

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	5
Musterverzeichnis . . . . .	17
Abkürzungsverzeichnis. . . . .	23
Literaturverzeichnis . . . . .	29
<b>§ 1 Allgemeines zum Bauträgervertrag und zum Beurkundungsverfahren . . . . .</b>	<b>31</b>
A. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags, Vertragstyp. . . . .	31
I. Vertragstypus . . . . .	31
II. Auswirkungen der unterschiedlichen Elemente des Bauträgervertrags für die Vertragsgestaltung . . . . .	33
B. Der Bauträgervertrag als einheitlicher Vertrag, anwendbare Rechtsvorschriften. . . . .	33
I. Kauf- und Werkvertrag . . . . .	33
II. Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung . . . . .	34
<b>§ 2 Sicherungsmodell des Bauträgervertrages . . . . .</b>	<b>37</b>
A. Vormerkungsmodell . . . . .	37
I. Sicherheitenkonzept beim Bauträgervertrag . . . . .	37
1. Das Vormerkungsmodell . . . . .	37
2. Schwächen des Vormerkungsmodells . . . . .	37
II. Änderung durch Forderungssicherungsgesetz und Reform des Werkvertragsrechts. . . . .	37
B. Die Zukunft des Bauträgervertrags, Bestrebungen zur Verbesserung des Sicherungsmodells . . . . .	38
<b>§ 3 Andere Baumodelle Kurzüberblick . . . . .</b>	<b>39</b>
A. Sanierungsmodell (Altbauvorhaben) und Anwendbarkeit der MaBV . . . . .	39
B. Generalübernehmermodell (der verdeckte Bauträgervertrag) . . . . .	40
I. Vertragstyp . . . . .	40
II. Rechtliche Einheit der Verträge . . . . .	41
III. Beurkundungspflicht beider Verträge. . . . .	41
IV. Besonderheiten beim Generalübernehmermodell . . . . .	41
1. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer. . . . .	41
2. Kein einheitlicher Vertrag . . . . .	42
3. Praxistipps. . . . .	42

<b>§ 4 Anwendbare Rechtsvorschriften insbesondere AGB-rechtliche Klauselkontrolle</b> . . . . .	45
A. Bauträgerverträge sind in der Regel „Verbraucherbauverträge“ . . . . .	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? . . . . .	47
D. Anwendung der Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und § 650v BGB . . . . .	47
I. Zulässige Abschlagszahlungen nach MaBV . . . . .	47
II. Sicherheitenstellung gem. § 650m Abs. 2 BGB . . . . .	48
1. Forderungssicherungsgesetz . . . . .	48
2. Keine Anwendung der Inhaltskontrolle nach § 309 Ziff. 15 BGB bei 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. Volumfängliche Beurkundung . . . . .	49
3. Wohl keine Zäsurwirkung der notariellen Beurkundung beim Bauträgervertrag . . . . .	50
II. Keine notarielle Beurkundung von Nachtragsvereinbarungen . . . . .	51
III. Folgen eines Verstoßes gegen die Beurkundungspflicht . . . . .	52
B. Notarielle Pflichten . . . . .	52
I. Allgemeines . . . . .	52
II. Besonderheiten bei Verbrauchertrrägerverträgen . . . . .	53
C. Annahme- bzw. Bindungsfristen bei Vertragsangeboten . . . . .	54
I. Überlange Bindungsfristen sind unzulässig . . . . .	54
II. Zulässige Fristüberschreitungen . . . . .	55
III. Formulierungsbeispiel Bindungs-Annahmefrist . . . . .	57
1. Muster . . . . .	57
2. Erläuterung . . . . .	58
IV. Vertragsschluss mit vollmachtloser Vertretung . . . . .	58
<b>§ 6 Bauträgervertrag über ein noch zu erstellendes Wohnungs- und Teileigentum</b> . . . . .	61
A. Allgemeines . . . . .	61
B. Ausgangsfall . . . . .	63
I. Typischer Bauträgervertrag Neubauobjekt . . . . .	63

