

# Inhaltsübersicht

Kapitel 1. Grundlagen und konzeptionelle Überlegungen .....	1
A. Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Kombination von Eigentumsverschaffung und Baumaßnahme (Baumodelle) ( <i>Koeble</i> ) .....	3
I. Charakteristika der Baumodelle ( <i>Koeble</i> ) .....	3
II. Definition und Abgrenzung der Baumodelle ( <i>Koeble</i> ) .....	7
B. Rechtliche Einordnung des Bauträgervertrages und Inhaltskontrolle der vertraglichen Bestimmungen ( <i>Koeble</i> ) .....	19
I. Verträge bis 1.1.2018 ( <i>Koeble</i> ) .....	20
II. Verträge seit 1.1.2018 ( <i>Koeble</i> ) .....	28
III. Sondermodelle ( <i>Koeble</i> ) .....	29
C. Schutz des Erwerbers/Verbrauchers ( <i>Koeble</i> ) .....	35
I. Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen ( <i>Koeble</i> ) .....	35
II. Der Verbraucherbauträgervertrag ( <i>Koeble</i> ) .....	42
D. Die Vertragskonstruktion und das Vormerkungsmodells als Strukturprobleme des Bauträgervertrages ( <i>Koeble</i> ) .....	47
I. Rechtsfragen aus der vertragsrechtlichen Konstruktion ( <i>Koeble</i> ) .....	48
II. Das Vormerkungsmodell und seine Folgen (Auflassung, Besitzverschaffung, Verzug, Mängelansprüche, Kündigung, Insolvenz) ( <i>Koeble</i> ) .....	51
Kapitel 2. Finanzierung einer Bauträgermaßnahme aus der Sicht von Bauträger und Kreditinstitut .....	69
A. Projektrisiken ( <i>Reindl</i> ) .....	69
I. Einführung ( <i>Reindl</i> ) .....	69
II. Erwerbsrisiken ( <i>Reindl</i> ) .....	70
III. Planungsrisiken ( <i>Reindl</i> ) .....	71
IV. Fertigstellungs- und Kostenrisiken ( <i>Reindl</i> ) .....	71
V. Vermarktungsrisiken ( <i>Reindl</i> ) .....	72
B. Einflussfaktoren auf die Finanzierung ( <i>Reindl</i> ) .....	73
I. Projektanalyse ( <i>Reindl</i> ) .....	73
II. Bonitätsanalyse ( <i>Reindl</i> ) .....	75
C. Kreditvertrag ( <i>Reindl</i> ) .....	84
I. Kreditarten ( <i>Reindl</i> ) .....	84
II. Kreditrückführung ( <i>Reindl</i> ) .....	85
III. Besicherung und Freistellungserklärung ( <i>Reindl</i> ) .....	85
IV. Pricing ( <i>Reindl</i> ) .....	85
V. Kontoführung ( <i>Reindl</i> ) .....	86
VI. Kreditlaufzeit ( <i>Reindl</i> ) .....	87
D. Vorgaben durch den Basel-Akkord ( <i>Reindl</i> ) .....	87
Kapitel 3. Bedeutung der MaBV und anderer gesetzlicher Vorschriften für die Tätigkeit des Bauträgers .....	91
A. Makler- und Bauträgerverordnung ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	91
I. Anwendungsbereich ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	91
II. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die MaBV und Bedeutung für den Notar ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	99
B. Art. 10 § 3 Mietrechtverbesserungsgesetz ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	101

C. Rechtsdienstleistungsgesetz ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	102
I. Unzulässige Geschäftsbesorgung ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	102
II. Vollmacht ( <i>Riemenschneider/Zahn</i> ) .....	103
 Kapitel 4. Erwerb des Grundstücks und Baurecht .....	105
A. Der Erwerb des Grundstücks durch den Bauträger ( <i>Grziwotz</i> ) .....	105
I. Zustand des Grundstücks und Vertragsgestaltung ( <i>Grziwotz</i> ) .....	105
II. Bebaubarkeit und Sicherung der Erschließung ( <i>Grziwotz</i> ) .....	111
B. Die kooperative Entwicklung von Baurecht ( <i>Grziwotz</i> ) .....	128
I. Planungshoheit und Planungsumsetzung ( <i>Grziwotz</i> ) .....	128
II. Gewerbliche Zwischenerwerbsmodelle und städtebauliche Verträge ( <i>Grziwotz</i> ) .....	133
III. Verträge im Erschließungsrecht und Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan ( <i>Grziwotz</i> ) .....	147
IV. Die Zulässigkeit des Vorhabens ( <i>Grziwotz</i> ) .....	154
 Kapitel 5. Beurkundungsverfahren, Vertragsgestaltung und AGB-Probleme .....	159
A. Regelungsziele und Herausforderungen für den Vertragsgestalter ( <i>Forschner</i> ) .....	162
B. Beurkundungsbedürftigkeit und Beurkundungsverfahren ( <i>Forschner</i> ) .....	162
I. Beurkundungsbedürftigkeit ( <i>Forschner</i> ) .....	162
II. Beurkundungsverfahren ( <i>Forschner</i> ) .....	169
III. Vertragsschluss und vertragliche Bindung ( <i>Forschner</i> ) .....	176
C. AGB-Kontrolle des Bauträgervertrags ( <i>Forschner</i> ) .....	180
I. Allgemeines ( <i>Forschner</i> ) .....	180
II. Verbraucher und Unternehmer als Vertragsbeteiligte ( <i>Forschner</i> ) .....	181
D. Vertragsobjekt ( <i>Forschner</i> ) .....	199
I. Grundstück ( <i>Forschner</i> ) .....	199
II. Verkauf einer Teilfläche ( <i>Forschner</i> ) .....	199
III. Grundstück im Eigentum eines Dritten ( <i>Forschner</i> ) .....	200
IV. Besonderheiten bei Wohnungseigentum ( <i>Forschner</i> ) .....	200
V. Besonderheiten beim Erbbaurecht ( <i>Forschner</i> ) .....	203
VI. Neues oder gebrauchtes Bauwerk ( <i>Forschner</i> ) .....	204
VII. Sanierungsobjekt ( <i>Forschner</i> ) .....	205
E. Bauverpflichtung (inklusive Baubeschreibung) ( <i>Leidner</i> ) .....	206
I. Allgemeines ( <i>Leidner</i> ) .....	206
II. Vertragliche Regelungen zu Inhalt, Umfang und Beschaffenheit der Bauleistungen ( <i>Leidner</i> ) .....	206
III. Änderungen an der versprochenen Bauleistung: Änderungsvorbehalt und Leistungsbestimmungsrecht ( <i>Leidner</i> ) .....	214
IV. Sonderwünsche ( <i>Leidner</i> ) .....	215
V. Bezugsfertigkeit und Fertigstellung ( <i>Leidner</i> ) .....	216
VI. Sonderfall: Bauträger als Erschließungsträger ( <i>Leidner</i> ) .....	217
F. Absicherung des Käufers ( <i>Leidner</i> ) .....	218
I. Eigentumsvormerkung ( <i>Leidner</i> ) .....	218
II. Kaufpreisfälligkeit ( <i>Leidner</i> ) .....	223
III. Stellung einer Bürgschaft nach § 7 MaBV ( <i>Leidner</i> ) .....	230
IV. Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung, § 650m Abs. 2 S. 1 BGB ( <i>Leidner</i> ) .....	233
G. Absicherung des Bauträgers ( <i>Leidner</i> ) .....	233
I. Denkbare Absicherungsmaßnahmen für den Bauträger ( <i>Leidner</i> ) .....	233
II. Zulässigkeit einzelner Absicherungsmaßnahmen ( <i>Leidner</i> ) .....	234

