

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Einführung.....	1.....1
I. Rechtsnatur und Definition	1.....1
II. Das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Makler- und Bauträgerverordnung.....	9.....4
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	9.....4
2. Die Makler- und Bauträgerverordnung.....	12.....6
III. Beurkundungspflicht	17.....7
IV. Die rechtzeitige Übersendung des VertragSENTWURFES.....	19.....8
V. Prospektangaben.....	24.....10
1. Prospekthaftungsansprüche im engeren Sinne.....	25.....10
2. Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss	26.....10
3. Subsidiarität gegenüber Gewährleistungsansprüchen.....	27.....11
4. Freizeichnungsklauseln.....	29.....11
5. Vermögensschäden.....	30.....11
VI. Die Erwerbergemeinschaft und das Wohnungseigentumsrecht	31.....11
1. Die Ansprüche der Erwerbergemeinschaft.....	32.....12
2. Die Verwalterzustimmung.....	41.....15

Muster 1:

Noch nicht fertiggestelltes Wohnungseigentum	44.....17
I. Vertragstext.....	44.....17
II. Erläuterungen.....	106.....26
1. Verweisung auf die Teilungserklärung.....	106.....26
2. Eintritt in die Teilungserklärung.....	108.....26
3. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	109.....27
4. Baubeschreibung und Änderung der Bauausführung.....	112.....28
a) Baubeschreibung	112.....28
aa) Beschaffenheitsvereinbarung	112.....28
bb) Bezugnahme.....	113.....29
cc) Pläne.....	114.....29
dd) Transparenzgebot.....	115.....29
ee) Leistungsumfang	116.....30
ff) Mangel.....	117.....31
gg) Weitere Pflichten.....	122.....32
b) Änderung der Bauausführung	123.....33
c) Wohnflächenabweichungen.....	124.....34
d) Sonderwünsche.....	133.....37
5. Preis.....	142.....40
a) Aufteilung.....	142.....40
b) Festpreis.....	144.....41
c) Mehrwertsteuer	147.....42
6. Erschließungskosten	149.....42
7. Sicherung der Zahlung des Erwerbspreises.....	157.....44

Inhaltsverzeichnis

	Kz.	Seite
a) Die Rechtswirksamkeit des Vertrages.....	158	44
b) Die zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen.....	163	46
c) Rücktrittsrechte.....	164	46
d) Die schriftliche Mitteilung des Notars	166	47
e) Auflassungsvormerkung	169	48
f) Sicherung der Lastenfreistellung	179	52
aa) Freigabeversprechen.....	179	52
bb) Vertragliche Gestaltung	182	53
cc) „Geschuldete Vertragssumme“ i. S. d. § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV	187	55
dd) Insolvenz des Bauträgers.....	188	56
g) Baurechtliche Voraussetzungen	206	59
aa) Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	207	59
bb) Genehmigungsfreie Bauvorhaben.....	213	61
h) Sicherheit für Abschlagszahlungen	215	61
g) Bauabzugsbesteuerung.....	222	65
8. Zahlungen nach Baufortschritt	223	65
a) Wirksamkeit von Abschlagszahlungsvereinbarungen.....	224	65
b) Vorauszahlungen	226	66
c) Anforderungen an den Zahlungsplan.....	229	67
d) Aufteilung der Teilbeträge.....	236	70
aa) Der letzte Teilbetrag	237	71
bb) Die übrigen Teilbeträge.....	248	74
e) Verstoß gegen den Zahlungsplan	258	76
f) Umgehung der MaBV durch „Aufspaltung“ in Kauf- und Werkvertrag.....	259	76
g) Der Einfluss von Sonderwünschen und Eigenleistungen auf die Teilbeträge	263	77
h) Fälligkeitsmitteilung	269	79
i) Verjährung	272	80
j) Erfüllungskonto	273	81
9. Fälligkeit nach § 7 MaBV (Bürgschaft)	274	81
a) Sicherungszweck, Sicherungsabrede, Sicherungsfall und Bürgschaft	276	81
b) Bürgschaft und Vorauszahlungen	286	85
c) Gestaltungsalternativen unter Verwendung der Bürgschaft.....	290	87
d) Einzelprobleme der Bürgschaft	291	87
e) Die Erfüllungsbürgschaft.....	299	89
f) Die Rückzahlungsbürgschaft	300	90
g) Die Gewährleistungsbürgschaft	301	91
10. Verzugs-/Fälligkeitszinsen	302	92
11. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	305	92
a) Unterwerfungsklausel ohne Nachweiszwang.....	305	92
b) Unterwerfungsklausel mit eingeschränktem Nachweiszwang	307	93
aa) Bestätigung des Baufortschritts durch einen Architekten oder Bauleiter.....	309	93

