

# Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

<b>Vorwort zur sechsten Auflage .....</b>	<b>V</b>
<b>Einführung.....</b>	<b>1..... 1</b>
I. Rechtsnatur und Definition .....	1..... 1
II. Das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Makler- und Bauträgerverordnung.....	15..... 7
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	15..... 7
2. Die Makler- und Bauträgerverordnung.....	18..... 9
III. Beurkundungspflicht .....	23..... 11
IV. Reservierungsvereinbarungen.....	30..... 13
1. Reservierungsvereinbarungen im Lichte der MaBV .....	31..... 13
2. Reservierungsvereinbarungen und Beurkundungspflicht .....	32..... 14
3. Verstoß gegen die §§ 305 ff BGB .....	34..... 15
V. Die rechtzeitige Übersendung des Vertragsentwurfs .....	35..... 15
VI. Prospektangaben .....	39..... 17
1. Prospekthaftungsansprüche im engeren Sinne .....	40..... 17
2. Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss.....	41..... 18
3. Haftung aus Vertrag.....	42..... 18
4. Subsidiarität gegenüber Gewährleistungsansprüchen .....	47..... 19
5. Freizeichnungsklauseln .....	49..... 20
6. Vermögensschaden.....	50..... 20
VII. Die Erwerbbergemeinschaft und das Wohnungseigentumsrecht .....	51..... 20
1. Die Ansprüche der Erwerbbergemeinschaft.....	52..... 20
2. Die Verwalterzustimmung.....	62..... 25
<b>Muster 1: Noch nicht fertiggestelltes Wohnungseigentum .....</b>	<b>66..... 27</b>
I. Vertragstext .....	66..... 27
II. Erläuterungen.....	131..... 35
1. Verweisung auf die Teilungserklärung (zu Rz. 70, 74) .....	131..... 35
2. Eintritt in die Teilungserklärung (zu Rz. 71) .....	134..... 36
3. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung (zu Rz. 72, 77) .....	135..... 36
4. Baubeschreibung und Änderung der Bauausführung.....	143..... 40
a) Baubeschreibung (zu Rz. 75 f) .....	143..... 40
aa) Beschaffenheitsvereinbarung .....	143..... 40
bb) Bezugnahme.....	150..... 43
cc) Pläne .....	151..... 44
dd) Transparenzgebot.....	153..... 44
ee) Leistungsumfang.....	154..... 45
ff) Mangel.....	156..... 45
gg) Weitere Pflichten .....	162..... 48

hh) Energieausweis und die Unterlagen gemäß § 650n BGB (zu Rz. 108).....	164.....	48
b) Änderung der Bauausführung (zu Rz. 78).....	166.....	49
c) Wohnflächenabweichungen (zu Rz. 79).....	167.....	50
d) Sonderwünsche.....	176.....	53
5. Preis.....	187.....	57
a) Aufteilung (zu Rz. 80).....	187.....	57
b) Festpreis (zu Rz. 81).....	189.....	58
c) Preisanpassungsklauseln.....	192.....	59
aa) Mehrwertsteuer (zu Rz. 82).....	192.....	59
bb) Sonstige Klauseln.....	194.....	59
6. Erschließungskosten (zu Rz. 83).....	195.....	60
7. Sicherung der Zahlung des Erwerbspreises (zu Rz. 85 ff).....	203.....	62
a) Die Rechtswirksamkeit des Vertrages (zu Rz. 86).....	204.....	62
b) Die zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen (zu Rz. 86).....	210.....	64
c) Rücktrittsrechte (zu Rz. 86).....	211.....	64
d) Die schriftliche Mitteilung des Notars (zu Rz. 85).....	213.....	65
e) Aufassungsvormerkung (zu Rz. 87).....	218.....	66
f) Sicherung der Lastenfreistellung (zu Rz. 88).....	228.....	70
aa) Freigabeversprechen.....	228.....	70
bb) Vertragliche Gestaltung.....	232.....	71
cc) „Geschuldete Vertragssumme“ i. S. d. § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV.....	237.....	74
dd) Insolvenz des Bauträgers.....	238.....	74
g) Baurechtliche Voraussetzungen (zu Rz. 89).....	257.....	79
aa) Genehmigungspflichtige Bauvorhaben.....	258.....	79
bb) Genehmigungsfreie Bauvorhaben.....	264.....	81
h) Sicherheit für Abschlagszahlungen (zu Rz. 90).....	266.....	81
i) Bauabzugsbesteuerung.....	275.....	85
8. Zahlungen nach Baufortschritt (zu Rz. 94).....	276.....	85
a) Wirksamkeit von Abschlagszahlungsvereinbarungen.....	277.....	86
b) Vorauszahlungen.....	280.....	86
c) Anforderungen an den Zahlungsplan (zu Rz. 94).....	283.....	88
d) Aufteilung der Teilbeträge.....	292.....	90
aa) Der letzte Teilbetrag.....	293.....	92
bb) Die übrigen Teilbeträge (zu Rz. 94).....	304.....	95
e) Verstoß gegen den Zahlungsplan.....	314.....	97
f) Umgehung der MaBV durch „Aufspaltung“ in Kauf- und Werkvertrag.....	315.....	97
g) Der Einfluss von Sonderwünschen und Eigenleistungen auf die Teilbeträge.....	319.....	99
h) Fälligkeitsmitteilung (zu Rz. 95).....	326.....	101
i) Schlussrechnung und Verjährung.....	330.....	102
j) Erfüllungskonto (zu Rz. 96).....	331.....	103
9. Fälligkeit nach § 7 MaBV (Bürgschaft) (zu Rz. 91 ff).....	332.....	103
a) Sicherungszweck, Sicherungsabrede, Sicherungsfall und Bürgschaft.....	334.....	103
b) Bürgschaft und Vorauszahlungen.....	346.....	107