H. Regelungen zur Abnahme und Besitzübergang ( <i>Leidner</i> ) .....	239
I. Allgemeines zur Abnahme ( <i>Leidner</i> ) .....	239
II. Gestaltungen zur Regelung der Abnahme ( <i>Leidner</i> ) .....	241
III. Sonderproblem: Abnahme bei Nachzüglern ( <i>Leidner</i> ) .....	243
IV. Besitzübergang ( <i>Leidner</i> ) .....	244
I. Regelungen zur Gewährleistung ( <i>Leidner</i> ) .....	245
I. Allgemeines zu Gewährleistungsklauseln ( <i>Leidner</i> ) .....	245
II. Gestaltungsmöglichkeiten ( <i>Leidner</i> ) .....	246
J. Erschließungskosten ( <i>Leidner</i> ) .....	248
I. Allgemeines ( <i>Leidner</i> ) .....	248
II. Gestaltungsmöglichkeiten ( <i>Leidner</i> ) .....	249
III. Sicherung des Erwerbers ( <i>Leidner</i> ) .....	250
IV. Erstattungsregelungen bei Vorauszahlungen durch den Bauträger ( <i>Leidner</i> ) .....	251
K. Auflassung und Vollzug ( <i>Forschner</i> ) .....	252
I. Allgemeines ( <i>Forschner</i> ) .....	252
II. Getrennte Erklärung der Auflassung ( <i>Forschner</i> ) .....	252
III. Beurkundungsrechtliche Lösung ( <i>Forschner</i> ) .....	252
IV. Bewilligungslösung ( <i>Forschner</i> ) .....	252
V. Aufschiebend bedingte Bewilligung ( <i>Forschner</i> ) .....	253
VI. Auflassung bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche ( <i>Forschner</i> ) .....	253
VII. Vollzug der Auflassung ( <i>Forschner</i> ) .....	254
VIII. Verhalten in Konfliktsituationen ( <i>Forschner</i> ) .....	254
IX. Vollzugsnachricht ( <i>Forschner</i> ) .....	255
L. Gesamt muster Bauträgervertrag mit Gestaltungsvarianten ( <i>Forschner</i> / <i>Leidner</i> ) .....	256
 Kapitel 6. Der Entgeltanspruch des Bauträgers .....	271
A. Entgeltvereinbarung ( <i>Zahn</i> ) .....	272
I. Vereinbarte Höhe des Entgelts ( <i>Zahn</i> ) .....	273
II. Veränderung der Höhe des Entgelts ( <i>Zahn</i> ) .....	278
III. Ausweisung des Entgelts ( <i>Zahn</i> ) .....	284
B. Fälligkeit ( <i>Zahn</i> ) .....	285
I. Bedeutung der MaBV ( <i>Zahn</i> ) .....	285
II. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV aufgrund vertraglicher Vereinbarung ( <i>Zahn</i> ) .....	286
III. Sicherheit für die Vertragserfüllung nach § 650m BGB ( <i>Zahn</i> ) .....	296
IV. Ratenzahlung nach § 3 Abs. 2 MaBV ( <i>Zahn</i> ) .....	297
V. Sicherheitsleistung durch Bürgschaft nach § 7 MaBV ( <i>Zahn</i> ) .....	305
VI. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung ( <i>Zahn</i> ) .....	309
VII. Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung ( <i>Zahn</i> ) .....	310
VIII. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen § 3 MaBV ( <i>Zahn</i> ) .....	310
C. Verzug des Erwerbers ( <i>Zahn</i> ) .....	311
I. Fälligkeit ( <i>Zahn</i> ) .....	311
II. Durchsetzbarkeit des Anspruchs/Leistungsverweigerungsrecht des Erwerbers ( <i>Zahn</i> ) .....	312
III. Weitere Verzugsvoraussetzungen ( <i>Zahn</i> ) .....	312
IV. Rechtsfolgen ( <i>Zahn</i> ) .....	313
D. Verjährung ( <i>Zahn</i> ) .....	314
I. Verjährungsfrist ( <i>Zahn</i> ) .....	314
II. Verjährungsbeginn ( <i>Zahn</i> ) .....	315

E. Sicherung des Vergütungsanspruchs ( <i>Zahn</i> ) .....	317
I. Hinterlegung der des Entgelts ( <i>Zahn</i> ) .....	317
II. Zwangsvollstreckungsunterwerfung ( <i>Zahn</i> ) .....	317
III. §§ 650 f BGB ( <i>Zahn</i> ) .....	317
 Kapitel 7. Abnahme, Mängelrechte und Prospekthaftung .....	319
A. Abnahme bei Wohnungseigentum ( <i>Koeble</i> ) .....	320
I. Abnahme und ihre Wirkungen ( <i>Koeble</i> ) .....	320
II. Abnahmeformen ( <i>Koeble</i> ) .....	321
III. Abnahme bei Wohnungseigentum ( <i>Koeble</i> ) .....	322
IV. Vertragliche Regelungen über die Abnahme ( <i>Koeble</i> ) .....	323
V. Reformvorschläge ( <i>Koeble</i> ) .....	327
B. Leistungspflichten und Mängel ( <i>Koeble</i> ) .....	329
I. Leistungsumfang und Verschaffungspflicht ( <i>Koeble</i> ) .....	330
II. Der Mangel ( <i>Koeble</i> ) .....	340
III. Mängel des Grundstücks ( <i>Koeble</i> ) .....	344
IV. Mängel der Wohnfläche ( <i>Koeble</i> ) .....	348
V. Eingeschränkte Nutzung ( <i>Koeble</i> ) .....	351
VI. Einzelne, wesentliche Mängel ( <i>Koeble</i> ) .....	352
VII. Sonstige Pflichtverletzungen ( <i>Koeble</i> ) .....	359
VIII. Die einzelnen Mängelrechte ( <i>Koeble</i> ) .....	359
C. Geltendmachung von Mängelansprüchen bei Wohnungseigentum ( <i>Koeble</i> ) .....	361
I. Grundlagen ( <i>Koeble</i> ) .....	361
II. Rechte bei Mängeln des Sondereigentums und bei Doppelmängeln ( <i>Koeble</i> ) .....	362
III. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums ( <i>Koeble</i> ) .....	364
IV. Verfahrensfragen ( <i>Koeble</i> ) .....	384
D. Verjährung von Mängelansprüchen ( <i>Koeble</i> ) .....	390
I. Verjährungsfrist ( <i>Koeble</i> ) .....	390
II. Hemmung der Verjährung ( <i>Koeble</i> ) .....	391
E. Ansprüche wegen Prospektfehlern ( <i>Koeble</i> ) .....	391
I. Vertragliche Haftung ( <i>Koeble</i> ) .....	392
II. Prospekthaftung im eigentlichen Sinn (ohne Vertragsbeziehungen) ( <i>Koeble</i> ) .....	392
 Kapitel 8. Konfliktmanagement bei Abwicklungsstörungen .....	403
A. Verzug des Bauträgers ( <i>Vogel/Zahn</i> ) .....	404
I. Ansprüche des Erwerbers bei Leistungsverzögerung des Bauträgers ( <i>Vogel/Zahn</i> ) .....	404
B. Kündigung ( <i>Vogel/Zahn</i> ) .....	409
I. Ordentliche Kündigung ( <i>Vogel/Zahn</i> ) .....	409
II. Außerordentliche Kündigung ( <i>Vogel/Zahn</i> ) .....	409
C. Möglichkeiten der Streitbeilegung (Mediation, Schlichtung, Schiedsgutachten, Schiedsgericht) ( <i>Grziwotz</i> ) .....	411
I. Kooperationspflichten ( <i>Grziwotz</i> ) .....	411
II. Regelungsmodelle einer alternativen Konfliktlösung bei Bauträgerverträgen und richterlicher Inhaltskontrolle ( <i>Grziwotz</i> ) ....	414
 Kapitel 9. Insolvenz des Bauträgers .....	433
A. Die Rechtslage im Zeitraum zwischen Insolvenzantrag und Eröffnung des Insolvenzverfahrens ( <i>Schmitz</i> ) .....	434