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
bb) Die Fertigstellungsbescheinigung als Urkunde nach § 726 Abs. 1 ZPO	310.....	94
cc) Absicherung durch Bürgschaft	312.....	94
c) Unterwerfungserklärung mit Nachweiszwang	313.....	95
12. Finanzierungsvollmacht	316.....	95
13. Auflassungsvormerkung und Rangvorbehalt	319.....	97
a) Auflassungsvormerkung	319.....	97
b) Rangvorbehalt	323.....	97
14. Übergabe	325.....	98
15. Abnahme	336.....	100
a) Allgemeines	336.....	100
b) Teilabnahmen	340.....	101
c) Abnahmeform	341.....	102
d) Abnahme von Sondereigentum, Sondernutzungsrecht und Gemeinschaftseigentum	345.....	102
e) Abnahmefiktion	352.....	105
16. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln	355.....	106
a) Rechtsmängel	355.....	106
b) Sachmängel	359.....	107
aa) Abgrenzung zwischen kaufrechtlicher und werkvertraglicher Gewährleistung	359.....	107
bb) Werkvertragliche Mängelhaftung	362.....	108
cc) Die Ansprüche im Einzelnen	365.....	109
(1) Nacherfüllung	365.....	109
(2) Selbstvornahme	368.....	109
(3) Rücktritt	369.....	110
(4) Minderung	370.....	110
(5) Schadensersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen	371.....	111
c) Einschränkung der Mängelhaftung	374.....	112
d) Vereinbarung der VOB/B	382.....	113
e) Mitverkaufte bewegliche Sachen	384.....	114
f) Gewährleistungsfristen	385.....	114
g) Abtretung von Gewährleistungsansprüchen	391.....	116
17. Kosten und Steuern	394.....	117
18. Vollzugsvollmacht	398.....	117
19. Belehrungspflicht	400.....	118
20. Mitwirkungsverbote	401.....	118
21. Salvatorische Klausel	402.....	119
22. Auflassung	404.....	119
23. Löschung der Auflassungsvormerkung	409.....	121
 Muster 2:		
Teilweise fertiggestelltes Wohnungseigentum	412.....	123
I. Vertragstext (Auszug)	412.....	123
II. Erläuterungen	426.....	126
1. Verweisung auf Teilungserklärung und Baubeschreibung	426.....	126

2. Teilabnahme.....	431	126
3. Eintritt in die Wohnungseigentümergemeinschaft	437	127

Muster 3:

Fertiggestelltes Wohnungseigentum	439	129
I. Vertragstext	439	129
II. Erläuterungen	482	135
1. Geltung der MaBV	482	135
2. Bezugnahme auf Baubeschreibung und Pläne.....	483	135
3. Sicherstellung der Auflassungsvormerkung.....	487	135
4. Löschungsbewilligung.....	488	136
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	489	136
6. Zahlungsanweisung	490	136
7. Bürgschaft	492	137
8. Teilzahlungen.....	493	137
9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	495	137
10. Abnahme	496	137
11. Verjährungsverkürzung beim Gemeinschaftseigentum	499	138

Muster 4:

Wohnungserbbaurecht.....	503	141
I. Vertragstext	503	141
II. Erläuterungen	573	151
1. Erbbauzins	573	151
2. Garantie.....	575	151
3. Zustimmung des Eigentümers und Vorkaufsrecht.....	576	151
4. Zahlungsplan.....	577	152
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	578	152
6. Finanzierung	579	152
7. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag	584	153
8. Stehenbleiben der Erbbauzinsreallasten.....	588	154

Muster 5:

Einzelhaus.....	589	155
I. Vertragstext	589	155
II. Erläuterungen	646	163
1. Geltung der MaBV	646	163
2. Bezeichnung des Erwerbsgegenstandes (Grundstück)	648	163
3. Baubeschreibung.....	649	163
4. Festpreis	651	164
5. Teilungsgenehmigung	652	164
6. Rückauflassungsvormerkung der Gemeinde	653	165
7. Auflassungsvormerkung	659	166
8. Genehmigungsfreies Bauen.....	662	166
9. Finanzierungsvollmacht	663	166
10. Aufschiebende Bedingung	666	167
11. Vorkaufsrecht	668	168
12. Sicherungsabtretung von Gewährleistungsansprüchen.....	669	168

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
13. Kosten	670	168
14. Auflassung	671	168
15. Miteigentümervereinbarung	674	169
a) Ausgangslage	675	169
b) Die Vereinbarung	678	169
c) Vollmacht	680	169
d) Vormerkung	681	170
e) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	683	170
 Muster 6:		
Ausbauhaus	685	172
I. Vertragstext (Auszug)	685	172
II. Erläuterungen	710	176
 Muster 7:		
Generalübernehmermodell	714	177
I. Vertragstext	714	177
II. Erläuterungen	771	185
1. Begriffsbestimmung	771	185
2. Anwendung der MaBV	778	186
3. Beurkundung von Kauf- und Werkvertrag	783	187
4. Sicherung der Kaufpreiszahlung für das Grundstück	787	188
5. Grunderwerbsteuer	789	189
6. Mehrwertsteuer	790	189
7. Bauabzugsbesteuerung	793	190
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	796	191
9. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung	797	191
10. Vorleistungspflicht des Generalübernehmers	798	192
11. Sicherheit für Abschlagszahlungen	800	192
12. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Werkvertrages	801	192
13. Einschränkung der Mängelrechte	807	194
14. Nachteile gegenüber dem Bauträgermodell	808	194
15. Generalübernehmer mit Bauherengemeinschaft	809	194
 Muster 8:		
Tausch mit Bauträger	811	196
I. Vertragstext	811	196
II. Erläuterungen	867	204
1. Grundstücksmodell	867	204
2. Erschließungskosten	871	204
3. Auflassungsvormerkung	872	205
4. Aufgeld	873	205
5. MaBV	874	205
6. Auflassung	879	206
7. Finanzierungsvollmacht	880	206
8. Allgemeine Geschäftsbedingungen	881	206
9. Vorkaufsrecht	884	207
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	885	207

