

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXVII

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	9
II. Anwendungsbereich	10
1. Kontrollresistenz MaBV-konformer Gestaltungen	10
2. Ausnahmen von der Klauselkontrolle	10
III. Beweislast	12
IV. Klauselrichtlinie	12
V. Pflichten des Notars	13
D. Makler- und Bauträgerverordnung	13
I. §§ 3, 7 MaBV	15
II. Verstoß gegen die MaBV	17
1. Lückenfüllung	17
2. Rückzahlungspflichten	20
3. Bußgeld, Schadensersatz	23
III. MaBV-spezifisches Äquivalenzprinzip	24
IV. Anwendungsbereich der MaBV	24
1. Gewerbsmäßigkeit	25
2. Bauvorhaben	26
3. Verwendungszweck	28
4. Zahlungen nach Fertigstellung	29
5. Bauherreneigenschaft	29
6. Grundstückseigentum	30
7. Verzicht auf die MaBV	35
8. Veräußerung durch Kreditinstitut, Versicherungsunternehmen o. Ä.	37
9. Veräußerung durch Insolvenzverwalter	37
10. Betreuungsunternehmen	38
11. Tausch mit Bauträger	38
V. Zahlung auf Notaranderkonto oder Sonderkonto	41
1. Notarielles Berufsrecht, § 57 BeurkG	41
2. MaBV	42
3. Zivilrechtliche Beurteilung	43
4. Ergebnis	45
E. Beurkundungsfragen	47
I. § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	47
1. Herstellungsverpflichtung	49
2. Bauleistung	49
II. Die Urkunde	50
1. Die Niederschrift (§ 9 BeurkG)	50

2.	Vorlesungspflicht	51
3.	Pläne	52
4.	Beilagen zur Urkunde	52
III.	Verweisungsurkunde	52
IV.	Beurkundungsverfahren	54
1.	Vorvertragliche Information	55
2.	Beurkundung	58
3.	Vollmachtlose Vertretung	60
4.	Angebot und Annahme	61
5.	Exkurs: Bindungsfrist beim Angebot	61
6.	Vollmacht	69
V.	Mitwirkungsverbote	70
VI.	Geldwäschegesetz	70
 Kapitel 2 Wohnungseigentum und Bauträgervertrag		73
A.	Vorbemerkung	73
B.	Später Vollzug der Teilungserklärung	74
C.	Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	75
I.	Sondernutzungsrechte	75
II.	Bauliche Änderungen	77
III.	Festlegung der Nutzungsart	77
IV.	Verdinglichte Ermächtigungen	78
D.	Vollmachten des Erwerbers	78
I.	Anlass	79
1.	Notwendige Änderungen	79
2.	Zweckmäßige Änderungen	79
3.	Sonderwünsche von Erwerbern	79
4.	Betrieb der Wohnanlage	80
5.	Besondere Interessen des Bauträgers	80
II.	Notwendigkeit von Vollmachten	80
III.	Umfang der Vollmacht	81
1.	Teilungserklärung	82
2.	Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	82
3.	Änderung des Bauträgervertrags	83
IV.	Sicherung des Erwerbers	83
1.	Umfang möglicher Änderungen	83
2.	Triftige Gründe	84
3.	Erfüllung konkreter Verpflichtungen	86
4.	Erfüllung sonstiger Verpflichtungen	86
V.	Anforderungen des Grundbuchrechts	86
1.	Rechtsprechung	86
2.	Zweckmäßigkeit von Beschränkungen im Außenverhältnis	87
3.	Im Außenverhältnis unbeschränkte Vollmacht	88
VI.	Beschränkung auf Notarstelle	88
1.	Überwachung nur in Grundbuchangelegenheiten	88
2.	Umfang der Überwachung	89
3.	Zentralnotar	89
4.	Wirksamwerden der Überwachung	89
VII.	Unwiderruflichkeit der Vollmacht	90
VIII.	Zeitliche Beschränkungen	90
1.	Prüfbarkeit zeitlicher Beschränkungen	90
2.	Wohnanlage	91
3.	Gesamtbaumaßnahme	91
4.	Beschränkungen für jeden Erwerber	91
IX.	Regelungsort	92
X.	Ausübung der Vollmacht	92

1.	Evidenzkontrolle.....	92
2.	Vorbescheid.....	92
3.	Rechtsmittel.....	93
XI.	Gläubiger.....	93
XII.	Formulierungsvorschläge.....	93
Kapitel 3	Vergütung/Erwerbspreis.....	95
A.	Höhe.....	95
I.	Festpreisvereinbarung.....	95
1.	Sanierungsgebiet.....	97
2.	Gebäudeeinmessung.....	98
II.	Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises.....	98
III.	Preiserhöhungsklauseln.....	100
1.	Umsatzsteuerklausel.....	102
2.	Rücktrittsrecht.....	105
B.	Kaufpreisausweisung.....	105
C.	Kaufpreisfälligkeit, Verzug.....	106
I.	Verzug.....	107
II.	Sanktionen für verspätete Zahlungen.....	109
1.	Fälligkeits-, Nutzungszins.....	109
2.	Vertragsstrafe.....	110
3.	Pauschalierter Schadensersatz.....	110
III.	Geldeingang.....	111
IV.	»Bauzeitins«.....	111
V.	Widerrufsrecht.....	112
1.	Bauträgervertrag als Zahlungsaufschub.....	112
2.	Bauträgervertrag und Verbraucherkredit.....	113
3.	Nichteinhaltung der Vorschriften zum Beurkundungsverfahren.....	114
D.	Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers.....	114
I.	Verjährungsfrist.....	114
1.	Differenzierung nach Vergütungsteilen.....	114
2.	Einheitliche Verjährung.....	115
II.	Verjährungsbeginn.....	116
III.	Regelungen zur Verjährung.....	116
E.	Weitere Zahlungspflichten.....	117
F.	Bauträgervertrag und Bauabzugssteuer.....	118
G.	Aufrechnungsverbote.....	119
Kapitel 4	Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1.....	121
A.	Vorbemerkung.....	122
B.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1.....	122
I.	Rechtswirksamkeit des Vertrags.....	122
1.	Beurkundung.....	123
2.	Genehmigungen.....	123
3.	Verbundenheit mit Darlehensvertrag.....	124
II.	Vollzugsvoraussetzungen.....	125
III.	Bedingungen und Auflagen.....	126
IV.	Mitteilung des Notars.....	127
1.	Mitteilung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1.....	127
2.	Mitteilung über die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit.....	129
3.	Zugang der Mitteilung.....	130
V.	Rücktrittsrecht des Bauträgers.....	131
1.	Vertragliches Rücktrittsrecht.....	133
2.	Gesetzliches Rücktrittsrecht.....	133