I. Vorbemerkung ( <i>Schmitz</i> ) .....	434
II. Die Einsetzung eines vorläufigen Insolvenzverwalters durch das Insolvenzgericht ( <i>Schmitz</i> ) .....	435
III. Möglichkeit für den Erwerber, sich von der bauvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags zu lösen ( <i>Schmitz</i> ) .....	435
IV. Fortführung der Bauträgermaßnahme im vorläufigen Insolvenzverfahren ( <i>Schmitz</i> ) .....	437
V. Informationssammlung und Vorbereitung weiterer Entscheidungen ( <i>Schmitz</i> ) .....	439
B. Schicksal der kaufvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags (Grundstücksübertragung) nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens ( <i>Schmitz</i> ) .....	440
I. Schutz des Erwerbers durch § 106 Abs. 1 InsO ( <i>Schmitz</i> ) .....	440
II. Einwendungen des Insolvenzverwalters ( <i>Schmitz</i> ) .....	441
III. Abwicklungsprobleme ( <i>Schmitz</i> ) .....	445
IV. Kein Recht des Erwerbers, alternativ Rückabwicklung des Vertrags Zug um Zug gegen Erstattung seiner Zahlungen zu verlangen ( <i>Schmitz</i> ) .....	450
C. Schicksal der bauvertraglichen Komponente nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens ( <i>Schmitz</i> ) .....	451
I. Anwendbarkeit von § 103 InsO ( <i>Schmitz</i> ) .....	451
II. Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters (§§ 103, 105 S. 1 InsO) ( <i>Schmitz</i> ) .....	453
III. Erfullungsablehnung des Insolvenzverwalters und Schadensersatzanspruch des Erwerbers ( <i>Schmitz</i> ) .....	458
IV. Schicksal des Geschäftsbesorgungselements nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens ( <i>Schmitz</i> ) .....	491
D. Schicksal von Freistellungsansprüchen hinsichtlich der Erschließungskosten nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens ( <i>Schmitz</i> ) ..	492
E. Abwicklung des Bauträgervertrags nach Abweisung eines Insolvenzantrags über das Vermögen des Bauträgers mangels Masse ( <i>Schmitz</i> ) .....	494
I. Natürliche Person als Bauträger ( <i>Schmitz</i> ) .....	494
II. Juristische Person als Bauträger ( <i>Schmitz</i> ) .....	495

# Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1. Grundlagen und konzeptionelle Überlegungen .....	1
A. Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Kombination von Eigentumsverschaffung und Baumaßnahme (Baumodelle) .....	3
I. Charakteristika der Baumodelle .....	3
1. Der Begriff Baumodelle .....	3
a) Steuerliche Gesichtspunkte .....	3
b) Rechtliche Kennzeichnung der Baumodelle .....	4
c) Grundstruktur der vier gängigen Baumodelle .....	5
2. Abgrenzung von anderen Formen des Bauens .....	6
a) Unterscheidungsmerkmal .....	6
b) Andere Formen des Bauens .....	6
II. Definition und Abgrenzung der Baumodelle .....	7
1. Bauträgermodell .....	7
2. Bauherrenmodell .....	8
a) Rechtliche Abgrenzung .....	8
b) Probleme der Vertretung durch Baubetreuer oder Treuhänder .....	9
c) Gesamtschuldnerische oder beschränkte Haftung der Bauherren? .....	10
3. Generalübernehmermodell .....	10
a) Rechtliche Abgrenzung; anwendbares Recht .....	10
b) Anwendbare Vorschriften aus dem Allgemeinen Werkvertragsrecht .....	11
c) Anwendbare Vorschriften aus dem Bauvertragsrecht .....	12
d) Anwendbare Vorschriften aus dem Verbraucherbauvertragsrecht .....	12
e) Geltung der MaBV? .....	13
f) Form des Generalübernehmervertrages .....	14
g) Kündigung .....	15
h) Widerruf .....	15
i) Abschlagszahlungen .....	15
j) Herausgabe von Unterlagen .....	16
4. Geschlossener Immobilienfonds .....	16
a) Anwendungsbereich und Abgrenzung .....	16
b) Gesellschaftsrechtliche Organisation .....	16
c) Vertragsbeziehungen und Haftung .....	16
d) Dingliche Abwicklung .....	17
e) Inhalt des Gesellschaftsvertrages .....	17
5. Bruchteilseigentumsmodell .....	18
B. Rechtliche Einordnung des Bauträgervertrages und Inhaltskontrolle der vertraglichen Bestimmungen .....	19
I. Verträge bis 1.1.2018 .....	20
1. Rechtliche Einordnung .....	20
a) Neubau .....	20
b) Altbausanierung .....	23
aa) Abwicklung in der Praxis .....	23
bb) Werkvertrag/Kaufvertrag? .....	24
cc) Vertragsgestaltung .....	26

2. Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf die Einordnung des Bauträgervertrages .....	28
II. Verträge seit 1.1.2018 .....	28
1. Neubau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks .....	28
2. Umbau/Altbausanierung .....	28
III. Sondermodelle .....	29
1. Bauträgerverträge für bestimmte Nutzungsmodelle .....	29
2. Sicherung der Nutzung in der Teilungserklärung .....	30
a) Konkretisierter Vertragszweck .....	30
b) Betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen und ambulant betreute Wohngemeinschaften .....	31
c) Modelle einer gemeinsamen Nutzung, insbesondere Hotels und Studentenwohnheime .....	32
d) Gemischte Nutzungen .....	33
3. Beurkundungsumfang und Bauträgervertrag .....	34
a) Beurkundungspflicht? .....	34
b) Übernahme .....	34
C. Schutz des Erwerbers/Verbrauchers .....	35
I. Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen .....	35
1. Bauträgervertrag als Formularvertrag .....	35
a) Vorformulierte Vertragsbedingungen .....	35
b) Vielzahl von Verträgen .....	36
c) Verwender .....	36
d) Aushandeln .....	36
e) Transparenzgebot .....	37
2. Bauträgervertrag als Verbraucherberatungsvertrag .....	38
a) Verträge bis 1.1.2018 .....	38
b) Verbraucherberatungsvertrag seit 1.1.2018 .....	38
3. Inhaltskontrolle des Individualvertrags .....	38
4. Einzelne formelle Regelungen .....	40
a) Freizeichnung mit Abtretung von Mängelansprüchen .....	40
b) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	40
c) Verzugsregelungen .....	41
d) Ausschluss von Rücktritt und großem Schadensersatz .....	41
e) Abnahmeregelungen .....	41
f) Verjährung von Mängelansprüchen .....	41
II. Der Verbraucherberatungsvertrag .....	42
1. Anwendbare Regelungen aus dem Verbraucherbauvertragsrecht .....	42
a) Baubeschreibung .....	42
b) Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung .....	42
c) Sicherheitsleitung vor Abschlagszahlung .....	43
d) Sicherheitsleistung und Sicherheitseinbehalt (§ 632 Abs. 3 BGB aF bzw. §§ 650u Abs. 1 iVm § 650m Abs. 2 BGB 2018) .....	43
aa) Altes und neues Recht .....	43
bb) Gegenstand der Sicherheit .....	43
e) Herausgabe von Unterlagen .....	45
2. Nicht anwendbare Regelungen aus dem Verbraucherbauvertragsrecht .....	46
D. Die Vertragskonstruktion und das Vormerkungsmodells als Strukturprobleme des Bauträgervertrages .....	47
I. Rechtsfragen aus der vertragsrechtlichen Konstruktion .....	48
1. Direkte Vertragsbeziehungen in der Leistungskette .....	48
2. Unmittelbarer Kontakt zwischen Erwerber und Baubeteiligten .....	48