	Rz.	Seite
c) Gestaltungsalternativen unter Verwendung der Bürgschaft.....	351.....	109
d) Einzelprobleme der Bürgschaft .....	353.....	109
e) Die Erfüllungsbürgschaft.....	362.....	112
f) Die Rückzahlungsbürgschaft.....	363.....	113
g) Die Gewährleistungsbürgschaft .....	364.....	113
10. Verzugs-/Fälligkeitszinsen (zu Rz. 97).....	365.....	114
11. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	368.....	114
a) Unterwerfungsklausel ohne Nachweiszwang.....	368.....	114
b) Unterwerfungsklausel mit eingeschränktem Nachweiszwang .....	371.....	115
aa) Bestätigung des Baufortschritts durch einen Architekten oder Bauleiter.....	373.....	116
bb) Die Fertigstellungsbescheinigung als Urkunde nach § 726 Abs. 1 ZPO .....	374.....	116
cc) Absicherung durch Bürgschaft .....	377.....	117
c) Unterwerfungserklärung mit Nachweiszwang.....	378.....	117
12. Finanzierungsvollmacht (zu Rz. 98 ff) .....	382.....	118
13. Auflassungsvormerkung und Rangvorbehalt.....	385.....	119
a) Auflassungsvormerkung (zu Rz. 103 f) .....	385.....	119
b) Rangvorbehalt (zu Rz. 103).....	389.....	120
14. Übergabe (zu Rz. 105 ff) .....	392.....	121
15. Abnahme (zu Rz. 109 f) .....	406.....	125
a) Allgemeines .....	406.....	125
b) Teilabnahmen (zu Rz. 109 f) .....	414.....	127
c) Abnahmeform (zu Rz. 109).....	415.....	127
d) Abnahme von Sondereigentum, Sondernutzungsrecht und Gemeinschaftseigentum (zu Rz. 110) .....	419.....	128
aa) Delegation der Abnahmebefugnis auf den Erstverwalter .....	426.....	129
bb) Delegation der Abnahmebefugnis auf den Verwaltungsbeirat.....	431.....	130
cc) Die Delegation der Abnahmebefugnis auf einen Sachverständigen.....	437.....	132
dd) Widerruflichkeit der Vollmacht.....	439.....	133
ee) Fehlen einer Regelung zur Delegation der Abnahmebefugnis .....	440.....	133
e) Abnahmefiktion .....	441.....	133
16. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln (zu Rz. 111 ff).....	448.....	135
a) Rechtsmängel (zu Rz. 111 ff) .....	448.....	135
b) Sachmängel (zu Rz. 115 f) .....	452.....	136
aa) Abgrenzung zwischen kaufrechtlicher und werkvertraglicher Gewährleistung.....	452.....	136
bb) Werkvertragliche Mängelhaftung (zu Rz. 116) .....	455.....	137
cc) Die Ansprüche im Einzelnen.....	458.....	138
(1) Nacherfüllung .....	458.....	138
(2) Selbstvornahme.....	461.....	139
(3) Rücktritt.....	462.....	139
(4) Minderung.....	463.....	140