II. Formulierungsbeispiel Urkundeneingang . . . . .	63
1. Muster . . . . .	63
2. Erläuterungen. . . . .	64
III. Formulierungsbeispiel weiterer Urkundeneingang . . . . .	71
1. Muster . . . . .	71
2. Erläuterungen. . . . .	71
IV. Formulierungsbeispiel Vorbemerkung, Darstellung des Sachverhaltes . . . . .	71
1. Muster . . . . .	71
2. Erläuterungen. . . . .	72
V. Formulierungsbeispiel Einhaltung 2-Wochen-Frist . . . . .	73
1. Muster . . . . .	73
2. Erläuterungen. . . . .	74
VI. Formulierungsbeispiel Grundbucheinsicht, Grundbuchstand . . . . .	76
1. Muster . . . . .	76
2. Erläuterungen. . . . .	77
VII. Formulierungsbeispiel keine vorherige Einsichtnahme des Grundbuchs	77
1. Muster . . . . .	77
2. Erläuterungen. . . . .	78
VIII. Formulierungsbeispiel Verkaufsverpflichtung . . . . .	78
1. Muster . . . . .	78
2. Erläuterungen. . . . .	79
IX. Formulierungsbeispiel Herstellungsverpflichtung . . . . .	80
1. Muster . . . . .	80
2. Erläuterungen. . . . .	81
X. Formulierungsbeispiel Belehrung Baubeschreibung . . . . .	85
1. Muster . . . . .	85
2. Erläuterungen. . . . .	86
XI. Formulierungsbeispiel Änderungsvorbehalt. . . . .	87
1. Muster . . . . .	87
2. Erläuterungen. . . . .	87
XII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche . . . . .	89
1. Muster . . . . .	89
2. Erläuterungen. . . . .	89
XIII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche bei bereits errichtetem und besichtigtem Objekt. . . . .	90
1. Muster . . . . .	90
2. Erläuterungen. . . . .	90

XIV. Formulierungsbeispiel zur Klarstellung der Beschaffungsvereinbarung und keine Garantievereinbarung . . . . .	91
1. Muster . . . . .	91
2. Erläuterungen . . . . .	91
XV. Formulierungsbeispiel Sonderwünsche . . . . .	91
1. Muster . . . . .	91
2. Erläuterungen zu Sonderwünschen. . . . .	92
XVI. Formulierungsbeispiel Herstellungsfristen . . . . .	94
1. Muster . . . . .	94
2. Erläuterungen . . . . .	95
XVII. Formulierungsbeispiel Verlängerungsklausel . . . . .	98
1. Muster . . . . .	98
2. Erläuterungen . . . . .	99
XVIII. Formulierungsbeispiel Betretungsrecht . . . . .	100
1. Muster . . . . .	100
2. Erläuterungen . . . . .	100
XIX. Formulierungsbeispiel Änderungsbefugnis und Änderungsvollmacht. . . . .	100
1. Muster . . . . .	100
2. Erläuterungen . . . . .	102
XX. Formulierungsbeispiel Erwerbspreis . . . . .	104
1. Muster . . . . .	104
2. Erläuterungen . . . . .	104
XXI. Formulierungsbeispiel Nichtleistungsbeschreibung . . . . .	106
1. Muster . . . . .	106
2. Erläuterungen . . . . .	107
XXII. Formulierungsbeispiel Änderungen des Erwerbspreises (vorläufiger Erwerbspreis) . . . . .	108
1. Muster . . . . .	108
2. Erläuterung. . . . .	108
XXIII. Formulierungsbeispiel echte (nachträgliche) Preisanpassungsklauseln . . . . .	109
1. Muster . . . . .	109
2. Erläuterungen . . . . .	109
XXIV. Formulierungsbeispiel Grundvoraussetzungen der Fälligkeit des Erwerbspreises . . . . .	111
1. Muster . . . . .	111
2. Erläuterungen . . . . .	112
a) Keine Vorauszahlungen möglich, lediglich Abschlagszahlungen	112
b) Abschlagszahlungen setzen grundsätzlich vertragsgemäße Leistungen durch den Unternehmer voraus . . . . .	113
c) Sonderrecht der Hausbauverordnung und MaBV . . . . .	113