3. Prozessuale Folgen (Streitverkündung) .....	49
4. Mängelansprüche gegen am Bau Beteiligte in der Leistungskette .	49
a) Mängelansprüche gegen Bauunternehmer und Handwerker .	49
b) Mängelansprüche gegen Architekten und Ingenieure .....	50
c) Prozessuale Hinweise .....	50
5. Abtretung von Vergütungsansprüchen durch den Bauträger .....	51
<b>II. Das Vormerkungsmodell und seine Folgen (Auflassung, Besitzverschaffung, Verzug, Mängelansprüche, Kündigung, Insolvenz) .....</b>	<b>51</b>
1. Problem Auflassungsvormerkung .....	51
2. Risiken der Auflassungsklage .....	52
3. Anspruch des Erwerbers auf Einräumung des Besitzes .....	54
a) Anspruch des Erwerbers auf Besitzeinräumung .....	54
b) Einstweilige Verfügung; Verfügungsgrund .....	55
c) Klage auf Besitzeinräumung .....	57
d) Unrechtmäßige Inbesitznahme .....	57
4. Rechte des Erwerbers bei Verzug des Bauträgers (Rücktritt/ Schadensersatz/Kündigung) .....	58
a) Verträge bis 1.1.2018 .....	58
b) Verträge seit 1.1.2018 (§ 650u Abs. 2 iVm § 648a BGB)	60
aa) Verzugsvoraussetzungen .....	60
bb) Rechte bei Verzug .....	60
5. Mängelrechte des Erwerbers .....	62
a) Mängelrechte vor der Abnahme .....	62
b) Folgen von Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung ..	62
c) Mängelrechte nach der Abnahme .....	63
6. Kündigungsprobleme .....	64
a) Verträge bis 31.12.2017 .....	64
b) Verträge seit 1.1.2018 .....	66
7. Abwicklungsstörungen und Insolvenz .....	66
a) Die Auseinandersetzung mit dem Insolvenzverwalter .....	66
b) Die Auseinandersetzung mit der Bank um die Freistellung ..	67
c) Risiken bei Rücktritt und großem Schadensersatz im Falle der Insolvenz des Bauträgers .....	67
<b>Kapitel 2. Finanzierung einer Bauträgermaßnahme aus der Sicht von Bauträger und Kreditinstitut .....</b>	<b>69</b>
<b>A. Projektrisiken .....</b>	<b>69</b>
I. Einführung .....	69
II. Erwerbsrisiken .....	70
III. Planungsrisiken .....	71
IV. Fertigstellungs- und Kostenrisiken .....	71
V. Vermarktungsrisiken .....	72
<b>B. Einflussfaktoren auf die Finanzierung .....</b>	<b>73</b>
I. Projektanalyse .....	73
1. Projektkalkulation .....	73
a) Kostengruppen .....	73
b) Return on Investment .....	73
c) Verkaufspreise .....	73
2. Finanzmittelplanung .....	74
a) Finanzierungsplan .....	74
b) Return on Equity .....	75
3. Analyse der Bank .....	75

II. Bonitätsanalyse .....	75
1. Management .....	76
2. Bonitätsunterlagen .....	77
a) Jahresabschluss .....	77
b) Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) und Investitionsliste .....	80
c) Business-Plan .....	81
aa) Plan-Gewinn- und Verlustrechnung .....	81
bb) Liquiditätsplanung/Cashflow-Planung .....	81
cc) Planbilanz .....	83
dd) Plan-Kennzahlen .....	83
C. Kreditvertrag .....	84
I. Kreditarten .....	84
1. Kontokorrentkredit .....	84
2. Euro-Kredit .....	84
3. Avalkredit .....	84
a) MaBV-Avalkredit .....	84
b) sonstige Avalkredite .....	85
4. Kreditderivate .....	85
II. Kreditrückführung .....	85
III. Besicherung und Freistellungserklärung .....	85
IV. Pricing .....	85
V. Kontoführung .....	86
VI. Kreditlaufzeit .....	87
D. Vorgaben durch den Basel-Akkord .....	87
 Kapitel 3. Bedeutung der MaBV und anderer gesetzlicher Vorschriften für die Tätigkeit des Bauträgers .....	91
A. Makler- und Bauträgerverordnung .....	91
I. Anwendungsbereich .....	91
1. Tätigkeit nach der GewO .....	91
a) Gewerbsnägigkeit .....	91
b) Bauvorhaben, Bauherr, Baubetreuer .....	93
c) Befreiung von der Erlaubnispflicht .....	93
2. § 3 MaBV .....	94
a) Entgegennahme/Ermächtigung zur Verwendung von Vermögenswerten .....	94
b) Übertragung von Grundstückseigentum an den Auftraggeber	94
aa) Das Vertragsobjekt steht zum Zeitpunkt der Zahlung im Eigentum des Bauträgers .....	95
bb) Das Vertragsobjekt wird vor der Zahlung auf den Erwerber übertragen .....	95
cc) Bauträger und Verkäufer des Vertragsobjekts sind unterschiedliche Personen .....	96
c) Fertig gestellte Bauvorhaben .....	98
3. Möglichkeit des Verzichts gemäß § 7 Abs. 2 MaBV – Befreiung von den Beschränkungen der MaBV .....	98
II. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die MaBV und Bedeutung für den Notar .....	99
1. Verstoß gegen das Erfordernis der Erlaubnis .....	99
2. Verstoß der Vereinbarungen gegen §§ 2 bis 8 MaBV .....	99
3. Entgegennahme von Vermögenswerten unter Verstoß gegen §§ 3, 7 MaBV .....	100

B. Art. 10 § 3 Mietrechtverbesserungsgesetz .....	101
C. Rechtsdienstleistungsgesetz .....	102
I. Unzulässige Geschäftsbesorgung .....	102
II. Vollmacht .....	103
 Kapitel 4. Erwerb des Grundstücks und Baurecht .....	105
A. Der Erwerb des Grundstücks durch den Bauträger .....	105
I. Zustand des Grundstücks und Vertragsgestaltung .....	105
1. Rechtsgrundlagen hinsichtlich des Grundstückszustandes .....	105
2. Die Gestaltung des Erwerbsvertrages .....	108
II. Bebaubarkeit und Sicherung der Erschließung .....	111
1. Haftung für die Bebaubarkeit – Bauplatzgarantie oder Risikokauf? .....	111
a) Haftung für die bestehende Bebaubarkeit .....	111
b) Kauf von Bauerwartungsland .....	113
2. Baurecht und Sanierungsvorhaben .....	118
3. Altlasten – das unkalkulierbare Risiko .....	119
4. Sicherung der Erschließung .....	125
B. Die kooperative Entwicklung von Baurecht .....	128
I. Planungshoheit und Planungsumsetzung .....	128
1. Planungsermessens und Planungsbinding .....	128
2. Planungsverwirklichung und Planungsprivatisierung .....	130
II. Gewerbliche Zwischenerwerbsmodelle und städtebauliche Verträge .....	133
1. Planungsdruck, Zwischenerwerb und Planungsgewinnabschöpfung .....	133
2. Städtebauliche Verträge .....	136
a) Planvorbereitungs- und Maßnahmenverträge .....	136
b) Planverwirklichungs- und Zielbindungsverträge .....	137
c) Kostenübernahmeverträge .....	142
d) Stadtumbauverträge und Vereinbarungen zur Sozialen Stadt .....	144
e) Sozialgerechte Bodennutzung .....	144
3. Allgemeine Anforderungen an Städtebauliche Verträge .....	144
III. Verträge im Erschließungsrecht und Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....	147
1. Abgabengleichheit und Aufwendungsersatz .....	147
2. Erschließungsvertrag, Ablösungs- und Vorauszahlungsvereinbarungen sowie weitere Kostenübernahmeverträge .....	148
a) Erschließungsverträge .....	148
b) Ablösungsvereinbarungen .....	151
c) Vorauszahlungsvereinbarungen .....	152
3. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....	153
IV. Die Zulässigkeit des Vorhabens .....	154
1. Baugenehmigungserfordernis und Genehmigungsfreiheit .....	154
2. Gerichtliche Kontrolle und Nachbarschutz .....	156
a) Normenkontrolle gegen Bebauungspläne .....	156
b) Baugenehmigung und Rechtsschutz .....	157
 Kapitel 5. Beurkundungsverfahren, Vertragsgestaltung und AGB-Probleme .....	159
A. Regelungsziele und Herausforderungen für den Vertragsgestalter .....	162
B. Beurkundungsbedürftigkeit und Beurkundungsverfahren .....	162
I. Beurkundungsbedürftigkeit .....	162

