

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXVII
Verzeichnis der Muster	XXIX
Kapitel 1: Einleitung	1
Kapitel 2: Vollmachten zur Änderung der Teilungserklärung	76
Kapitel 3: Vergütung/Erwerbspreis	93
Kapitel 4: Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1	119
Kapitel 5: Zahlung nach Baufortschritt	203
Kapitel 6: Bürgschaft, § 7.	275
Kapitel 7: Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto ..	307
Kapitel 8: Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	310
Kapitel 9: Erschließungskosten	318
Kapitel 10: Eigentumsverschaffung	329
Kapitel 11: Bauleistung	349
Kapitel 12: Abnahme	453
Kapitel 13: Versorgungsverträge u.ä.	495
Kapitel 14: Haftung des Bauträgers	500
Kapitel 15: Schiedsklausel, Verbraucherstreitbeilegung	550
Kapitel 16: Finanzierung des Erwerbspreises	551
Kapitel 17: Aufhebung eines Bauträgervertrags	557
Kapitel 18: Vertragsmuster	560
Stichwortverzeichnis	615

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Inhaltsübersicht VI

Abkürzungsverzeichnis XXIII

Literaturverzeichnis. XXVII

Verzeichnis der Muster XXIX

Kapitel 1: Einleitung 1

A. Einführung. 2

B. Rechtsnatur des Bauträgervertrags 4

 I. Kaufvertrag; Werkvertrag. 5

 1. Vertrag über noch zu errichtende Gebäude 5

 2. Vertrag über fertig gestelltes Objekt (Nachzügler) 5

 II. »Alles aus einer Hand« 7

 III. Begriffe 7

C. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie 8

 I. Formularvertrag, Verbrauchervertrag 10

 II. Anwendungsbereich. 11

 1. Kontrollresistenz MaBV-konformer Gestaltungen 11

 2. Ausnahmen von der Klauselkontrolle 11

 III. Beweislast 13

 IV. Klauselrichtlinie. 13

 V. Bußgeld 13

 VI. Pflichten des Notars. 14

D. Makler- und Bauträgerverordnung 14

 I. §§ 3, 7 MaBV 17

 II. Verstoß gegen die MaBV 19

 1. Lückenfüllung 19

 2. Rückzahlungspflichten. 23

 3. Bußgeld, Schadensersatz 25

 III. MaBV-spezifisches Äquivalenzprinzip 26

 IV. Anwendungsbereich der MaBV 26

 1. Gewerbsmäßigkeit 27

 2. Bauvorhaben 28

 3. Verwendungszweck 31

 4. Zahlungen nach Fertigstellung. 31

 5. Bauherreneigenschaft. 32

 6. Grundstückseigentum 32

 7. Verzicht auf die MaBV 38

 8. Veräußerung durch Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen o. Ä 39

 9. Veräußerung durch Insolvenzverwalter 40

 10. Betreuungsunternehmen 41

 11. Tausch mit Bauträger. 41

 V. Zahlung auf Notaranderkonto oder Sonderkonto 44

 1. Notarielles Berufsrecht, § 57 BeurkG 44

 2. MaBV 45

 3. Zivilrechtliche Beurteilung 46

 4. Ergebnis 48

E. Beurkundungsfragen 50

 I. § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB. 50

 1. Herstellungsverpflichtung 51

 2. Bauleistung 52

II.	Die Urkunde	53
1.	Die Niederschrift (§ 9 BeurkG)	53
2.	Vorlesungspflicht	54
3.	Pläne	54
4.	Beilagen zur Urkunde	55
III.	Verweisungsurkunde	55
IV.	Beurkundungsverfahren	57
1.	Vorvertragliche Information	57
2.	Beurkundung	61
3.	Vollmachtlose Vertretung	64
4.	Angebot und Annahme	64
5.	Exkurs: Bindungsfrist beim Angebot	65
6.	Vollmacht	72
V.	Mitwirkungsverbote	74
VI.	Geldwäschegesetz	74
 Kapitel 2: Vollmachten zur Änderung der Teilungserklärung		76
A.	Anlass	77
I.	Notwendige Änderungen	77
II.	Zweckmäßige Änderungen	77
III.	Sonderwünsche von Erwerbern	78
IV.	Besondere Interessen des Bauträgers	78
B.	Notwendigkeit von Vollmachten	78
C.	Umfang der Vollmacht	79
I.	Teilungserklärung	79
II.	Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	80
III.	Änderung des Bauträgervertrags	80
D.	Sicherung des Erwerbers	81
I.	Umfang möglicher Änderungen	81
II.	Trifftige Gründe	82
III.	Erfüllung konkreter Verpflichtungen	84
IV.	Erfüllung sonstiger Verpflichtungen	84
E.	Anforderungen des Grundbuchrechts	84
I.	Rechtsprechung	85
II.	Zweckmäßigkeit von Beschränkungen im Außenverhältnis	85
III.	Im Außenverhältnis unbeschränkte Vollmacht	86
F.	Beschränkung auf Notarstelle	86
I.	Überwachung nur in Grundbuchelegenheiten	87
II.	Umfang der Überwachung	87
III.	Zentralnotar	88
IV.	Wirksamwerden der Überwachung	88
G.	Unwiderruflichkeit der Vollmacht	88
H.	Zeitliche Beschränkungen	89
I.	Prüfbarkeit zeitlicher Beschränkungen	89
II.	Wohnanlage	89
III.	Gesamtbaumaßnahme	90
IV.	Beschränkungen für jeden Erwerber	90
I.	Regelungsort	90
J.	Ausübung der Vollmacht	90
I.	Evidenzkontrolle	91
II.	Vorbescheid	91
III.	Rechtsmittel	91
K.	Gläubiger	91
L.	Formulierungsvorschläge	92
 Kapitel 3: Vergütung/Erwerbspreis		93
A.	Höhe	93