d) Grundvoraussetzungen der Fälligkeit nach MaBV . . . . .	113
e) Zu den einzelnen Grundvoraussetzungen . . . . .	114
aa) Rechtswirksamkeit des Vertrags . . . . .	114
bb) Notarbestätigung gem. § 3 MaBV . . . . .	115
cc) Kein (noch bestehendes) Rücktrittsrecht des Bauträgers . . . . .	116
dd) Eintragung der Eigentumsvormerkung . . . . .	117
ee) Gewährleistung der Lastenfreistellung – Lastenfreistellungs- konzept . . . . .	119
ff) Vorliegen der Baugenehmigung . . . . .	126
gg) Anordnung eines Steuerabzugs gemäß § 50a Abs. 7 EStG . . . . .	127
XXV. Formulierungsbeispiel Ratenplan nach Baufortschritt . . . . .	128
1. Muster . . . . .	128
2. Erläuterungen . . . . .	129
XXVI. Formulierungsbeispiel Nachweis Baufortschritt . . . . .	135
1. Muster . . . . .	135
2. Erläuterungen . . . . .	135
XXVII. Formulierungsbeispiel Ratenplan bei Altbauvorhaben (Sanierungsobjekt) . . . . .	136
1. Muster . . . . .	136
2. Erläuterungen . . . . .	137
XXVIII. Formulierungsbeispiel 5 %-Sicherheit durch Einbehalt oder Sicherheitenstellung nach FoSiG . . . . .	137
1. Muster . . . . .	137
2. Erläuterungen . . . . .	138
XXIX. Sicherheitenstellung und Aushändigung der Sicherheit sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar . . . . .	141
1. Allgemeines . . . . .	141
2. Erläuterungen . . . . .	142
XXX. Keine Freistellungsbescheinigung gem. §§ 48 ff. EStG (Bauabzugssteuer)	143
XXXI. Formulierungsbeispiel Bürgschaft nach § 7 MaBV . . . . .	143
1. Muster . . . . .	143
2. Erläuterungen . . . . .	145
XXXII. Formulierungsbeispiel Bürgschaftsvertrag und Aushändigung sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar . . . . .	147
1. Muster . . . . .	147
2. Erläuterungen . . . . .	148
XXXIII. Formulierungsbeispiel weitere Fälligkeitsregelungen, Verzug . . . . .	152
1. Muster . . . . .	152
2. Erläuterungen . . . . .	153

<b>XXXIV. Formulierungsbeispiel Abnahme, Wohnungseigentum,</b>	
Form der Abnahme .....	156
1. Muster .....	156
2. Erläuterungen .....	158
<b>XXXV. Formulierungsbeispiel Rechts- und Sachmängelhaftung</b> .....	169
1. Muster .....	169
2. Erläuterungen .....	171
<b>XXXVI. Formulierungsbeispiel Erschließungskosten, Hausanschlusskosten.</b> ..	181
1. Muster .....	181
2. Erläuterungen .....	181
<b>XXXVII. Formulierungsbeispiel Eintritt in die</b>	
Wohnungseigentümergemeinschaft .....	183
1. Muster .....	183
2. Erläuterungen .....	183
<b>XXXVIII. Formulierungsbeispiel Eigentumsänderung, Auflassung</b> .....	184
1. Muster .....	184
2. Erläuterungen .....	185
<b>XXXIX. Formulierungsbeispiel Sicherung des Erwerbers durch</b>	
Eigentumsvormerkung .....	187
1. Muster .....	187
2. Erläuterungen .....	188
<b>XL. Formulierungsbeispiel Löschung der Eigentumsvormerkung</b>	
bei Nichtzahlung des Erwerbspreises .....	190
1. Muster .....	190
2. Erläuterungen .....	191
<b>XLI. Formulierungsbeispiel mehrere Erwerber, Haftung, gegenseitige</b>	
Vollmacht .....	194
1. Muster .....	194
2. Erläuterungen .....	194
<b>XLII. Formulierungsbeispiel Übernahme des Erbbaurechtsvertrags</b> .....	195
1. Muster .....	195
2. Erläuterungen .....	196
<b>XLIII. Formulierungsbeispiel Kündigungsrecht, Rücktrittsrechte</b> .....	197
1. Muster .....	197
2. Erläuterungen .....	198
<b>XLIV. Formulierungsbeispiel Pauschalierung Schadensersatzanspruch</b> .....	199
1. Muster .....	199
2. Erläuterungen .....	199