I.	Formbedürftigkeit von Reservierungsvereinbarungen (Vertragsanbahnung) .....	163
2.	Umfang der Beurkundungspflicht .....	164
3.	Beurkundungsbedürftigkeit bei zusammengesetzten Verträgen ... a) Allgemeines .....	165
	b) Verknüpfungswille zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauleistung .....	166
	c) Personenverschiedenheit .....	166
	d) Verknüpfungswille bei sonstigen Verträgen .....	167
4.	Formbedürftigkeit von Änderungsverträgen (insb. Sonderwünsche) .....	168
5.	Vertragsaufhebung .....	169
6.	Austausch eines Vertragspartners .....	169
II.	Beurkundungsverfahren .....	169
1.	Verlesen der Urkunde und Beifügen von Plänen .....	169
2.	Bezugsurkunden .....	170
3.	Zwei-Wochen-Frist .....	172
4.	Sammelbeurkundungen .....	174
5.	Geldwäscherechtliche Pflichten .....	174
	a) Beurkundungsverbot .....	174
	b) Meldepflichten .....	175
	c) Arbeitshilfen der Bundesnotarkammer .....	176
III.	Vertragsschluss und vertragliche Bindung .....	176
1.	Aufspaltung in Angebot und Annahme .....	176
	a) Materiell-rechtliche Fragestellungen .....	176
	b) Berufsrechtliche und beurkundungsrechtliche Fragen zu Angebot und Annahme .....	178
2.	Aufschiebende Bedingung .....	180
3.	Rücktrittsrecht .....	180
C.	AGB-Kontrolle des Bauträgervertrags .....	180
I.	Allgemeines .....	180
II.	Verbraucher und Unternehmer als Vertragsbeteiligte .....	181
1.	Auf Verkäuferseite: Der Bauträger als Unternehmer .....	181
2.	Der Erwerber als Verbraucher oder Unternehmer .....	182
3.	Vorliegen von AGB .....	184
	a) Vorformulierung .....	184
	b) „Stellen“ der Bedingungen .....	185
	c) Aushandeln im Einzelfall .....	185
4.	Kontrolle einseitiger Erklärungen .....	186
5.	Gegenstand der Inhaltskontrolle: Preisabreden versus Preisnebenabreden .....	186
6.	Sonstige verbraucherschützende Vorschriften .....	187
	a) Haustürgeschäft .....	187
	b) Verbundene Verträge .....	187
	c) Verbrauchsgüterkauf .....	188
7.	Inhaltskontrolle einzelner Klauseln .....	188
	a) Allgemeines zu § 307 Abs. 1 BGB .....	188
	b) Vereinbarungen zum Fertigstellungstermin .....	189
	c) Vereinbarungen zur Hinterlegung der letzten Rate .....	190
	d) Ausschluss von Gewährleistungsrechten .....	190
	e) Leistungsanpassung: Umsatzsteuerklauseln .....	191
	f) Billigung der Baubeschreibung .....	194

g) Regelungen zur Abnahme .....	194
aa) Klauseln zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	194
bb) Klauseln zur Fiktion der Abnahme .....	195
h) Kostentragung durch den Erwerber für Vormerkung oder Bürgschaft .....	195
i) Checkliste Fremdentwürfe (AGB-Kontrolle) .....	197
D. Vertragsobjekt .....	199
I. Grundstück .....	199
II. Verkauf einer Teilfläche .....	199
III. Grundstück im Eigentum eines Dritten .....	200
IV. Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	200
1. Zeitpunkt der Errichtung der Teilungserklärung .....	200
2. Stellplätze .....	201
3. Änderungen am Vertragsobjekt .....	201
4. Überleitung von Verträgen im Bauträgervertrag .....	203
V. Besonderheiten beim Erbbaurecht .....	203
VI. Neues oder gebrauchtes Bauwerk .....	204
VII. Sanierungsobjekt .....	205
E. Bauverpflichtung (inklusive Baubeschreibung) .....	206
I. Allgemeines .....	206
II. Vertragliche Regelungen zu Inhalt, Umfang und Beschaffenheit der Bauleistungen .....	206
1. Baubeschreibung und Bauplan .....	207
a) Wohn- und Nutzfläche .....	208
b) Größere Anlagen bzw. Mehrhausanlagen – Instrument des funktional beschränkten Herstellungsanspruchs .....	209
c) Besondere Beschaffenheitsvereinbarung beim Nachzügler .....	211
d) Besondere Beschaffenheitsvereinbarung bei Altbausubstanz (Teil-/Totausierung) .....	212
2. Funktionstauglichkeit des Werks .....	213
3. Anerkannte Regeln der Technik .....	213
III. Änderungen an der versprochenen Bauleistung: Änderungsvorbehalt und Leistungsbestimmungsrecht .....	214
IV. Sonderwünsche .....	215
V. Bezugsfertigkeit und Fertigstellung .....	216
VI. Sonderfall: Bauträger als Erschließungsträger .....	217
F. Absicherung des Käufers .....	218
I. Eigentumsvormerkung .....	218
1. Allgemeines zur Vormerkung .....	218
2. Reichweite und Gegenstand der Sicherungswirkung .....	218
3. Probleme im Zusammenhang mit der Eintragung der Eigentumsvormerkung .....	220
4. Sonderkonstellationen .....	221
a) Vorrangiges gemeindliches Wiederaufnahmerekht .....	222
b) Änderung der Teilungserklärung kraft Änderungsvollmacht .....	222
c) Abverkauf eines nicht im Eigentum des Bauträgers stehenden Grundstücks .....	223
II. Kaufpreisfälligkeit .....	223
1. Allgemeines zur Kaufpreisfälligkeit .....	223
2. Allgemeine Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV .....	224
a) Wirksamer Vertrag nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 MaBV .....	224
b) Eintragung einer Vormerkung nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MaBV .....	225

