

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage . . . . .	5
Vorwort zur 1. Auflage . . . . .	7
Musterverzeichnis . . . . .	19
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	23
Literaturverzeichnis . . . . .	31
<b>§ 1 Allgemeines zum Bauträgervertrag und zum Beurkundungsverfahren . . . . .</b>	<b>33</b>
A. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags, Vertragstyp . . . . .	33
I. Der Notar als Verbraucherschützer . . . . .	33
II. Elemente des Bauträgervertrags . . . . .	34
III. Auswirkungen der unterschiedlichen Elemente des Bauträgervertrags für die Vertragsgestaltung . . . . .	34
B. Der Bauträgervertrag als einheitlicher Vertrag, anwendbare Rechtsvorschriften . . . . .	35
I. Kauf- und Werkvertrag . . . . .	35
II. Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung . . . . .	35
C. Anstehende Reform des Werkvertrags und Bauvertragsrechtes . . . . .	36
<b>§ 2 Sicherungsmodell des Bauträgervertrages . . . . .</b>	<b>39</b>
A. Vormerkungsmodell . . . . .	39
I. Sicherheitenkonzept beim Bauträgervertrag . . . . .	39
1. Das Vormerkungsmodell . . . . .	39
2. Schwächen des Vormerkungsmodells . . . . .	39
II. Änderung durch Forderungssicherungsgesetz . . . . .	39
B. Die Zukunft des Bauträgervertrags, Bestrebungen zur Verbesserungen des Sicherungsmodells . . . . .	40
<b>§ 3 Andere Baumodelle Kurzüberblick . . . . .</b>	<b>41</b>
A. Sanierungsmodell (Altbauvorhaben) und Anwendbarkeit der MaBV . . . . .	41
B. Generalübernehmermodell (der verdeckte Bauträgervertrag) . . . . .	42
I. Vertragstyp . . . . .	42
II. Rechtliche Einheit der Verträge . . . . .	42
III. Beurkundungspflicht beider Verträge . . . . .	42
IV. Besonderheiten beim Generalübernehmermodell . . . . .	43
1. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer . . . . .	43
2. Kein einheitlicher Vertrag . . . . .	43
3. Praxistipps . . . . .	43

<b>§ 4 Anwendbare Rechtsvorschriften insbesondere AGB-rechtliche Klauselkontrolle</b>	45
A. Bauträgerverträge sind in der Regel „Verbraucherverträge“	45
I. AGB-Recht §§ 305 ff. BGB.	45
II. Klauselrichtlinie	46
B. Ausnahmen	46
C. Anwendbarkeit des AGB-Rechts und der Klauselrichtlinie trotz notarieller Beurkundung?	46
D. Anwendung der Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und § 632a BGB	47
I. Zulässige Abschlagszahlungen nach MaBV	47
II. Sicherheitenstellung gem. § 632a BGB	47
1. Forderungssicherungsgesetz.	47
2. Keine schematische Anwendung der MaBV	48
<b>§ 5 Beurkundungsverfahren</b>	49
A. Formzwang der notariellen Beurkundung	49
I. Anwendung § 311b BGB	49
1. Pflicht zur notariellen Beurkundung	49
2. Vollumfängliche Beurkundung.	49
II. Folgen eines Verstoßes gegen die Beurkundungspflicht.	49
B. Notarielle Pflichten	50
I. Allgemeines.	50
II. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	50
C. Annahme- bzw. Bindungsfristen bei Vertragsangeboten.	52
I. Überlange Bindungsfristen sind unzulässig	52
II. Zulässige Fristüberschreitungen	53
III. Formulierungsbeispiel Bindungs-Annahmefrist	55
1. Muster	55
2. Erläuterung	55
IV. Vertragsschluss mit vollmachtloser Vertretung	56
<b>§ 6 Bauträgervertrag über ein noch zu erstellendes Wohnungs- und Teileigentum</b>	59
A. Allgemeines	59
B. Ausgangsfall.	60
I. Typischer Bauträgervertrag Neubauobjekt	60
II. Formulierungsbeispiel Urkundeneingang	61
1. Muster	61
2. Erläuterungen	61

