchsrechte des Erwerbers . . . . .	310
5.	Vollstreckungsbürgschaft . . . . .	310
6.	»Waffengleichheit« . . . . .	311
III.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung . . . . .	311

I.	<b>Erschließungskosten</b>	313
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
J.	<b>Eigentumsverschaffung</b>	325
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 finanziierenden 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
K.	<b>Bauleistung</b>	339
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 Mangelfalle	350
bb)	Baubeschreibung	351

# Inhaltsverzeichnis

---

c)	Verweisung auf Ist-Beschaffenheit . . . . .	352
aa)	Hinreichende Bestimbarkeit 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)	Bernusterung . . . . .	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 Beschaffungsmerkmal . . . . .	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 Beschaffungsvereinbarung . . . . .	387
b)	Flächenangabe als Beschaffungsmerkmal . . . . .	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.	Parzellierter 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.	Freigabeverecken 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.	<b>Abnahme</b> . . . . .	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.	Vollmachtlösungen . . . . .	436
a)	Gefahr der Parteilichkeit . . . . .	437
b)	»Verdrängende« Abnahmevervollmacht . . . . .	438
c)	Benennung des Abnahmevertreters durch Eigentümergemeinschaft oder Dritte . . . . .	438
d)	Abnahmevervollmacht und Rechtsdienstleistungsgesetz . . . . .	439
e)	Anerkennung der Vollmacht aufgrund Rechtsscheins . . . . .	441
3.	Folgen unwirksamer Vollmachten . . . . .	441
4.	Abnahmewille . . . . .	442

5. Gestaltungsalternativen .....	442
6. Nachzügerfälle .....	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) Grundstücksgröße .....	480
bb) »Aldasten« .....	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.	<b>Finanzierung des Erwerbspreises</b> . . . . .	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.	<b>Vertragsmuster</b> . . . . .	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 Wohnungserbaurechts . . . . .	529

# Inhaltsverzeichnis

---

VI.	Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung . . . . .	533
VII.	Baubeschreibung . . . . .	537
VIII.	Tausch mit dem Bauträger . . . . .	543
IX.	Nachzuglerkaufvertrag (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.	Freigabever sprechen, § 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> . . . . .		<b>559</b>
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 Verbraucherträgen . . . . .	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
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .		<b>631</b>