c) Sicherung der Lastenfreistellung nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3	225
MaBV .....	225
aa) Freigabeverecken .....	225
bb) Rangrücktrittserklärungen .....	225
cc) Übernahme des Grundpfandrechts .....	226
dd) Löschungs- und Pfandfreigabeerklärung .....	226
ee) Allgemeines .....	226
d) Baugenehmigung nach § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 MaBV .....	226
3. Ratenzahlungsplan nach § 3 Abs. 2 MaBV .....	227
a) Allgemeines zum Ratenzahlungsplan .....	227
b) Gewerke des Ratenzahlungsplans .....	228
aa) § 3 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 MaBV: Beginn der Erdarbeiten, 30 %	
bb) § 3 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 MaBV: Von der Rohbaurate bis zu Fliesenarbeiten im Sanitärbereich .....	229
cc) § 3 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 MaBV: Bezugsfertigkeitsrate .....	229
dd) § 3 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 MaBV: Fertigstellungsrate .....	230
III. Stellung einer Bürgschaft nach § 7 MaBV .....	230
1. Allgemeines .....	230
2. Gestaltungsfragen im Zusammenhang mit der Bürgschaft nach § 7 MaBV .....	231
a) Abgesicherte Ansprüche .....	231
b) Laufzeit .....	232
c) Vermischung und Austausch der Sicherheiten .....	232
d) Gestaltungsfragen .....	232
e) Vor- und Nachteile der Bürgschaft nach § 7 MaBV .....	232
IV. Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung, § 650m Abs. 2 S. 1 BGB	233
G. Absicherung des Bauträgers .....	233
I. Denkbare Absicherungsmaßnahmen für den Bauträger .....	233
II. Zulässigkeit einzelner Absicherungsmaßnahmen .....	234
1. Einzugsermächtigung .....	234
2. Abbuchungsvollmacht/Abbuchungsauftrag .....	234
3. Baukonto/Verpfändung eines Zwischenfinanzierungskontos .....	235
4. Stellung einer Bankbürgschaft/Bankgarantie durch Dritten für den Erwerber .....	235
5. Finanzierungsbestätigung/Finanzierungsnachweis .....	235
6. Hinterlegung der letzten Rate auf Notaranderkonto .....	235
7. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	236
a) Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht .....	236
b) Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht .....	237
c) Weitere Gestaltungen im Bereich der Vollstreckungsunterwerfung .....	237
H. Regelungen zur Abnahme und Besitzübergang .....	239
I. Allgemeines zur Abnahme .....	239
1. Wirkung einer fehlenden oder unwirksamen Abnahme .....	239
2. Voraussetzungen der Abnahme .....	240
3. Formen der Abnahme .....	240
II. Gestaltungen zur Regelung der Abnahme .....	241
1. Abnahme des Sondereigentums .....	241
2. Abnahmereziständigkeit bezüglich des Gemeinschaftseigentumes ..	241
3. Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Sondereigentums .....	242
4. Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Übrigen .....	242
5. Verzicht auf Abnahmeregelung im Bauträgervertrag? .....	243

III. Sonderproblem: Abnahme bei Nachzüglern .....	243
IV. Besitzübergang .....	244
1. Allgemeines .....	244
2. Gestaltungsfragen .....	244
I. Regelungen zur Gewährleistung .....	245
I. Allgemeines zu Gewährleistungsklauseln .....	245
II. Gestaltungsmöglichkeiten .....	246
1. Subsidiärhaftungsklauseln .....	247
2. Schiedsgutachterklauseln .....	247
3. Gewährleistung bei Altbausubstanz: Totalsanierung und Teilsanierung .....	247
4. Problemkreis: Nachzügler .....	248
J. Erschließungskosten .....	248
I. Allgemeines .....	248
II. Gestaltungsmöglichkeiten .....	249
III. Sicherung des Erwerbers .....	250
1. Problem: Gefahr der doppelten Inanspruchnahme .....	250
2. Gestaltungen .....	251
IV. Erstattungsregelungen bei Vorauszahlungen durch den Bauträger .....	251
K. Auflassung und Vollzug .....	252
I. Allgemeines .....	252
II. Getrennte Erklärung der Auflassung .....	252
III. Beurkundungsrechtliche Lösung .....	252
IV. Bewilligungslösung .....	252
V. Aufschiebend bedingte Bewilligung .....	253
VI. Auflassung bei Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche .....	253
VII. Vollzug der Auflassung .....	254
VIII. Verhalten in Konfliktsituationen .....	254
IX. Vollzugsnachricht .....	255
L. Gesamt muster Bauträgervertrag mit Gestaltungsvarianten .....	256
 Kapitel 6. Der Entgeltanspruch des Bauträgers .....	271
A. Entgeltvereinbarung .....	272
I. Vereinbarte Höhe des Entgelts .....	273
1. Festes Entgelt .....	273
a) Grundsatz: Pauschalentgelt für Globalpauschalleistung .....	273
b) Festes Entgelt .....	274
c) Zusätzliche Kosten .....	274
d) Herausnahme von Leistungen .....	275
e) Zusatzvergütungsansprüche .....	275
2. Variables Entgelt/Nachvertragliche Festlegung des Entgelts .....	276
3. Umsatzsteuer .....	276
4. Bauabzugssteuer .....	277
5. Besonderheiten bei Sanierungsgebieten .....	277
II. Veränderung der Höhe des Entgelts .....	278
1. Entgelteränderungsklauseln .....	278
a) Grundsatz .....	278
b) Bei Änderung der Umsatzsteuer .....	279
2. Auswirkungen von Sonderwünschen .....	280
a) Abgrenzung der Begriffe .....	280
b) Formbedürftigkeit der Sonderwunschvereinbarung .....	281

c) Pflicht des Bauträgers zur Berücksichtigung von Sonderwünschen .....	281
d) Auswirkung von Sonderwünschen auf die Vergütung .....	282
III. Ausweisung des Entgelts .....	284
1. Aufteilung des Entgelts im Vertrag .....	284
2. Abnahme und Schlussrechnung .....	285
B. Fälligkeit .....	285
I. Bedeutung der MaBV .....	285
II. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV aufgrund vertraglicher Vereinbarung .....	286
1. § 3 Abs. 1 Nr. 1 MaBV Rechtswirksamkeit des Vertrags/ Vorliegen erforderlicher Genehmigungen .....	287
2. § 3 Abs. 1 Nr. 2 MaBV: Vormerkung .....	288
3. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV: Freistellung .....	289
a) Grundlagen .....	289
b) Rechtsnatur der Freistellung .....	289
c) Freistellung von Grundpfandrechten .....	290
d) Anspruch auf Freistellung .....	290
e) Alternativen zur Freistellung bei Grundpfandrechten .....	291
f) Sicherstellung der Löschung der Grundpfandrechte gewährleitet .....	291
g) Vorbehalt der Rückzahlung geleisteter Zahlungen gemäß § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV .....	293
h) Aushändigung der Freistellungserklärung gemäß § 3 Abs. 1 S. 4 MaBV .....	295
4. § 3 Abs. 1 Nr. 4 MaBV: Baugenehmigung .....	295
a) Genehmigungspflichtige Bauvorhaben .....	295
b) Genehmigungsfreie Bauvorhaben .....	296
c) Genehmigungsprobleme als Sachmangel .....	296
III. Sicherheit für die Vertragserfüllung nach § 650m BGB .....	296
IV. Ratenzahlung nach § 3 Abs. 2 MaBV .....	297
1. Grundlagen: Wirksamkeit der MaBV, Rechtsnatur der Raten .....	297
2. Einzelheiten zu den Raten .....	298
a) Grundstücksrate .....	299
b) Rohbau fertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten .....	299
c) Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen .....	299
d) Rohinstallation der Heizungsanlagen .....	299
e) Fenstereinbau einschließlich Verglasung .....	300
f) Estrich .....	300
g) Fliesenarbeiten im Sanitärbereich .....	300
h) Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe .....	300
i) Vollständige Fertigstellung .....	302
j) Bautenstandsmitteilung/Nachweis .....	303
k) Freiheit von Mängeln .....	303
3. Unwirksame Ratenvereinbarung und Folgen .....	303
4. Besonderheiten bei der Altbausanierung .....	304
5. Entfallen von Teilleistungen, § 3 Abs. 2 S. 3 MaBV .....	304
V. Sicherheitsleistung durch Bürgschaft nach § 7 MaBV .....	305
1. Anwendungsfälle des Anzahlungsmodells .....	305
2. Wirksamkeit des Anzahlungsmodells .....	305
3. Inhalt und Umfang der Bürgschaft .....	306
4. Vereinbarungen im Bauträgervertrag .....	308