I.	Festpreisvereinbarung	93
1.	Sanierungsgebiet	95
2.	Gebäudeeinmessung	96
II.	Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises	96
III.	Preiserhöhungsklauseln	97
1.	Preiserhöhung wegen Baupreisentwicklung	99
2.	Umsatzsteuerklausel	99
3.	Rücktrittsrecht	103
B.	Kaufpreisausweisung	103
C.	Kaufpreisfälligkeit, Verzug	105
I.	Verzug	105
II.	Sanktionen für verspätete Zahlungen	107
1.	Fälligkeits-, Nutzungszins	107
2.	Vertragsstrafe	108
3.	Pauschalierter Schadensersatz	109
III.	Geldzahlung	109
IV.	»Bauzeitins«	110
V.	Widerrufsrecht	111
1.	Bauträgervertrag als Zahlungsaufschub	111
2.	Bauträgervertrag und Verbraucherkredit	112
3.	Nichteinhaltung der Vorschriften zum Beurkundungsverfahren	112
D.	Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	113
I.	Verjährungsfrist	113
1.	Differenzierung nach Vergütungsteilen	113
2.	Einheitliche Verjährung	113
II.	Verjährungsbeginn	114
III.	Regelungen zur Verjährung	114
E.	Weitere Zahlungspflichten	115
F.	Bauträgervertrag und Bauabzugssteuer	116
G.	Aufrechnungsverbote	117
Kapitel 4: Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1		119
A.	Vorbemerkung	120
B.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	121
I.	Rechtswirksamkeit des Vertrags	121
1.	Beurkundung	121
2.	Genehmigungen	121
3.	Verbundenheit mit Darlehensvertrag	122
II.	Vollzugsvoraussetzungen	122
III.	Bedingungen und Auflagen	124
IV.	Mitteilung des Notars	124
1.	Mitteilung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	124
2.	Mitteilung über die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit	126
3.	Zugang der Mitteilung	127
V.	Rücktrittsrecht des Bauträgers	128
1.	Vertragliches Rücktrittsrecht	131
2.	Gesetzliches Rücktrittsrecht	131
3.	Einschränkung des Rückzahlungsanspruchs	132
4.	Sicherung des Rückzahlungsanspruchs	133
VI.	Rücktrittsrecht des Erwerbers	133
C.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	133
I.	Bedenken gegen die Vormerkungslösung	134
II.	Sicherungswirkung der Vormerkung	135
1.	Dingliche Rechtsänderung	135
2.	Herstellungsanspruch	135
3.	Insolvenz des Bauträgers	136
III.	Eintragung der Vormerkung	138