III. Formulierungsbeispiel weiterer Urkundeneingang . . . . .	62
1. Muster . . . . .	62
2. Erläuterungen . . . . .	63
IV. Formulierungsbeispiel Vorbemerkung, Darstellung des Sachverhaltes . . . . .	63
1. Muster . . . . .	63
2. Erläuterungen . . . . .	64
V. Formulierungsbeispiel Einhaltung 2-Wochen-Frist . . . . .	65
1. Muster . . . . .	65
2. Erläuterungen . . . . .	65
VI. Formulierungsbeispiel Grundbucheinsicht, Grundbuchstand . . . . .	66
1. Muster . . . . .	66
2. Erläuterungen . . . . .	67
VII. Formulierungsbeispiel keine vorherige Einsichtnahme des Grundbuchs . . . . .	68
1. Muster . . . . .	68
2. Erläuterungen . . . . .	68
VIII. Formulierungsbeispiel Verkaufsverpflichtung . . . . .	68
1. Muster . . . . .	68
2. Erläuterungen . . . . .	69
IX. Formulierungsbeispiel Herstellungsverpflichtung . . . . .	71
1. Muster . . . . .	71
2. Erläuterungen . . . . .	71
X. Formulierungsbeispiel Belehrung Baubeschreibung. . . . .	74
1. Muster . . . . .	74
2. Erläuterungen . . . . .	74
XI. Formulierungsbeispiel Änderungsvorbehalt . . . . .	75
1. Muster . . . . .	75
2. Erläuterungen . . . . .	76
XII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche . . . . .	77
1. Muster . . . . .	77
2. Erläuterungen . . . . .	78
XIII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche bei bereits errichtetem und besichtigtem Objekt . . . . .	79
1. Muster . . . . .	79
2. Erläuterungen . . . . .	79
XIV. Formulierungsbeispiel zur Klarstellung der Beschaffenheitsvereinbarung und keine Garantievereinbarung . . . . .	79
1. Muster . . . . .	79
2. Erläuterungen . . . . .	79

XV. Formulierungsbeispiel Sonderwünsche . . . . .	80
1. Muster . . . . .	80
2. Erläuterungen zu Sonderwünschen . . . . .	80
XVI. Formulierungsbeispiel Herstellungsfristen . . . . .	83
1. Muster . . . . .	83
2. Erläuterungen . . . . .	84
XVII. Formulierungsbeispiel Verlängerungsklausel . . . . .	85
1. Muster . . . . .	85
2. Erläuterungen . . . . .	86
XVIII. Formulierungsbeispiel Betretungsrecht . . . . .	86
1. Muster . . . . .	86
2. Erläuterungen . . . . .	86
XIX. Formulierungsbeispiel Änderungsbefugnis und Änderungsvollmacht . . . . .	87
1. Muster . . . . .	87
2. Erläuterungen . . . . .	88
XX. Formulierungsbeispiel Erwerbspreis . . . . .	89
1. Muster . . . . .	89
2. Erläuterungen . . . . .	89
XXI. Formulierungsbeispiel Nichtleistungsbeschreibung. . . . .	92
1. Muster . . . . .	92
2. Erläuterungen . . . . .	92
XXII. Formulierungsbeispiel Änderungen des Erwerbspreises (vorläufiger Erwerbspreis) . . . . .	93
1. Muster . . . . .	93
2. Erläuterung . . . . .	94
XXIII. Formulierungsbeispiel echte (nachträgliche) Preisanpassungsklauseln. . . . .	95
1. Muster . . . . .	95
2. Erläuterungen . . . . .	95
XXIV. Formulierungsbeispiel Grundvoraussetzungen der Fälligkeit des Erwerbspreises . . . . .	96
1. Muster . . . . .	96
2. Erläuterungen . . . . .	98
a) Keine Vorauszahlungen möglich, lediglich Ab- schlagszahlungen . . . . .	98
b) Abschlagszahlungen setzen grundsätzlich einen Wertzuwachs voraus . . . . .	98
c) Sonderrecht der Hausbauverordnung und MaBV . . . . .	98
d) Grundvoraussetzungen der Fälligkeit nach MaBV . . . . .	98

e) Zu den einzelnen Grundvoraussetzungen . . . . .	99
aa) Rechtswirksamkeit des Vertrags . . . . .	99
bb) Notarbestätigung gem. § 3 MaBV . . . . .	100
cc) Kein (noch bestehendes) Rücktrittsrecht des Bauträgers . . . . .	101
dd) Eintragung der Eigentumsvormerkung . . . . .	102
ee) Gewährleistung der Lastenfreistellung – Lasten- freistellungskonzept . . . . .	104
ff) Vorliegen der Baugenehmigung. . . . .	111
XXV. Formulierungsbeispiel Ratenplan nach Baufortschritt. . . . .	113
1. Muster . . . . .	113
2. Erläuterungen . . . . .	113
XXVI. Formulierungsbeispiel Nachweis Baufortschritt . . . . .	119
1. Muster . . . . .	119
2. Erläuterungen . . . . .	119
XXVII. Formulierungsbeispiel Ratenplan bei Altbauvorhaben (Sanierungsobjekt) . . . . .	120
1. Muster . . . . .	120
2. Erläuterungen . . . . .	121
XXVIII. Formulierungsbeispiel 5 %-Sicherheit durch Einbehalt oder Sicherheitstellung nach FoSiG. . . . .	121
1. Muster . . . . .	121
2. Erläuterungen . . . . .	122
XXIX. Sicherheitstellung und Aushändigung der Sicherheit sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar . . . . .	125
1. Allgemeines . . . . .	125
2. Erläuterungen . . . . .	126
XXX. Keine Freistellungsbescheinigung gem. § 48 ff. EStG (Bauabzugssteuer) . . . . .	127
XXXI. Formulierungsbeispiel Bürgschaft nach § 7 MaBV . . . . .	127
1. Muster . . . . .	127
2. Erläuterungen . . . . .	129
XXXII. Formulierungsbeispiel Bürgschaftsvertrag und Aushändigung sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar . . . . .	132
1. Muster . . . . .	132
2. Erläuterungen . . . . .	132
XXXIII. Formulierungsbeispiel weitere Fälligkeitsregelungen, Verzug . . . . .	137
1. Muster . . . . .	137
2. Erläuterungen . . . . .	138