(5) Schadensersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen .....	464 .....	140
c) Einschränkung der Mängelhaftung.....	467 .....	141
d) Vereinbarung der VOB/B .....	475 .....	144
e) Mitverkaufte bewegliche Sachen.....	477 .....	145
f) Gewährleistungsfristen.....	478 .....	146
g) Abtretung von Gewährleistungsansprüchen (zu Rz. 117) .....	485 .....	147
17. Kosten und Steuern (zu Rz. 118) .....	488 .....	148
18. Vollzugsvollmacht (zu Rz. 119 ff).....	492 .....	149
19. Belehrungspflicht (zu Rz. 122) .....	495 .....	149
20. Mitwirkungsverbote (zu Rz. 122).....	496 .....	150
21. Salvatorische Klausel.....	497 .....	150
22. Auflassung (zu Rz. 123 ff) .....	499 .....	151
23. Löschung der Auflassungsvormerkung (zu Rz. 128 ff) .....	506 .....	154
<b>Muster 2: Teilweise fertiggestelltes Wohnungseigentum .....</b>	<b>509 .....</b>	<b>157</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	509 .....	157
II. Erläuterungen .....	524 .....	159
1. Verweisung auf Teilungserklärung und Baubeschreibung (zu Rz. 509, 513 ff) .....	524 .....	159
2. Teilabnahme (zu Rz. 518) .....	529 .....	160
3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft (zu Rz. 523) .....	535 .....	161
<b>Muster 3: Fertiggestelltes Wohnungseigentum .....</b>	<b>537 .....</b>	<b>163</b>
I. Vertragstext .....	537 .....	163
II. Erläuterungen .....	584 .....	169
1. Geltung der MaBV .....	584 .....	169
2. Bezugnahme auf Baubeschreibung und Pläne (zu Rz. 542) .....	585 .....	169
3. Sicherstellung der Auflassungsvormerkung (zu Rz. 546) .....	590 .....	170
4. Löschungsbewilligung (zu Rz. 546) .....	591 .....	170
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	592 .....	170
6. Zahlungsanweisung (zu Rz. 547 f) .....	593 .....	170
7. Bürgschaft .....	595 .....	171
8. Teilzahlungen.....	596 .....	171
9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung.....	598 .....	171
10. Abnahme (zu Rz. 562) .....	599 .....	172
11. Verjährungsverkürzung beim Gemeinschaftseigentum (zu Rz. 563)....	602 .....	173
<b>Muster 4: Wohnungserbbaurecht .....</b>	<b>608 .....</b>	<b>175</b>
I. Vertragstext .....	608 .....	175
II. Erläuterungen .....	681 .....	185
1. Erbbauzins (zu Rz. 615) .....	681 .....	185
2. Garantie (zu Rz. 624) .....	683 .....	185
3. Zustimmung des Eigentümers und Vorkaufsrecht (zu Rz. 609, 631 f) .....	684 .....	185

	Rz.	Seite
4. Zahlungsplan (zu Rz. 640) .....	685	186
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen (zu Rz. 636) .....	686	186
6. Finanzierung (zu Rz. 644 ff) .....	687	186
7. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag (zu Rz. 650 ff) .....	692	187
8. Stehenbleiben der Erbbauzinsreallasten .....	696	188
<b>Muster 5: Einzelhaus</b> .....	<b>697</b>	<b>189</b>
I. Vertragstext .....	697	189
II. Erläuterungen .....	757	197
1. Geltung der MaBV .....	757	197
2. Bezeichnung des Erwerbsgegenstandes (Grundstück) (zu Rz. 701) ....	759	197
3. Baubeschreibung (zu Rz. 703) .....	760	197
4. Festpreis (zu Rz. 707) .....	762	198
5. Teilungsgenehmigung (zu Rz. 712) .....	763	198
6. Rückauflassungsvormerkung der Gemeinde .....	764	199
7. Auflassungsvormerkung (zu Rz. 714, 731 f) .....	770	200
8. Genehmigungsfreies Bauen (zu Rz. 716) .....	773	200
9. Unternehmersicherheit .....	774	200
10. Finanzierungsvollmacht (zu Rz. 730) .....	775	201
11. Aufschiebende Bedingung .....	778	201
12. Vorkaufsrecht (zu Rz. 713, 740) .....	780	202
13. Sicherungsabtretung von Gewährleistungsansprüchen (zu Rz. 743) ....	781	202
14. Kosten (zu Rz. 744) .....	782	202
15. Auflassung (zu Rz. 749) .....	783	202
16. Miteigentümergeinschaft .....	786	203
a) Ausgangslage .....	787	203
b) Die Vereinbarung .....	790	204
c) Vollmacht .....	792	204
d) Vormerkung .....	793	204
e) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft .....	795	205
<b>Muster 6: Ausbauhaus</b> .....	<b>797</b>	<b>207</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	797	207
II. Erläuterungen (zu Rz. 818) .....	822	210
<b>Muster 7: Generalübernehmermodell</b> .....	<b>827</b>	<b>211</b>
I. Vertragstext .....	827	211
II. Erläuterungen .....	887	218
1. Begriffsbestimmung .....	887	218
2. Anwendung der MaBV .....	894	220
3. Beurkundung von Kauf- und Werkvertrag .....	899	222
4. Sicherung der Kaufpreiszahlung für das Grundstück (zu Rz. 833 ff) ...	903	222
5. Grunderwerbsteuer (zu Rz. 886) .....	905	223
6. Mehrwertsteuer (zu Rz. 869) .....	906	223
7. Bauabzugsbesteuerung (zu Rz. 872, 886) .....	910	224
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfung (zu Rz. 841) .....	913	225