Inhaltsverzeichnis

	Rz. Seite
a) Löschung der Belastungen.....	885207
b) Sachmängel	886207
11. Grunderwerbsteuer	887208
12. Stundungsmodell	890209
13. Anteilsmodell.....	897210
 Muster 9:	
Altbauanierung/Dachgeschossausbau	903212
I. Vertragstext	903212
II. Erläuterungen	974222
1. Aufteilung.....	974222
2. Baubeschreibung.....	976222
3. Wohnflächenangaben	979223
4. Anwendung der MaBV	980223
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	983224
6. Vorkaufsrecht des Mieters	984224
7. Zweckentfremdung	994227
8. Teilzahlungen.....	995227
9. Festpreis	998229
a) Erschließungskosten	998229
b) Mehrwertsteuererhöhung	999229
10. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln	1001229
11. Mietverhältnis	1011231
 Muster 10:	
Verkauf eines von dem Verkäufer zu erschließenden Grundstücks	1012233
I. Vertragstext	1012233
II. Erläuterungen	1059239
1. Der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag	1059239
2. Risiko der Doppelzahlung	1060239
3. Sicherung des Erwerbers vor ungesicherten Vorausleistungen	1062240
4. Festpreis und Erschließung.....	1063240
5. Kauf- oder Bauträgervertrag	1064240
6. MaBV.....	1065241
7. Teilzahlungen.....	1066242
8. Bauabzugsbesteuerung	1069243
9. Sicherheit für Abschlagszahlungen	1070243
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	1071243
11. Vorkaufsrechte	1073243
 Muster 11:	
Erwerb vom Insolvenzverwalter	1074244
I. Vertragstext	1074244
II. Erläuterungen	1120250
1. Der Insolvenzverwalter und der Nachweis seiner Berechtigung	1120250
2. MaBV.....	1123250
3. Grundpfandgläubiger	1125251
4. Abnahme	1126251

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
5. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln.....	1127	251
6. Erschließungskosten	1133	253
Muster 12:		
Vertretungsregelungen.....	1134	254
I. Vertragstext (Auszug)	1134	254
1. Bevollmächtigter Vertreter	1134	254
2. Vollmachtloser Vertreter	1143	255
II. Erläuterungen.....	1151	257
1. Gestaltungsgrenzen nach § 17 Abs. 2a BeurkG	1151	257
2. Bevollmächtigter Vertreter	1156	257
3. Vollmachtloser Vertreter	1162	258
4. Belehrungspflicht	1173	261
Muster 13:		
Angebot und Annahme.....	1175	262
I. Vertragstext (Auszug)	1175	262
1. Angebot	1175	262
2. Annahme.....	1197	265
II. Erläuterungen.....	1206	266
1. Beurkundungsverfahren.....	1206	266
2. Angebot	1212	267
a) Beurkundung.....	1212	267
b) Bindungsfrist.....	1214	268
c) Kosten.....	1217	269
3. Annahme.....	1218	270
4. Auflösungsvormerkung	1222	270
5. Auflösung	1223	271
6. Steuern	1224	271
Muster 14:		
Optionsvertrag	1225	272
I. Vertragstext (Auszug)	1225	272
II. Erläuterungen.....	1232	273
1. Beurkundungsverfahren.....	1232	273
2. Vertragstyp	1233	273
3. Besondere vertragliche Bestimmungen.....	1234	273
4. Klauselrichtlinie.....	1240	274
5. Auflösungsvormerkung und Auflösung.....	1242	274
6. Steuern	1244	275
Muster 15:		
Nachbeurkundung beim nichtigen Vertrag.....	1245	276
I. Vertragstext (Auszug)	1245	276
II. Erläuterungen.....	1251	277
1. Bezugnahme	1251	277
2. Auflösungsvormerkung	1254	277
3. Auflösung	1257	278

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Anhang I:	
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Wohngebäude	279
Anhang II:	
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Doppelhaus	289
Anhang III:	
Makler- und Bauträgerverordnung	293
Anhang IV:	
Gewerbeordnung (Auszug)	307
Anhang V:	
Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen.....	311
Anhang VI:	
Klauselrichtlinie	313
Literaturverzeichnis	321
Stichwortverzeichnis.....	331