XLV. Formulierungsbeispiel vertragliches Rücktrittsrecht des Bauträgers . . . . .	200
1. Muster . . . . .	200
2. Erläuterungen. . . . .	201
XLVI. Formulierungsbeispiel Platzierungsinteresse des Bauträgers (Abverkaufsquote) Bedingungsmodell als Alternative zum Rücktrittsrecht . . . . .	201
1. Muster . . . . .	201
2. Erläuterungen. . . . .	203
XLVII. Formulierungsbeispiel Lösungsrecht für den Käufer im Insolvenzfall des Bauträgers. . . . .	205
1. Muster . . . . .	205
2. Erläuterungen. . . . .	206
XLVIII. Formulierungsbeispiel Kosten . . . . .	208
1. Muster . . . . .	208
2. Erläuterungen. . . . .	209
XLIX. Formulierungsbeispiel Erwerberfinanzierung . . . . .	210
1. Muster . . . . .	210
2. Erläuterungen. . . . .	211
L. Formulierungsbeispiel Energieausweis. . . . .	214
1. Muster . . . . .	214
2. Erläuterungen. . . . .	214
LI. Formulierungsbeispiel Verjährung des Anspruchs auf Erstellung des Bauwerks . . . . .	215
1. Muster . . . . .	215
2. Erläuterungen. . . . .	216
LII. Formulierungsbeispiel Aufrechnungsverbot . . . . .	217
1. Muster . . . . .	217
2. Erläuterungen. . . . .	217
LIII. Formulierungsbeispiel Salvatorische Klausel. . . . .	218
1. Muster . . . . .	218
2. Erläuterungen. . . . .	218
LIV. Formulierungsbeispiel Vollzugsvollmachten. . . . .	218
1. Muster . . . . .	218
2. Erläuterungen. . . . .	219
LV. Formulierungsbeispiel Genehmigungen, Vorkaufsrechte . . . . .	221
1. Muster . . . . .	221
2. Erläuterungen. . . . .	222
LVI. Formulierungsbeispiel Belehrungen . . . . .	222
1. Muster . . . . .	222
2. Erläuterungen. . . . .	223

LVII. Formulierungsbeispiel Abschriften/Ausfertigungen . . . . .	226
1. Muster . . . . .	226
2. Erläuterungen . . . . .	226
LVIII. Formulierungsbeispiel Abschlussvermerk . . . . .	227
1. Muster . . . . .	227
2. Erläuterungen . . . . .	227
LIX. Formulierungsbeispiel Verzicht auf die Anwendung der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (in gesonderter Urkunde) . . . . .	229
1. Muster . . . . .	229
2. Erläuterungen . . . . .	229
LX. Notarkosten. . . . .	230
1. Beispiel . . . . .	230
2. Erläuterungen . . . . .	231
3. Muster . . . . .	232
LXI. Gesellschaftsrecht (Unternehmensgegenstand) einer Bauträger-GmbH. . . . .	232
1. Muster . . . . .	232
2. Erläuterungen . . . . .	233
<b>§ 7 Bauträgervertrag: Gesamt muster Formulierungsbeispiel</b>	
<b>Bauträgervertrag für eine Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen . . . . .</b>	235
A. Beispieldsfall . . . . .	235
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag . . . . .	235
<b>§ 8 Bauträgervertrag: Gesamt muster Formulierungsbeispiel</b>	
<b>Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage . . . . .</b>	265
A. Beispieldsfall . . . . .	265
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage . . . . .	265
<b>§ 9 Altbau-Bauträgervertrag Eigentumswohnung (Sanierungsobjekt) . . . . .</b>	291
A. Beispieldsfall . . . . .	291
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Altbau-Bauträgervertrag Sanierungsobjekt . . . . .	291
C. Erläuterungen . . . . .	319
<b>§ 10 Generalübernehmervertrag . . . . .</b>	321
A. Beispieldsfall . . . . .	321
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Generalübernehmermodell . . . . .	321
C. Erläuterungen . . . . .	348