1.	Eintragung, Notarbestätigung	138
2.	Eintragung am Vertragsobjekt	139
3.	Rangstelle	144
4.	Vollmacht zu Rangrücktritt und Freigabe	145
5.	Löschungserleichterungen für die Vormerkung	146
IV.	Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	149
V.	»Abgetretene Vormerkung«	149
D.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5	150
I.	Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung.	153
1.	Freigabeversprechen	153
2.	Rangrücktritt.	153
3.	Grundsuldübernahme	154
4.	Löschungs-, Pfandfreigabeerklärung	155
II.	Das Freigabeversprechen	157
1.	Vertrag Gläubiger/Erwerber.	157
2.	Anspruch auf Abgabe des Freigabeversprechens	159
3.	Anspruch auf Freigabe.	159
4.	Anspruch auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung	160
5.	Kosten der Lastenfreistellung.	160
6.	Rückgabe der Verpflichtungserklärung.	161
III.	Notwendiger Inhalt der Freistellungsverpflichtung	161
1.	»Vollendung des Bauvorhabens«	162
2.	Zahlung bei Vollendung des Bauvorhabens	164
3.	Zahlung bei Steckenbleiben des Baus.	165
IV.	Vorbehalt gem. § 3 Abs. 1 Satz 3.	167
1.	Vertragliche Zulassung des Rückzahlungsvorbehalts	167
2.	Wahlschuld – Ersetzungsbefugnis	168
3.	Ausübung des Rückzahlungsvorbehalts	170
4.	Beschränkungen der Rückzahlungspflicht	170
5.	Rückzahlungsvorbehalt und § 242 BGB	173
6.	Löschung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers?	175
V.	Typische Klauseln	177
1.	Aufrechnungsausschluss.	178
2.	Befristung, Bedingung.	178
3.	Form	179
4.	Gutachten	179
5.	Kaufpreiszahlung, -abtretung.	180
6.	Kosten.	184
7.	Löschung Auflassungsvormerkung	184
8.	Mehrwertklausel	185
9.	Mindestpreis	185
10.	Rückgabe einer Bürgschaft nach § 7	186
11.	Sicherungszweck der Grundsuld	186
12.	Steckenbleiben des Baus	187
13.	Verbindlichkeiten des Erwerbers	187
14.	Vertragssumme/Verzugszinsen	187
15.	Verschulden	188
16.	Vollendung des Bauvorhabens	188
17.	Vollmacht	188
18.	Vorrangseinräumung.	189
19.	Widerrufsrecht	189
20.	Zug um Zug	189
VI.	Einbeziehung des Freigabeversprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5).	190
1.	Aushändigung, § 3 Abs. 1 Satz 4.	190
2.	Freigabeversprechen in der Beurkundung, § 3 Abs. 1 Satz 5	191
VII.	Pflichten des Notars.	192
VIII.	Risiken des Freigabeversprechens.	193
IX.	Anordnung nach § 50a Abs. 7 EStG	195

X.	Zahlungsansprüche des Erwerbers gegen den Globalgläubiger	195
1.	Rückzahlungsvorbehalt und Wahlschuld	195
2.	Bereicherungsanspruch gegen den Globalgläubiger	196
E. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4.		196
I.	Genehmigungspflichtige Bauvorhaben.	197
1.	Anfechtbarkeit der Baugenehmigung.	197
2.	Nachbarwiderspruch, Anfechtung der Baugenehmigung	198
3.	Nachweis der Baugenehmigung.	199
II.	Genehmigungsfreie Bauvorhaben	199
1.	Baugenehmigung trotz Genehmigungsfreiheit.	200
2.	Bestätigung der zuständigen Behörde	200
3.	Erklärung des Bauträgers	201
III.	Weitere Genehmigungserfordernisse zur Baumaßnahme und zur Nutzung	202
Kapitel 5: Zahlung nach Baufortschritt		203
A.	Vorbemerkung	204
B.	Vorleistungspflicht des Bauträgers	205
C.	Erfüllungssicherheit	209
I.	Sicherung der Vertragserfüllung.	209
1.	Höhe.	209
2.	Zeitpunkt	210
3.	Wahlrecht des Unternehmers.	210
4.	Einbehalt.	210
5.	Garantie, Erfüllungsbürgschaft	211
6.	Sicherungszweck	211
7.	Umfang der Sicherung.	211
8.	Rückgabe der Sicherheit	212
9.	Einzelne Klauseln	213
II.	Vertragsgestaltung	213
1.	Regelungen im Vertrag	213
2.	Regelung zur Rückgewähr der Sicherheit.	215
3.	Verwahrung der Erfüllungssicherheit durch den Notar	215
D.	Ratenplan.	216
I.	Bemessungsgrundlage für die Raten.	216
II.	Ratenplan des § 3 Abs. 2.	217
1.	Vom-Hundert-Sätze.	217
2.	Unterschreitung der Höchstsätze.	218
3.	Aufspaltung von Raten	218
4.	Zahlung entsprechend dem Bauablauf in sieben Teilbeträgen	219
5.	Mindesthöhe der Raten	225
III.	Inhalt des Ratenplans des § 3 Abs. 2 Satz 2.	225
1.	Erster Vom-Hundert-Satz: Beginn der Erdarbeiten	225
2.	Zweiter Vom-Hundert-Satz: Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten	227
3.	Dritter Vom-Hundert-Satz: Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen.	228
4.	Vierter Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Heizungsanlagen	228
5.	Fünfter Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Sanitäranlagen	229
6.	Sechster Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Elektroanlagen.	230
7.	Siebter Vom-Hundert-Satz: Fenstereinbau einschließlich Verglasung	230
8.	Achter Vom-Hundert-Satz: Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten.	230
9.	Neunter Vom-Hundert-Satz: Estrich	230
10.	Zehnter Vom-Hundert-Satz: Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	231
11.	Elfter Vom-Hundert-Satz: nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.	231
12.	Zwölfter Vom-Hundert-Satz: Fassadenarbeiten	246
13.	Dreizehnter Vom-Hundert-Satz: vollständige Fertigstellung	246
IV.	Mängel der Bauträgerleistung	254
1.	Vor Abnahme festgestellte Mängel.	255