5. Rückgabe der Sicherheit .....	308
6. Verjährung .....	309
VI. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung .....	309
VII. Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung .....	310
VIII. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen § 3 MaBV .....	310
C. Verzug des Erwerbers .....	311
I. Fälligkeit .....	311
a) Gewerberechtliche Probleme .....	311
b) Wirksame Zahlungsvereinbarungen und zusätzliche Fälligkeitsregelungen .....	311
c) Besonderheiten der Vorauszahlungsvereinbarung .....	311
II. Durchsetzbarkeit des Anspruchs/Leistungsverweigerungsrecht des Erwerbers .....	312
III. Weitere Verzugsvoraussetzungen .....	312
IV. Rechtsfolgen .....	313
1. Zinsanspruch .....	313
2. Rücktrittsrecht des Bauträgers; Schadensersatz statt der Leistung .....	313
D. Verjährung .....	314
I. Verjährungsfrist .....	314
II. Verjährungsbeginn .....	315
1. Raten .....	315
2. Zurückbehaltungsrecht .....	316
E. Sicherung des Vergütungsanspruchs .....	317
I. Hinterlegung der des Entgelts .....	317
II. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	317
III. §§ 650 f BGB .....	317
 Kapitel 7. Abnahme, Mängelrechte und Prospekthaftung .....	319
A. Abnahme bei Wohnungseigentum .....	320
I. Abnahme und ihre Wirkungen .....	320
II. Abnahmeformen .....	321
III. Abnahme bei Wohnungseigentum .....	322
IV. Vertragliche Regelungen über die Abnahme .....	323
1. Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die einzelnen Erwerber .....	323
2. Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Dritte .....	324
3. Abnahmeregelungen in Übergabeprotokollen .....	326
V. Reformvorschläge .....	327
1. Fertigstellungsmodell .....	327
2. Vergemeinschaftung der Abnahme .....	328
3. Beibehaltung der Einzelabnahme und Modifizierung der Verjährungsfrist .....	329
4. Ausblick .....	329
B. Leistungspflichten und Mängel .....	329
I. Leistungsumfang und Verschaffungspflicht .....	330
1. Leistungspflichten im technischen Bereich .....	330
a) Bauleistungen .....	330
b) Architekten- und Ingenieurleistungen .....	333
c) Aufklärungs-, Beratungs- und Hinweispflichten .....	335
d) Bedeutung von nicht Vertragsgegenstand gewordenen Unterlagen .....	335
2. Verschaffungspflicht bezüglich des Grundstücks .....	337
3. Leistungspflichten im wirtschaftlichen Bereich .....	338

4. Herausgabe von Unterlagen .....	338
a) Umfang der Herausgabepflicht .....	339
b) Weitergehende Herausgabepflichten .....	339
II. Der Mangel .....	340
1. Verschaffungspflicht .....	340
2. Rechtsmängel .....	340
3. Sachmangel .....	341
III. Mängel des Grundstücks .....	344
1. Rechtsmängel .....	344
2. Sachmängel .....	345
3. Grundstücksfläche .....	346
4. Verjährung der Ansprüche .....	348
IV. Mängel der Wohnfläche .....	348
1. Berechnungsgrundlage .....	349
2. Vorliegen eines Mangels .....	350
3. Berechnung .....	351
V. Eingeschränkte Nutzung .....	351
VI. Einzelne, wesentliche Mängel .....	352
1. Technische Mängel .....	352
2. Anerkannte Regeln der Technik .....	355
3. Bauphysikalische Mängel .....	356
4. Fehler im wirtschaftlichen Bereich .....	358
VII. Sonstige Pflichtverletzungen .....	359
VIII. Die einzelnen Mängelrechte .....	359
1. Mängelrechte vor der Abnahme .....	359
2. Mängelrechte nach der Abnahme .....	359
C. Geltendmachung von Mängelansprüchen bei Wohnungseigentum .....	361
I. Grundlagen .....	361
1. Aufbauphase und Nutzungsphase .....	361
2. Ansprüche bei Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	362
II. Rechte bei Mängeln des Sondereigentums und bei Doppelmängeln .....	362
1. Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum .....	362
2. Rechte bei Sondereigentum .....	363
3. Rechte bei kombinierten Mängeln (Doppelmängel) .....	363
III. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums .....	364
1. Die drei Arten von Mängelansprüchen .....	365
2. Gläubigerstellung und Teilrechtsfähigkeit der WEG .....	366
a) Gläubigerstellung .....	366
b) Teilrechtsfähigkeit .....	367
3. Erfüllung und Nacherfüllung; Zurückbehaltungsrecht .....	368
4. Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung .....	371
5. Selbstvornahme, Aufwendungsersatz; Vorschuss; Aufrechnung .....	372
6. Ansichziehen der Ansprüche durch die WEG .....	374
7. Primär gemeinschaftsbezogene Ansprüche (Minderung, kleiner Schadensersatz, Vergleich, Kündigung) .....	378
8. Individualrechte (Rücktritt, großer Schadensersatz); Schadensersatz neben der Leistung .....	382
9. Rechte des Bauträgers gegen Mängelansprüche .....	383
IV. Verfahrensfragen .....	384
1. Berechtigung der „Wohnungseigentümergemeinschaft“? .....	384
2. Anspruchsberechtigung der Eigentümer oder Vertragspartner? .....	385
3. Der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft .....	386

4. Konflikte zwischen einzelnen Wohnungseigentümern und der WEG .....	388
5. Klage, selbstständiges Beweisverfahren, Streitverkündung, Widerklage und Verjährung .....	388
D. Verjährung von Mängelansprüchen .....	390
I. Verjährungsfrist .....	390
II. Hemmung der Verjährung .....	391
E. Ansprüche wegen Prospektfehlern .....	391
I. Vertragliche Haftung .....	392
II. Prospekthaftung im eigentlichen Sinn (ohne Vertragsbeziehungen) .....	392
1. Betroffener Personenkreis .....	393
2. Prospektinhalt .....	395
3. Ursächlichkeit, Schaden, Verschulden .....	397
a) Verschulden .....	397
b) Schaden .....	398
c) Ursächlichkeit .....	398
4. Haftungsbeschränkungen .....	398
5. Verjährung .....	399
a) Vertragliche Ansprüche .....	399
b) Persönlicher Kontakt .....	399
c) Prospekthaftung im eigentlichen Sinn .....	400
6. Gerichtsstand für Prospekthaftungsklagen .....	400
 Kapitel 8. Konfliktmanagement bei Abwicklungsstörungen .....	403
A. Verzug des Bauträgers .....	404
I. Ansprüche des Erwerbers bei Leistungsverzögerung des Bauträgers .....	404
1. Ansprüche des Erwerbes bei Verzug des Bauträgers mit der Bauerrichtung .....	404
a) Fälligkeit .....	404
b) Verzug .....	405
c) Rechtsfolgen des Verzugs .....	406
aa) Ersatz des Verzögerungsschadens .....	406
bb) Schadensersatz statt der Leistung .....	406
cc) Rücktritt nach § 323 Abs. 1 BGB .....	407
dd) Prognoserücktritt nach § 323 Abs. 4 BGB .....	407
ee) Teilrücktritt nach § 323 Abs. 3 BGB .....	407
d) Kündigung des Erwerbers .....	407
2. Verzug des Bauträgers mit der Eigentumsverschaffung .....	408
a) Fälligkeit .....	408
b) Verzug .....	408
c) Rechtsfolgen des Verzugs .....	408
B. Kündigung .....	409
I. Ordentliche Kündigung .....	409
II. Außerordentliche Kündigung .....	409
1. Vertragsabschluss bis zum 31.12.2017 .....	409
2. Vertragsabschluss ab dem 1.1.2018 .....	410
C. Möglichkeiten der Streitbeilegung (Mediation, Schlichtung, Schiedsgutachten, Schiedsgericht) .....	411
I. Kooperationspflichten .....	411
1. Verhandlungspflicht und -hindernisse .....	411
2. Notarielle Belehrung und Störfallvorsorge .....	412
3. Konfliktmanagement durch den „Hausnotar“? .....	413