	Rz.	Seite
9. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung (zu Rz. 858) .....	914	225
10. Vorleistungspflicht des Generalübernehmers (zu Rz. 871) .....	915	226
11. Sicherheit für Abschlagszahlungen (zu Rz. 873) .....	917	226
12. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Bauvertrages (zu Rz. 876 f) .....	918	226
13. Einschränkung der Mängelrechte .....	924	228
14. Nachteile gegenüber dem Bauträgermodell .....	925	228
15. Generalübernehmer mit Bauherrengemeinschaft .....	926	228
<b>Muster 8: Tausch mit Bauträger .....</b>	<b>928</b>	<b>231</b>
I. Vertragstext .....	928	231
II. Erläuterungen .....	985	238
1. Grundstücksmodell .....	985	238
2. Erschließungskosten (zu Rz. 954) .....	989	238
3. Auflassungsvormerkung (zu Rz. 960) .....	990	239
4. Aufgeld .....	991	239
5. MaBV (zu Rz. 955 ff) .....	992	239
6. Auflassung (zu Rz. 938 ff) .....	998	240
7. Finanzierungsvollmacht (zu Rz. 943 ff) .....	999	240
8. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	1000	240
9. Vorkaufsrecht .....	1003	241
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln (zu Rz. 935 f, 967 f) .....	1004	241
a) Löschung der Belastungen (zu Rz. 936) .....	1004	241
b) Sachmängel (zu Rz. 937, 971 f) .....	1005	241
11. Grunderwerbsteuer (zu Rz. 977, 980) .....	1006	242
12. Stundungsmodell .....	1009	243
13. Anteilsmodell .....	1016	244
14. Erfüllungssicherheit nach § 650m BGB .....	1022	245
<b>Muster 9: Altbausanierung/Dachgeschossausbau .....</b>	<b>1023</b>	<b>247</b>
I. Vertragstext .....	1023	247
II. Erläuterungen .....	1097	257
1. Aufteilung .....	1097	257
2. Baubeschreibung (zu Rz. 1032) .....	1099	258
3. Wohnflächenangaben (zu Rz. 1036) .....	1102	258
4. Anwendung der MaBV (zu Rz. 1041 ff) .....	1103	258
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen (zu Rz. 1047) .....	1106	260
6. Vorkaufsrecht des Mieters (zu Rz. 1044, 1067 ff) .....	1107	260
7. Zweckentfremdung .....	1117	263
8. Teilzahlungen (zu Rz. 1051 f) .....	1118	263
9. Festpreis .....	1121	264
a) Erschließungskosten (zu Rz. 1038) .....	1121	264
b) Mehrwertsteuererhöhung (zu Rz. 1039) .....	1122	264
10. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln (zu Rz. 1077 ff) .....	1124	265
11. Mietverhältnis (zu Rz. 1067 ff) .....	1134	267