2.	Bei Abnahme festgestellte Mängel	255
3.	Mängel des Gemeinschaftseigentums	256
4.	Beweislast	257
V.	Restarbeiten	258
VI.	Baufortschritt bei Wohnungs- und Teileigentum	258
1.	Sonder- und Gemeinschaftseigentum	258
2.	Mehrhausanlagen	259
3.	Verkaufsquote	260
VII.	Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3	260
VIII.	Anforderung der Rate, Nachweis des Baufortschritts	262
1.	Anforderung der Raten	262
2.	Bautenstandsbestätigung	263
3.	Bautenstand bei Vertragsabschluss	264
IX.	Prüfungsrecht	265
X.	Gründerwerbsteuer und Ratenzahlung	266
E.	Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	267
I.	Anwendbarkeit der MaBV	267
II.	Entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2	268
1.	Der Begriff »entsprechend«	268
2.	Zuordnung von Gewerken	269
III.	Bereits erbrachte Leistungen	270
F.	Verkauf mehrerer Objekte	272
I.	Mehrere Wohnungen	272
II.	Erbbaurecht und Grundstück	272
III.	Wohnung mit Garage o.ä.	272
G.	Teilflächenkauf	274
 Kapitel 6: Bürgschaft, § 7		275
A.	Vorbemerkung	275
B.	Bürgschaft und MaBV	277
I.	Verstoß gegen die MaBV im Bauträgervertrag	277
II.	Verstoß gegen die MaBV in der Bürgschaft	278
III.	Prüfung durch den Notar	278
C.	Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	278
D.	Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	280
I.	Rechtsprechung	280
II.	Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	281
III.	Voraussetzungen einer Vorauszahlungsvereinbarung	281
IV.	Folgen einer unwirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	282
E.	Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	282
I.	Sicherungsumfang in Abschlagszahlungsfällen	283
1.	Gesicherte Ansprüche	283
2.	Grenzen der Sicherung	284
II.	Sicherungsumfang in Vorauszahlungsfällen	285
III.	Sicherungsumfang bei Wohnungseigentum	287
F.	Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	287
I.	Vertragliche Zulassung	287
II.	Vermischungsverbot	288
1.	Abschmelzungsklauseln	288
2.	Bürgschaft für die letzte(n) Rate(n)	289
III.	Austausch der Sicherungen und Lastenfreistellung	290
IV.	Austausch der Sicherungen und § 3 Abs. 2 Satz 1	290
V.	Austausch der Sicherungen und § 4	290
G.	Einzelfragen	290
I.	Taugliche Bürgen	290
II.	Selbstschuldnerische Bürgschaft	291
III.	Form	291

IV.	Bürgschaftsvertrag	292
V.	Verwahrung der Bürgschaftsurkunde	292
	1. Verwahrung durch den Notar	292
	2. Rückgabevoraussetzungen	293
	3. Vorzeitige Rückgabe der Bürgschaftsurkunde durch den Notar	295
VI.	Globalbürgschaft	295
VII.	Höhe der Bürgschaft	296
VIII.	Rückgabe der Bürgschaft, Dauer der Bürgschaft	297
IX.	Einzelne Bürgschaftsklauseln	299
	1. Anpassung an Baufortschritt	299
	2. Anpassung wegen Darlehensgewährung und Darlehensbürgschaft	299
	3. Ausschluss von (Mängel-) Ansprüchen	299
	4. Bedingungen, Befristungen	300
	5. Beschränkung auf bestimmte Ansprüche	300
	6. Beschränkung auf (vertragsgemäß) gezahlte Beträge	300
	7. Erlöschen mit vollständiger Fertigstellung/Abnahme	301
	8. Erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde	301
	9. Gerichtliche Feststellung des Rückzahlungsanspruchs	301
	10. Hinterlegungsklausel	302
	11. Inanspruchnahmevoraussetzungen	302
	12. Kosten der Bürgschaft	302
	13. Verschulden	303
	14. Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen	303
	15. Verzicht auf Rechte aus einem Freigabeversprechen	304
	16. Zahlung auf bestimmtes Konto	304
	17. Zahlung des vollen Kaufpreises	304
H.	Verjährung	304
I.	Prozessführungsbefugnis	306
J.	Änderungen des Bauträgervertrags und Bürgschaft	306
Kapitel 7: Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto . .		307
Kapitel 8: Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag		310
A.	Vorbemerkung	310
B.	Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	310
C.	Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	311
	I. Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht	312
	II. Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht	313
	1. Bautenstand bei Beurkundung	313
	2. Fälligkeit aufgrund Bürgschaft nach § 7 MaBV	314
	III. Eingeschränkter Nachweisverzicht	315
	1. Darlegung der Fälligkeit	315
	2. Bestätigung des Bauleiters oder Architekten	315
	3. Gutachter	315
	IV. Widerspruchsrecht des Erwerbers	316
	V. Vollstreckungsbürgschaft	316
	VI. »Waffengleichheit«	316
D.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	317
Kapitel 9: Erschließungskosten		318
A.	Gesetzliche Regelung	318
B.	Vertragsgestaltung	319
	I. Festpreis, Herstellungsverpflichtung, Erschließungskosten	319
	1. Bauvorhabenbezogene Kosten, »Ersterschließung«	320
	2. Sonstige Erschließungskosten	321

