

## Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

<b>Einführung</b> .....	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. Vermögensschaden.....	30	11
VI.  Die Erwerbergemeinschaft und das Wohnungseigentumsrecht .....	31	11
1. Die Ansprüche der Erwerbergemeinschaft.....	32	12
2. Die Verwalterzustimmung.....	41	15

### Muster 1:

<b>Noch nicht fertiggestelltes Wohnungseigentum</b> .....	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) Beschaffensvereinbarung .....	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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
2. Teilabnahme .....	431	126
3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft .....	437	127
 <b>Muster 3:</b>		
<b>Fertiggestelltes Wohnungseigentum .....</b>	<b>439</b>	<b>129</b>
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
 <b>Muster 4:</b>		
<b>Wohnungserbbaurecht.....</b>	<b>503</b>	<b>141</b>
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
 <b>Muster 5:</b>		
<b>Einzelhaus.....</b>	<b>589</b>	<b>155</b>
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
 <b>Muster 6:</b>		
<b>Ausbauhaus .....</b>	<b>685</b>	<b>172</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	685	172
II. Erläuterungen .....	710	176
 <b>Muster 7:</b>		
<b>Generalübernehmermodell .....</b>	<b>714</b>	<b>177</b>
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 Bauherrengemeinschaft .....	809	194
 <b>Muster 8:</b>		
<b>Tausch mit Bauträger .....</b>	<b>811</b>	<b>196</b>
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 .....	885	207
b) Sachmängel .....	886	207
11. Grunderwerbsteuer .....	887	208
12. Stundungsmodell .....	890	209
13. Anteilsmodell .....	897	210
 <b>Muster 9:</b>		
<b>Altbausanierung/Dachgeschossausbau .....</b>	<b>903</b>	<b>212</b>
I. Vertragstext .....	903	212
II. Erläuterungen .....	974	222
1. Aufteilung .....	974	222
2. Baubeschreibung .....	976	222
3. Wohnflächenangaben .....	979	223
4. Anwendung der MaBV .....	980	223
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen .....	983	224
6. Vorkaufsrecht des Mieters .....	984	224
7. Zweckentfremdung .....	994	227
8. Teilzahlungen .....	995	227
9. Festpreis .....	998	229
a) Erschließungskosten .....	998	229
b) Mehrwertsteuererhöhung .....	999	229
10. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln .....	1001	229
11. Mietverhältnis .....	1011	231
 <b>Muster 10:</b>		
<b>Verkauf eines von dem Verkäufer zu erschließenden Grundstücks .....</b>	<b>1012</b>	<b>233</b>
I. Vertragstext .....	1012	233
II. Erläuterungen .....	1059	239
1. Der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag .....	1059	239
2. Risiko der Doppelzahlung .....	1060	239
3. Sicherung des Erwerbers vor ungesicherten Vorausleistungen .....	1062	240
4. Festpreis und Erschließung .....	1063	240
5. Kauf- oder Bauträgervertrag .....	1064	240
6. MaBV .....	1065	241
7. Teilzahlungen .....	1066	242
8. Bauabzugsbesteuerung .....	1069	243
9. Sicherheit für Abschlagszahlungen .....	1070	243
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln .....	1071	243
11. Vorkaufsrechte .....	1073	243
 <b>Muster 11:</b>		
<b>Erwerb vom Insolvenzverwalter .....</b>	<b>1074</b>	<b>244</b>
I. Vertragstext .....	1074	244
II. Erläuterungen .....	1120	250
1. Der Insolvenzverwalter und der Nachweis seiner Berechtigung .....	1120	250
2. MaBV .....	1123	250
3. Grundpfandgläubiger .....	1125	251
4. Abnahme .....	1126	251

	Rz.	Seite
5. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln.....	1127.....	251
6. Erschließungskosten .....	1133.....	253
<b>Muster 12:</b>		
<b>Vertretungsregelungen.....</b>	<b>1134.....</b>	<b>254</b>
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
<b>Muster 13:</b>		
<b>Angebot und Annahme.....</b>	<b>1175.....</b>	<b>262</b>
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. Auflassungsvormerkung .....	1222.....	270
5. Auflassung .....	1223.....	271
6. Steuern .....	1224.....	271
<b>Muster 14:</b>		
<b>Optionsvertrag.....</b>	<b>1225.....</b>	<b>272</b>
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. Auflassungsvormerkung und Auflassung .....	1242.....	274
6. Steuern .....	1244.....	275
<b>Muster 15:</b>		
<b>Nachbeurkundung beim nichtigen Vertrag.....</b>	<b>1245.....</b>	<b>276</b>
I. Vertragstext (Auszug).....	1245.....	276
II. Erläuterungen.....	1251.....	277
1. Bezugnahme .....	1251.....	277
2. Auflassungsvormerkung .....	1254.....	277
3. Auflassung .....	1257.....	278

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