XXXIV. Formulierungsbeispiel Abnahme, Wohnungseigentum, Form der Abnahme . . . . .	140
1. Muster . . . . .	140
2. Erläuterungen . . . . .	142
XXXV. Formulierungsbeispiel Rechts- und Sachmängelhaftung . .	151
1. Muster . . . . .	151
2. Erläuterungen . . . . .	153
XXXVI. Formulierungsbeispiel Erschließungskosten, Hausanschlusskosten . . . . .	162
1. Muster . . . . .	162
2. Erläuterungen . . . . .	163
XXXVII. Formulierungsbeispiel Eintritt in den Verband der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	164
1. Muster . . . . .	164
2. Erläuterungen . . . . .	165
XXXVIII. Formulierungsbeispiel Eigentumsänderung, Auflassung . .	165
1. Muster . . . . .	165
2. Erläuterungen . . . . .	166
XXXIX. Formulierungsbeispiel Sicherung des Erwerbers durch Eigentumsvormerkung . . . . .	168
1. Muster . . . . .	168
2. Erläuterungen . . . . .	169
XL. Formulierungsbeispiel Löschung der Eigentumsvormerkung bei Nichtzahlung des Erwerbspreises . . . . .	170
1. Muster . . . . .	170
2. Erläuterungen . . . . .	171
XLI. Formulierungsbeispiel mehrere Erwerber, Haftung, gegenseitige Vollmacht . . . . .	174
1. Muster . . . . .	174
2. Erläuterungen . . . . .	175
XLII. Formulierungsbeispiel Übernahme des Erbbaurechtsvertrags	175
1. Muster . . . . .	175
2. Erläuterungen . . . . .	177
XLIII. Formulierungsbeispiel Kündigungsrecht, Rücktrittsrechte .	178
1. Muster . . . . .	178
2. Erläuterungen . . . . .	178
XLIV. Formulierungsbeispiel Pauschalierung Schadensersatzanspruch . . . . .	179
1. Muster . . . . .	179
2. Erläuterungen . . . . .	180

XLV. Formulierungsbeispiel vertragliches Rücktrittsrecht des Bauträgers . . . . .	180
1. Muster . . . . .	180
2. Erläuterungen . . . . .	181
XLVI. Formulierungsbeispiel Platzierungsinteresse des Bauträgers (Abverkaufsquote) Bedingungsmodell als Alternative zum Rücktrittsrecht. . . . .	182
1. Muster . . . . .	182
2. Erläuterungen . . . . .	183
XLVII. Formulierungsbeispiel Lösungsrecht für den Käufer im Insolvenzfall des Bauträgers . . . . .	186
1. Muster . . . . .	186
2. Erläuterungen . . . . .	187
XLVIII. Formulierungsbeispiel Kosten. . . . .	188
1. Muster . . . . .	188
2. Erläuterungen . . . . .	189
XLIX. Formulierungsbeispiel Erwerberfinanzierung . . . . .	190
1. Muster . . . . .	190
2. Erläuterungen . . . . .	192
L. Formulierungsbeispiel Energieausweis . . . . .	193
1. Muster . . . . .	193
2. Erläuterungen . . . . .	194
LI. Formulierungsbeispiel Verjährung des Anspruchs auf Erstellung des Bauwerks . . . . .	195
1. Muster . . . . .	195
2. Erläuterungen . . . . .	195
LII. Formulierungsbeispiel Aufrechnungsverbot . . . . .	197
1. Muster . . . . .	197
2. Erläuterungen . . . . .	197
LIII. Formulierungsbeispiel Salvatorische Klausel . . . . .	197
1. Muster . . . . .	197
2. Erläuterungen . . . . .	198
LIV. Formulierungsbeispiel Vollzugsvollmachten . . . . .	198
1. Muster . . . . .	198
2. Erläuterungen . . . . .	199
LV. Formulierungsbeispiel Genehmigungen, Vorkaufsrechte. . .	201
1. Muster . . . . .	201
2. Erläuterungen . . . . .	201
LVI. Formulierungsbeispiel Belehrungen . . . . .	202
1. Muster . . . . .	202