II.	Übernahme von Erschließungskosten durch den Erwerber	322
III.	Rückzahlungsansprüche	323
IV.	Rechtsbehelfe	324
V.	Hinweispflichten des Notars	324
VI.	Freistellungsanspruch, Sicherungen	325
1.	Höhe der Sicherung	325
2.	Dauer der Sicherung	326
3.	Sicherungsmöglichkeiten	326
VII.	Gesetzliches Zurückbehaltungsrecht	327
Kapitel 10: Eigentumsverschaffung		329
A.	Vorbemerkung	329
B.	Amtspflichten des Notars nach Geldwäschegesetz	330
C.	Auflassung	332
I.	Gestaltungsmöglichkeiten	332
II.	Unterschiede	334
1.	Notarkosten	334
2.	Beurkundungsbedürftigkeit von Vertragsänderungen	334
3.	Durchsetzung des Eigentumsverschaffungsanspruchs, Prozesskostenrisiko	336
4.	Insolvenz des Bauträgers	337
D.	Sicherungsinteressen des Bauträgers und der finanzierenden Bank	337
I.	Kaufpreiszahlung	337
1.	Zug um Zug Regelung	338
2.	Vereinbarter/geschuldeter Kaufpreis	341
3.	Bestätigung des Bauträgers oder des Erwerbers	341
4.	Zahlungsansprüche Dritter	343
5.	Zinsen	344
6.	Anspruch auf Eigentumsumschreibung vor vollständiger Zahlung	344
II.	Abnahme	347
III.	Rückgabe einer Bürgschaft	347
IV.	Fertigstellung des Bauvorhabens	347
E.	Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	347
F.	Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	348
Kapitel 11: Bauleistung		349
A.	Objektive Anforderungen an die Bauleistung	350
I.	Baurechtliche Vorgaben	351
1.	Baugenehmigung	351
2.	Erschließung	351
3.	Normen des öffentlichen Rechts	352
II.	Teilungserklärung, Aufteilungspläne	353
1.	Teilungsplanwidrige Errichtung des Bauwerks	354
2.	Änderung der baulichen Ausgestaltung	356
3.	Kein einheitlicher Herstellungsanspruch für Gemeinschaftseigentum	357
III.	Erbbaurecht	358
B.	Vertragliche Regelungen zur Beschaffenheit	359
I.	Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen und von Werbeaussagen (Prospekten)	359
1.	Widersprüchliche Rechtsprechung?	360
2.	Distanzierung von Werbeaussagen	364
II.	Vereinbarungen zur Beschaffenheit	365
1.	Funktionstauglichkeit des Werks	366
2.	Beschaffenheitsvereinbarung – Beschaffenheitsmerkmale	368
3.	Verweisung auf Ist-Beschaffenheit	370
III.	Allgemein anerkannte Regeln der Technik	371
1.	Zeitpunkt	372
2.	DIN-Normen	375