<b>§ 11 Tausch mit dem Bauträger . . . . .</b>	351
A. Beispielsfall . . . . .	351
I. Durchführung . . . . .	351
II. Grunderwerbsteuer . . . . .	353
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Tausch mit dem Bauträger (Stundungsmodell) . . . . .	354
C. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Tausch mit dem Bauträger (Anteilsmodell) . . . . .	385
I. Beispielsfall . . . . .	385
II. Muster . . . . .	386
D. Angebot Rück erwerb einer Wohnung . . . . .	409
I. Beispielsfall . . . . .	409
II. Muster Formulierungsbeispiel Rück erwerbsoption (als Bestandteil des Grundstückskaufvertrags) . . . . .	409
<b>§ 12 Kaufvertrag Nachzüglerfall: Gesamt muster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertiggestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall) . . . . .</b>	411
A. Beispielsfall . . . . .	411
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertig gestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall) . . . . .	411
C. Erläuterungen . . . . .	428
<b>§ 13 Aufhebung eines Bauträgervertrags . . . . .</b>	429
A. Beispielsfall . . . . .	429
B. Gesamt muster Formulierungsbeispiel Aufhebung eines Bauträgervertrags . . . . .	429
C. Erläuterungen . . . . .	437
<b>§ 14 Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger . . . . .</b>	439
A. Beispielsfall . . . . .	439
B. Gesamt muster Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV . . . . .	439
I. Muster . . . . .	439
II. Erläuterungen . . . . .	442
<b>§ 15 Bürgschaft nach § 7 MaBV . . . . .</b>	445
A. Beispielsfall . . . . .	445
B. Gesamt muster Bürgschaft Globalgläubiger gem. § 7 MaBV . . . . .	445
I. Muster . . . . .	445
II. Erläuterungen . . . . .	446

<b>§ 16 Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung . . . . .</b>	449
A. Beispielsfall . . . . .	449
B. Gesamtmuster Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung . . . . .	449
I. Muster . . . . .	449
II. Erläuterungen . . . . .	451
<b>§ 17 Energie-Contracting beim Bauträgervertrag . . . . .</b>	455
A. Beispielsfall . . . . .	455
B. Formulierungsbeispiele für Energie-Contracting . . . . .	455
I. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz zur Teilungserklärung für Energie-Contracting . . . . .	455
II. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz im Bauträgervertrag bei Energie-Contracting . . . . .	458
C. Erläuterungen . . . . .	459
<b>§ 18 Bauherengemeinschaft . . . . .</b>	463
A. Beispielsfall . . . . .	463
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Gründung einer Bauherengemeinschaft . . . . .	463
I. Gesamtmuster . . . . .	463
II. Anlage zum Formulierungsbeispiel Bauherengemeinschaft . . . . .	470
III. Erläuterungen . . . . .	480
<b>§ 19 Nachtragserwerb zu einem Bauträgervertrag . . . . .</b>	481
A. Beispielsfall . . . . .	481
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Nachtragserwerb . . . . .	481
C. Erläuterungen . . . . .	485
Stichwortverzeichnis . . . . .	487
Benutzerhinweise für den Download . . . . .	493