2. Erläuterungen . . . . .	203
LVII. Formulierungsbeispiel Abschriften/Ausfertigungen . . . . .	205
1. Muster . . . . .	205
2. Erläuterungen . . . . .	205
LVIII. Formulierungsbeispiel Abschlussvermerk. . . . .	206
1. Muster . . . . .	206
2. Erläuterungen . . . . .	206
LIX. Formulierungsbeispiel Verzicht auf die Anwendung der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (in gesonderter Urkunde) . . . . .	207
1. Muster . . . . .	207
2. Erläuterungen . . . . .	208
LX. Notarkosten . . . . .	208
1. Beispiel. . . . .	209
2. Erläuterungen . . . . .	210
3. Muster . . . . .	210
LXI. Gesellschaftsrecht (Unternehmensgegenstand) einer Bauträger-GmbH . . . . .	211
1. Muster . . . . .	211
2. Erläuterungen . . . . .	211
<b>§ 7 Bauträgervertrag: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag für eine Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen . . . . .</b>	<b>213</b>
A. Beispielsfall . . . . .	213
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag . . . . .	213
<b>§ 8 Bauträgervertrag: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage . . . . .</b>	<b>243</b>
A. Beispielsfall . . . . .	243
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage . . . . .	243
<b>§ 9 Altbau-Bauträgervertrag Eigentumswohnung (Sanierungsobjekt) . . . . .</b>	<b>267</b>
A. Beispielsfall . . . . .	267
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Altbau-Bauträgervertrag Sanierungsobjekt . . . . .	267
C. Erläuterungen . . . . .	293
<b>§ 10 Generalübernehmervertrag . . . . .</b>	<b>295</b>
A. Beispielsfall . . . . .	295



B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Generalübernehmermodell . . .	295
C. Erläuterungen . . . . .	322
<b>§ 11 Tausch mit dem Bauträger (Stundungsmodell)</b> . . . . .	325
A. Beispielsfall. . . . .	325
I. Durchführung . . . . .	325
II. Grunderwerbsteuer . . . . .	326
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Tausch mit dem Bauträger (Stundungsmodell) . . . . .	328
<b>§ 12 Kaufvertrag Nachzüglerfall: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertiggestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall)</b> . . . . .	359
A. Beispielsfall. . . . .	359
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertig gestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall) . . . . .	359
C. Erläuterungen . . . . .	375
<b>§ 13 Aufhebung eines Bauträgervertrags</b> . . . . .	377
A. Beispielsfall. . . . .	377
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Aufhebung eines Bauträgervertrags . . . . .	377
C. Erläuterungen . . . . .	384
<b>§ 14 Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger</b> . . . . .	387
A. Beispielsfall. . . . .	387
B. Gesamtmuster Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV . . . . .	387
I. Muster . . . . .	387
II. Erläuterungen . . . . .	390
<b>§ 15 Bürgschaft nach § 7 MaBV</b> . . . . .	393
A. Beispielsfall. . . . .	393
B. Gesamtmuster Bürgschaft Globalgläubiger gem. § 7 MaBV. . . . .	393
I. Muster . . . . .	393
II. Erläuterungen . . . . .	395
<b>§ 16 Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung</b> . .	397
A. Beispielsfall. . . . .	397
B. Gesamtmuster Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung . . . . .	397

<b>§ 17 Energie-Contracting beim Bauträgervertrag . . . . .</b>	<b>401</b>
A. Beispielsfall . . . . .	401
B. Formulierungsbeispiele für Energie-Contracting. . . . .	401
I. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz zur Teilungserklärung für Energie-Contracting . . . . .	401
II. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz im Bauträgervertrag bei Energie-Contracting . . . . .	404
C. Erläuterungen . . . . .	405
<b>§ 18 Bauherrengemeinschaft . . . . .</b>	<b>409</b>
A. Beispielsfall . . . . .	409
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Gründung einer Bauherrengemeinschaft. . . . .	409
I. Gesamtmuster . . . . .	409
II. Anlage zum Formulierungsbeispiel Bauherrengemeinschaft	417
III. Erläuterungen. . . . .	426
Stichwortverzeichnis. . . . .	427
Benutzerhinweise zur CD-ROM . . . . .	433