	3. Abweichende Vereinbarungen	376
IV.	Energetische Anforderungen	378
V.	Änderungen der Bauleistung	379
	1. Änderungsvorbehalt	380
	2. Leistungsbestimmungsrecht	382
	3. Wahlrecht	384
C.	Baubeschreibung	384
I.	Beurkundungsumfang	384
II.	Gesetzliche Anforderungen	386
III.	Einzelne Klauseln	390
	1. Vorbemerkung/Lyrik	390
	2. Ausführung »gemäß Plan«	391
	3. Ausführung »laut Angebot«	391
	4. Ausstattung der Wohnung	391
	5. Behindertengerecht; barrierefrei	391
	6. Bemusterung	392
	7. Bestimmungsrechte	392
	8. Bodenaushub/Bodenklasse	393
	9. Garantieabwehrklausel	393
	10. Herstellerempfehlungen	394
	11. KfW-Mittel	394
	12. Rangfolgeklausel	394
	13. Schlüsselfertig	395
	14. Marke	396
	15. oder gleichwertig	396
	16. Preisangaben	397
	17. »soweit erforderlich«	398
	18. Technische Angaben	398
	19. Negativklauseln	398
	20. Vollständigkeitsklausel	399
IV.	Mieterbaubeschreibung	399
D.	Wohnfläche	400
I.	Zentrales Beschaffenheitsmerkmal	400
	1. Zu errichtendes Objekt	400
	2. (Im Grundriss) fertiggestelltes Objekt	401
II.	»Wohnfläche«, »Nutzfläche«, »Verkaufsfläche«	401
III.	Berechnungsgrundlage	402
IV.	Vereinbarungen zu Flächengrößen	404
	1. Beschaffenheitsvereinbarung	404
	2. Flächenabweichungen in der Wohnung	405
	3. Toleranz- und Geringfügigkeitsklauseln	405
	4. Eingeschränkte Beschaffenheitsvereinbarung	407
	5. Änderungsvorbehalt	407
V.	Minderflächen	408
	1. Bedeutung der Abnahme	408
	2. Bewertung der Minderfläche	408
	3. Geringfügigkeitsabschlag	408
VI.	Mehrflächen	409
E.	Altbauvorhaben	409
I.	Abgrenzung Total- und Teilsanierung	411
	1. Totalsanierung	411
	2. Teilsanierung	412
	3. Schönheitsreparaturen, Renovierungsarbeiten	413
II.	Untersuchungspflichten, Planungsaufgaben	413
III.	Denkmalgeschützte Objekte	414
IV.	Regeln der Technik	414
V.	Vertragsgestaltung	415
F.	Mehrhausanlagen	415

I.	Parzellierte Vorhaben	415
II.	Mehrhausanlagen nach WEG	416
1.	Wohnungseigentumsrechtliche Ersterstellungsverpflichtung bei Mehrhausanlagen	417
2.	Bauliche Voraussetzungen	418
3.	Anforderungen an die Gemeinschaftsordnung.	419
G.	Sonderwünsche	420
I.	Begriff	420
1.	Sonderwünsche bei Vertragsabschluss	420
2.	Sonderwünsche nach Vertragsabschluss	420
II.	Vertragliche Berücksichtigung nachträglicher Sonderwünsche	422
1.	Grundsatz: kein Anspruch	422
2.	Anspruch ohne Vereinbarung	423
3.	Zulassung von Sonderwünschen	424
4.	Mängel	426
5.	Widerrufsrecht	427
III.	Vergütung der Sonderwünsche	427
1.	Fälligkeit der Sonderwunschvergütung	428
2.	Baufortschritt	430
3.	Nachweis der Kaufpreiszahlung, Auflassung	430
IV.	Freigabeversprechen und Sonderwünsche	431
V.	Beurkundungspflicht nachträglicher Sonderwünsche.	432
VI.	Digital abgewickelte Sonderwünsche	433
H.	Fertigstellungstermin	433
I.	Fertigstellung und Übergabe	434
II.	Verbindliche Terminbestimmung.	435
1.	Bestimmtheit der Frist	435
2.	Angemessenheit der Frist	437
3.	Frühere Fertigstellung	438
4.	Bezugsfertigkeit/vollständige Fertigstellung	438
III.	Verlängerungsklauseln	438
1.	Verlängerung durch einseitige Erklärung	439
2.	Behinderungen (insb. höhere Gewalt)	439
3.	Witterungseinflüsse	440
4.	Gründe aus der Sphäre des Erwerbers	441
5.	Zahlungsverzug	442
IV.	Absprachen nach Vertragsschluss	442
V.	Verzug des Bauträgers	442
1.	Schadensersatz	442
2.	Haftungsbeschränkung	443
3.	Pauschalierter Schadensersatz, Vertragsstrafe	443
4.	Zahlungen an Subunternehmer	444
I.	Verjährung des Herstellungsanspruchs	444
J.	Anspruch auf Unterlagen	445
I.	Bau- und Betriebsunterlagen	445
1.	Ansprüche nach § 650n BGB	445
2.	Ansprüche analog § 650n BGB	447
3.	Weitergehende Ansprüche	447
4.	Fälligkeit	450
5.	Form	450
6.	Erfüllung	450
II.	Energieausweis	451
1.	Aushändigung des Energieausweises	451
2.	Energieausweis und geschuldete Beschaffenheit	452
Kapitel 12: Abnahme		453
A.	Gesetzliche Regelung	453
I.	Inhalt.	453

