

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	5
Vorwort zur 1. Auflage	7
Musterverzeichnis	19
Abkürzungsverzeichnis	23
Literaturverzeichnis	31
§ 1 Allgemeines zum Bauträgervertrag und zum Beurkundungsverfahren	33
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
§ 2 Sicherungsmodell des Bauträgervertrages	39
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
§ 3 Andere Baumodelle Kurzüberblick	41
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

§ 4 Anwendbare Rechtsvorschriften insbesondere AGB-rechtliche Klauselkontrolle	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
§ 5 Beurkundungsverfahren	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 Verbraucherträgern	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
§ 6 Bauträgervertrag über ein noch zu erstellendes Wohnungs- und Teileigentum	59
A. Allgemeines	59
B. Ausgangsfall	60
I. Typischer Bauträgervertrag Neubauprojekt	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 Beschaffungsvereinbarung 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 Sicherheitenstellung nach FoSiG	121
1. Muster	121
2. Erläuterungen	122
XXIX. Sicherheitenstellung 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 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 Wohnungseigentümergemeinschaft	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
§ 7 Bauträgervertrag: Gesamt muster Formulierungsbeispiel	
Bauträgervertrag für eine Eigentumswohnung mit	
Kfz-Stellplätzen	213
A. Beispieldfall	213
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag	213
§ 8 Bauträgervertrag: Gesamt muster Formulierungsbeispiel	
Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage	243
A. Beispieldfall	243
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage	243
§ 9 Altbau-Bauträgervertrag Eigentumswohnung	
(Sanierungsobjekt)	267
A. Beispieldfall	267
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Altbau-Bauträgervertrag Sanierungsobjekt	267
C. Erläuterungen	293
§ 10 Generalübernehmervertrag	295
A. Beispieldfall	295

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

§ 17 Energie-Contracting beim Bauträgervertrag	401
A. Beispieldfall	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
§ 18 Bauherriegemeinschaft	409
A. Beispieldfall	409
B. Gesamtmauster Formulierungsbeispiel Gründung einer Bauherriegemeinschaft	409
I. Gesamtmauster	409
II. Anlage zum Formulierungsbeispiel Bauherriegemeinschaft	417
III. Erläuterungen	426
Stichwortverzeichnis	427
Benutzerhinweise zur CD-ROM	433