<b>II. Regelungsmodelle einer alternativen Konfliktlösung bei Bauträgerverträgen und richterlicher Inhaltskontrolle</b> .....	414
1. Mediation .....	414
a) Interessen statt Positionen .....	414
b) Wiederherstellen von Kommunikation .....	415
c) Zwang zur Mediation? .....	417
2. Außergerichtliche Streitschlichtung .....	420
a) Güte- und sonstige Schlichtungsstellen .....	420
b) Verhandlung und Schlichtungsvorschlag .....	421
c) Verpflichtung zur Schlichtung .....	421
3. Schiedsgutachten zu Sach- und Rechtsfragen .....	422
a) Schiedsgutachtenauftrag und Rechtsstreit .....	422
b) Risiken von Schiedsgutachtenklauseln .....	422
c) Vereinbarung von Schiedsgutachtenklauseln .....	423
4. Schiedsgericht statt staatlichem Gericht .....	426
a) Schiedsgericht als außergerichtliche Streitbeilegung? .....	426
b) Schiedsabrede und AGB-Kontrolle .....	427
c) Schiedsrichterliches Verfahren und Sicherungen .....	429
d) Schiedsspruch und Schiedsvergleich .....	430
<b>Kapitel 9. Insolvenz des Bauträgers</b> .....	433
A. Die Rechtslage im Zeitraum zwischen Insolvenzantrag und Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	434
I. Vorbemerkung .....	434
II. Die Einsetzung eines vorläufigen Insolvenzverwalters durch das Insolvenzgericht .....	435
III. Möglichkeit für den Erwerber, sich von der bauvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags zu lösen .....	435
IV. Fortführung der Bauträgermaßnahme im vorläufigen Insolvenzverfahren .....	437
V. Informationssammlung und Vorbereitung weiterer Entscheidungen .....	439
B. Schicksal der kaufvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags (Grundstücksübertragung) nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	440
I. Schutz des Erwerbers durch § 106 Abs. 1 InsO .....	440
II. Einwendungen des Insolvenzverwalters .....	441
1. Allgemeine Einwendungen aus der kaufvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags, die auch dem Bauträger zustanden/zugestanden wären .....	441
a) Nichtigkeit des Bauträgervertrags von Anfang an .....	441
b) Nachträgliches Entfallen des Eigentumsverschaffungsanspruchs und damit der Auflassungsvormerkung .....	442
2. Spezifische Einwendungen des Insolvenzverwalters (Insolvenzanfechtung) .....	443
a) Anfechtung der Eigentumsübertragung .....	443
b) Anfechtung der Auflassungsvormerkung .....	444
III. Abwicklungsprobleme .....	445
1. Ermittlung des anteiligen Erwerbspreises für das Grundstück .....	445
a) Ausdrückliche Ausweisung .....	445
b) Unterbliebene Ausweisung .....	445
(1) (Ergänzende) Vertragsauslegung .....	445
(2) §§ 316, 315 BGB .....	448

2. Erfüllung der Verpflichtung, den anteiligen Grundstückserwerbspreis zu bezahlen, durch den Erwerber .....	448
3. Verselbständigung der kaufvertraglichen Komponente gegenüber der bauvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags in Anwendung von § 106 Abs. 1 InsO .....	449
4. Kein Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung .....	450
IV. Kein Recht des Erwerbers, alternativ Rückabwicklung des Vertrags Zug um Zug gegen Erstattung seiner Zahlungen zu verlangen .....	450
C. Schicksal der bauvertraglichen Komponente nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	451
I. Anwendbarkeit von § 103 InsO .....	451
1. Tatbestand von § 103 InsO .....	451
II. Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters (§§ 103, 105 S. 1 InsO) .....	453
1. Teilbarkeit der bauvertraglichen Komponente .....	453
2. Anforderungen an die Erfüllungswahl durch den Insolvenzverwalter .....	455
3. Praktische Abwicklungsprobleme für den Insolvenzverwalter; Restabwicklungsvereinbarung .....	455
a) Einleitung .....	455
b) Restabwicklungsvereinbarungen .....	456
c) Einbeziehung der Bauträgerbank .....	456
d) Rechtsfolgen einer Erfüllungswahl bzw. einer Restabwicklungsvereinbarung .....	457
III. Erfüllungsablehnung des Insolvenzverwalters und Schadensersatzanspruch des Erwerbers .....	458
1. Die Wahl eines Schadensersatzanspruchs durch den Erwerber .....	458
2. Keine Einschränkung der Aufrechnung durch § 95 Abs. 1 InsO .....	458
3. Einzelerläuterungen zu den beiderseitigen Forderungen .....	459
a) Positionen zu Gunsten des Insolvenzverwalters .....	459
(1) Fälligkeitsvoraussetzungen .....	459
b) Positionen zu Gunsten des Erwerbers .....	461
(1) Mängel .....	461
(2) Restfertigstellungsmehrkosten .....	468
(3) Verzugs- und Verzögerungsschaden .....	471
4. Anmeldung einer Schadensersatzforderung zur Insolvenztabelle ..	472
5. Das Verhältnis zwischen dem Erwerber und der den Bauträger finanzierenden Bank (§ 3 Abs. 1 S. 2 und 3 MaBV) .....	472
a) Rechtsnatur der Freistellungserklärung; verbreitete Mustertexte .....	473
(1) Rechtsnatur .....	473
(2) Verbreitete Mustertexte für Freistellungserklärung und Anwendung des AGB-Rechts .....	474
b) Keine vollständige Übertragbarkeit der im Verhältnis zum Insolvenzverwalter gegebenen Rechtslage auf das Verhältnis des Erwerbers zur Bauträgerbank .....	474
c) Anspruch des Erwerbers gegen die Bauträgerbank auf Freistellung von zu deren Gunsten eingetragenen Grundpfandrechten .....	475
(1) Grundvoraussetzung: (fortbestehender) Anspruch des Erwerbers gegen den Bauträger auf Eigentumsübertragung .....	475
(2) „Steckenbleiben“ des Bauvorhabens .....	475

(3) Ausübung des Wahlrechts der Bauträgerbank zwischen § 3 Abs. 1 S. 2 aE und § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV hin auf Freistellung .....	476
(4) Abwicklungsprobleme zu § 3 Abs. 1 S. 2 aE MaBV .....	478
d) Alternative: Rückzahlung der vom Erwerber geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts (§ 3 Abs. 1 S. 3 MaBV) .....	482
6. Möglichkeiten des Erwerbers, sich schadlos zu halten .....	482
a) Sicherheit gem. § 650m Abs. 2 und 3 BGB .....	482
(1) Geltung für den Bauträgervertrag .....	482
(2) Bezugsgröße für die Sicherheit .....	482
(3) Sicherungsumfang .....	483
b) (Sicherungs-)Abtretung von Mängelansprüchen des Bauträgers gegen Baubeteiligte an den Erwerber oder Ankauf solcher Forderungen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens durch den Erwerber .....	484
(1) Hintergrund .....	484
(2) Inhalt der Abtretungsvereinbarung und Abtretungsempfänger .....	485
(3) Sonstige Formulierungsprobleme .....	486
(4) Exkurs: Erwerb von Ansprüchen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens durch Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter .....	486
(5) Verwertungsbefugnis des Insolvenzverwalters .....	487
(6) Zusammenfassende Bewertung der wirtschaftlichen Bedeutung von zur Sicherheit abgetretenen oder später vom Erwerber erworbenen Mängelansprüchen .....	488
c) Durchgriffshaftung gegen Organe des Bauträgers .....	489
d) Absicherung durch eine im sog. Vorauszahlungsmodell vom Bauträger gem. § 7 MaBV gestellte Bürgschaft .....	489
e) Rechtspolitische Erwägungen (Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vom 19.6.2019) .....	490
IV. Schicksal des Geschäftsbesorgungselements nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	491
D. Schicksal von Freistellungsansprüchen hinsichtlich der Erschließungskosten nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens .....	492
E. Abwicklung des Bauträgervertrags nach Abweisung eines Insolvenzantrags über das Vermögen des Bauträgers mangels Masse ....	494
I. Natürliche Person als Bauträger .....	494
II. Juristische Person als Bauträger .....	495