II.	Leitbild	455
III.	Folgen einer fehlenden oder unwirksamen Abnahme.	456
	1. Mängelansprüche.	456
	2. Regeln der Technik	456
	3. Verwirkung	456
	4. Verjährung.	457
IV.	Voraussetzungen der Abnahme	458
V.	Formen der Abnahme	458
	1. Förmliche Abnahme	458
	2. Konkludente Abnahme	460
	3. Fiktion der Abnahme.	462
VI.	Klage wegen Abnahme	463
B.	Vertragliche Regelungen im Bauträgervertrag.	464
I.	Teilabnahme	464
	1. Abnahme für einzelne Teile der Gesamtleistung.	464
	2. Abnahme wegen Eigenleistungen.	464
II.	Teilabnahme bei Wohnungs- und Teileigentum.	465
	1. Getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.	466
	2. Umfang der Abnahme bei Bezugsfertigkeit und Übergabe.	467
	3. Gemeinschaftseigentum im Bereich von Sondereigentum	469
	4. Abnahme bei Mehrhausanlagen.	471
III.	(Teil-) Abnahme und Übergabe.	472
IV.	Teilabnahme und Gefahrübergang.	473
V.	Abnahme und Eigentumsverschaffung.	474
VI.	Klauseln zur Fiktion der Abnahme	475
	1. Ingebrauchnahme, vorzeitiger Bezug.	475
	2. Nichterscheinen zum Abnahmetermin	476
	3. Regelungen zu § 640 Abs. 2 BGB.	476
VII.	Mehrere Erwerber	477
C.	Abnahme des Gemeinschaftseigentums	477
I.	Gesetzgebung	477
II.	Grundsatz: Individuelle Abnahme.	478
III.	Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	479
IV.	Abnahme aufgrund Vollmacht.	480
	1. Unwiderrufliche Abnahmevollmacht.	481
	2. Abnahme durch den Verwalter	482
	3. Abnahme durch vom Bauträger benannte Personen, z.B. Sachverständige oder Architekten	483
	4. Abnahme durch Verwaltungsbeirat oder Abnahmeausschuss	485
	5. Benennung des Bevollmächtigten durch Eigentümergemeinschaft.	485
	6. Benennung des Bevollmächtigten durch Dritte	486
	7. Kosten der Abnahme bzw. einer Stellvertretung.	486
	8. Abnahmevollmacht und Rechtsdienstleistungsgesetz	487
	9. Anerkennung der Vollmacht aufgrund Rechtsscheins	489
	10. Vollmacht in Gemeinschaftsordnung oder Beschlüssen	489
V.	Billigungsmodell	490
D.	Abnahme in Nachzüglerfällen	491
I.	Übernahme einer früheren Abnahme.	492
II.	Abnahme mit Vertragsschluss	493
E.	Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis.	493
F.	Exkurs: Synchronisation der Rechte von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	493

Kapitel 13: Versorgungsverträge u.ä.	495
--	------------

Kapitel 14: Haftung des Bauträgers	500
---	------------

A. Pflichten des Bauträgers	501
-----------------------------------	-----

I.	Vorvertragliche Pflichten	501
II.	Vertragliche Nebenpflichten	502
III.	Selbstständige Beratung	502
IV.	Prospekthaftung	503
B.	Haftung für Rechtsmängel	504
C.	Haftung für Sachmängel	505
I.	Haftung für das Grundstück	505
II.	Haftung für das Bauwerk	506
1.	Mangel	506
2.	Mängelansprüche	506
3.	Betretungsrechte wegen (etwaigen) Mängeln	509
4.	Verjährung	510
5.	Mehrere Bauträger	511
III.	Digitale Produkte	511
1.	§§ 327 ff. BGB, Anwendungsbereich	511
2.	Pflichten des Unternehmers	512
3.	Vertragsgestaltung	512
D.	Erweiterung der Rechte des Erwerbers	514
E.	Regelungen zur Haftungsbeschränkung	515
I.	Neubau/Altbau	515
1.	Vorstellungen der Beteiligten	515
2.	Alter und Nutzung des Vertragsobjekts	516
3.	Differenzierung Sonder- und Gemeinschaftseigentum	517
II.	Belehrung und Erörterung	517
III.	Transparenz	518
IV.	Allgemeine Grenzen haftungsbeschränkender Regelungen	519
1.	Verletzung von Kardinalpflichten	519
2.	Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit; Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit	520
3.	Arglist; Garantien	521
4.	Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	521
V.	Einzelne Klauseln zu Sachmängeln	522
1.	Abtretung der Ansprüche gegen Baubeteiligte	522
2.	Altbausanierung	526
3.	Anzeigepflicht für Mängel; Ausschlussfristen	526
4.	Ausschluss des Rücktrittsrechts	527
5.	Ausschluss von Rechten bei Verzug	527
6.	Denkmaleigenschaft	528
7.	Einschränkung von Minderung, Rücktritt und des Rechts zur Selbstvornahme	528
8.	Einschränkung der Hemmung und des Neubeginns von Verjährungsfristen	529
9.	Einschränkung von Schadensersatzansprüchen; Aufrechnungsverbot	530
10.	Einschränkung von Zurückbehaltungsrechten	531
11.	Gefälligkeitshalber erbrachte Leistungen	531
12.	Fiktion der Mangelfreiheit	531
13.	Grundstücksmängel	532
14.	Kenntnis des Mangels	533
15.	Mangeldefinition	533
16.	Nachzügler	533
17.	Preisnachlass	536
18.	Protokollmängel	537
19.	Sonderwünsche	537
20.	Verkauf »als gebraucht«	538
21.	Vereinbarung von Kaufvertragsrecht	538
22.	Verkürzung von Verjährungsfristen	539
23.	Verschleißteile	541
24.	Vorbehalt eigener Regressmöglichkeit	541
25.	Wohnfläche	541
26.	Wohnungseigentum	541
F.	Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	542