<b>Muster 10: Verkauf eines von dem Verkäufer zu erschließenden Grundstücks .....</b>	<b>1135.....269</b>
I. Vertragstext .....	1135.....269
II. Erläuterungen .....	1184.....275
1. Der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag .....	1184.....275
2. Risiko der Doppelzahlung (zu Rz. 1141 f, 1175) .....	1185.....275
3. Sicherung des Erwerbers vor ungesicherten Vorausleistungen (zu Rz. 1141) .....	1187.....276
4. Festpreis und Erschließung (zu Rz. 1141 f, 1145 f) .....	1188.....276
5. Kauf- oder Bauträgervertrag .....	1189.....277
6. MaBV (zu Rz. 1148 f) .....	1190.....278
7. Teilzahlungen (zu Rz. 1152 ff) .....	1191.....279
8. Bauabzugsbesteuerung .....	1194.....279
9. Sicherheit für Abschlagszahlungen .....	1195.....279
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln (zu Rz. 1167 ff) .....	1196.....280
11. Vorkaufsrechte .....	1198.....280
<b>Muster 11: Erwerb vom Insolvenzverwalter .....</b>	<b>1199.....281</b>
I. Vertragstext .....	1199.....281
II. Erläuterungen .....	1248.....287
1. Der Insolvenzverwalter und der Nachweis seiner Berechtigung (zu Rz. 1201) .....	1248.....287
2. MaBV (zu Rz. 1211) .....	1251.....287
3. Grundpfandgläubiger (zu Rz. 1212) .....	1253.....288
4. Abnahme (zu Rz. 1228) .....	1254.....288
5. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln (zu Rz. 1229 ff) .....	1255.....288
6. Erschließungskosten (zu Rz. 1210, 1239) .....	1258.....290
<b>Muster 12: Vertretungsregelungen .....</b>	<b>1259.....291</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	1259.....291
1. Bevollmächtigter Vertreter .....	1259.....291
2. Vollmachtloser Vertreter .....	1268.....292
II. Erläuterungen .....	1276.....293
1. Gestaltungsgrenzen nach § 17 Abs. 2a BeurkG .....	1276.....293
2. Bevollmächtigter Vertreter (zu Rz. 1263, 1267) .....	1281.....294
3. Vollmachtloser Vertreter (zu Rz. 1271, 1275) .....	1287.....295
4. Belehrungspflicht (zu Rz. 1275) .....	1298.....298
<b>Muster 13: Angebot und Annahme.....</b>	<b>1300.....299</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	1300.....299
1. Angebot.....	1300.....299
2. Annahme .....	1322.....302
II. Erläuterungen .....	1333.....302
1. Beurkundungsverfahren (zu Rz. 1300, 1305) .....	1333.....302

	Rz.	Seite
2. Angebot.....	1339	304
a) Beurkundung (zu Rz. 1301).....	1339	304
b) Bindungsfrist (zu Rz. 1300 f) .....	1341	304
c) Kosten (zu Rz. 1304) .....	1351	307
3. Annahme (zu Rz. 1302, 1322 ff) .....	1352	308
4. Auflassungsvormerkung (zu Rz. 1332) .....	1356	308
5. Auflassung (zu Rz. 1315 f, 1329) .....	1357	309
6. Steuern.....	1358	309
<b>Muster 14: Optionsvertrag .....</b>	<b>1359</b>	<b>311</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	1359	311
II. Erläuterungen .....	1366	312
1. Beurkundungsverfahren .....	1366	312
2. Vertragstyp.....	1367	312
3. Besondere vertragliche Bestimmungen (zu Rz. 1360 ff) .....	1368	312
4. Rücktrittsrecht des Bauträgers.....	1374	313
5. Wirksamkeit des Optionsvertrages.....	1380	314
6. Auflassungsvormerkung und Auflassung (zu Rz. 1364) .....	1387	315
7. Steuern.....	1389	315
<b>Muster 15: Nachbeurkundung beim nichtigen Vertrag.....</b>	<b>1390</b>	<b>317</b>
I. Vertragstext (Auszug) .....	1390	317
II. Erläuterungen .....	1396	317
1. Bezugnahme (zu Rz. 1390 f) .....	1396	317
2. Auflassungsvormerkung (zu Rz. 1393) .....	1399	318
3. Auflassung (zu Rz. 1394) .....	1402	319
<b>Anhang I:</b> <b>Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Wohngebäude,</b> <b>wobei die Wohnungen an verschiedene Erwerber verkauft werden sollen .....</b>		<b>321</b>
<b>Anhang II:</b> <b>Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Doppelhaus, wobei</b> <b>die Doppelhaushälften an verschiedene Erwerber verkauft werden sollen.....</b>		<b>331</b>
<b>Anhang III:</b> <b>Makler- und Bauträgerverordnung .....</b>		<b>335</b>
<b>Anhang IV:</b> <b>Gewerbeordnung (Auszug) .....</b>		<b>349</b>
<b>Anhang V:</b> <b>Klauselrichtlinie .....</b>		<b>353</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>		<b>361</b>
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>		<b>373</b>