I.	Erfüllung abgeschlossener Verträge	542
II.	Neue Verträge des Insolvenzverwalters	542
G.	Kündigung des Bauträgervertrags	543
I.	Gesetzliche Regelung	543
1.	Freies Kündigungsrecht	543
2.	Kündigung aus wichtigem Grund	543
II.	Vertragliches Kündigungsrecht	546
1.	Kündigung aus wichtigem Grund	546
2.	Freies Kündigungsrecht	548
III.	Alternative: Eigentumsverschaffung	549
Kapitel 15: Schiedsklausel, Verbraucherstreitbeilegung		550
Kapitel 16: Finanzierung des Erwerbspreises		551
A.	Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	551
B.	Kreditsicherung	551
I.	Kreditsicherungsmöglichkeiten	551
II.	Sicherung des Verkäufers	553
III.	Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung	554
C.	Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	555
Kapitel 17: Aufhebung eines Bauträgervertrags		557
Kapitel 18: Vertragsmuster		560
A.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	560
B.	Varianten und Ergänzungen	570
I.	Regelungen zu Sonderwünschen/Eigenleistungen	570
II.	Kaufpreisanpassungsklauseln	571
III.	Bürgschaft nach § 7	572
1.	Bürgschaft ersetzt Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV (Aushändigung an Erwerber)	572
2.	Bürgschaft ersetzt Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3 MaBV mit Verwahrung durch den Notar (vgl. Kap. 6 Rdn. 47 f.)	573
3.	Bürgschaftsverwahrung durch den Notar, Rückgabe mit Zustimmung des Erwerbers	573
IV.	Fälligkeitsregelungen	574
1.	Bei Vertragsschluss ist bereits ein i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV relevanter Baufortschritt erreicht	574
2.	»Flexible Fälligkeitsregelung« i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV	574
3.	Fälligkeitsregelung, die – ohne Festlegung im Einzelnen – sowohl dem Vorauszahlungsverbot als auch den Anforderungen der MaBV Rechnung tragen soll	575
4.	Vorauszahlungsvereinbarung	575
V.	Regelungen zu § 650m Abs. 2 BGB	577
1.	Sicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB liegt vor	577
2.	Wahlrecht des Bauträgers im Rahmen des § 650m Abs. 2 BGB	577
3.	Verwahrung durch den Notar	577
VI.	Abnahme	578
1.	Abnahme/Übergabe nach vollständiger Fertigstellung	578
2.	Vorbegehung durch Sachverständigen	578
VII.	Erschließungskosten	579
1.	Abstrakte Sicherung des Erwerbers	579
2.	Erschließungskosten trägt Erwerber	579
VIII.	Haftung	579
1.	Betretungsrecht des Veräußerers zur Prüfung auf Mängel	579
2.	Abtretung der Ansprüche gegen Baubeteiligte	579

Inhaltsverzeichnis

3.	Abtretungsverpflichtung für einzelne Ansprüche an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	580
4.	Sicherung von Mängelansprüchen durch Anderkonto	580
IX.	Bauträgervollmacht	581
C.	Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen	583
D.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	584
E.	Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts	586
F.	Bauträgervertrag über ein Gebäude auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung	589
G.	Baubeschreibung	593
I.	Allgemein anerkannte Regeln der Technik	594
II.	Versorgungs- und Wartungsverträge	595
III.	Smart Home	595
H.	Tausch mit dem Bauträger	595
I.	Kauf-/Bauträgervertrag	596
II.	Nachtrag	603
I.	Nachzüglerkaufvertrag	606
J.	Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung	611
I.	Fälligkeitsschreiben	611
II.	Anschreiben Verkäufer	612
K.	Freigabeversprechen, § 3 MaBV	612
L.	Bürgschaft, § 7 MaBV	613
M.	Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV	614
	Stichwortverzeichnis	615