	3. Einschränkung des Rückzahlungsanspruchs	135
	4. Sicherung des Rückzahlungsanspruchs	135
VI.	Rücktrittsrecht des Erwerbers	136
C.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	136
I.	Bedenken gegen die Vormerkungslösung	136
II.	Sicherungswirkung der Vormerkung	137
	1. Dingliche Rechtsänderung	137
	2. Herstellungsanspruch	138
	3. Insolvenz des Bauträgers	139
III.	Eintragung der Vormerkung	141
	1. Eintragung, Notarbestätigung	141
	2. Eintragung am Vertragsobjekt	141
	3. Rangstelle	145
	4. Vollmacht zu Rangrücktritt und Freigabe	146
	5. Löschungserleichterungen für die Vormerkung	147
IV.	Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	150
V.	»Abgetretene Vormerkung«	150
D.	§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5.	152
I.	Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung	154
	1. Freigabeversprechen	154
	2. Rangrücktritt	155
	3. Grundschuldübernahme	155
	4. Lösungs-, Pfandfreigabeerklärung	156
II.	Das Freigabeversprechen	157
	1. Vertrag Gläubiger/Erwerber	157
	2. Anspruch auf Abgabe des Freigabeversprechens	159
	3. Anspruch auf Freigabe	160
	4. Anspruch auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung	161
	5. Kosten der Lastenfreistellung	161
	6. Rückgabe der Verpflichtungserklärung	161
III.	Notwendiger Inhalt der Freistellungsverpflichtung	162
	1. »Vollendung des Bauvorhabens«	163
	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	169
	4. Beschränkungen der Rückzahlungspflicht	170
	5. Rückzahlungsvorbehalt und § 242 BGB	173
	6. Löschung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers?	174
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 Grundschuld	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. Vorrangeinräumung	189
19. Widerrufsrecht	189
20. Zug um Zug	190
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	190
VII. Pflichten des Notars	192
VIII. Risiken des Freigabeversprechens	192
IX. Zahlungsansprüche des Erwerbers gegen den Globalgläubiger	194
1. Rückzahlungsvorbehalt und Wahlschuld	194
2. Bereicherungsanspruch gegen den Globalgläubiger	195
E. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4	195
I. Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	196
1. Anfechtbarkeit der Baugenehmigung	197
2. Nachbarwiderspruch, Anfechtung der Baugenehmigung	197
3. Nachweis der Baugenehmigung	198
II. Genehmigungsfreie Bauvorhaben	199
1. Baugenehmigung trotz Genehmigungsfreiheit	199
2. Bestätigung der zuständigen Behörde	200
3. Erklärung des Bauträgers	200
III. Zweckentfremdungsgenehmigung	201
Kapitel 5 Zahlung nach Baufortschritt	203
A. Vorbemerkung	204
B. Vorleistungspflicht des Bauträgers	204
C. Erfüllungssicherheit	208
I. Sicherung der Vertragserfüllung	208
1. Höhe	209
2. Zeitpunkt	209
3. Wahlrecht des Unternehmers	209
4. Einbehalt	210
5. Garantie, Erfüllungsbürgschaft	210
6. Sicherungszweck	210
7. Umfang der Sicherung	211
8. Rückgabe der Sicherheit	211
II. Vertragsgestaltung	212
1. Regelung im Vertrag	212
2. Regelung zur Rückgewähr der Sicherheit	213
3. Verwahrung einer Garantie durch den Notar	213
D. Ratenplan	214
I. Bemessungsgrundlage für die Raten	214
II. Ratenplan des § 3 Abs. 2	215
1. Vom-Hundert-Sätze	215
2. Unterschreitung der Höchstsätze	216
3. Aufspaltung von Raten	216
4. Zahlung entsprechend dem Bauablauf in sieben Teilbeträgen	217
5. Mindesthöhe der Raten	223
III. Inhalt des Ratenplans des § 3 Abs. 2 Satz 2	223
1. Erster Vom-Hundert-Satz: Beginn der Erdarbeiten	224
2. Zweiter Vom-Hundert-Satz: Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten	225
3. Dritter Vom-Hundert-Satz: Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	226
4. Viertes Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Heizungsanlagen	226
5. Fünftes Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Sanitäranlagen	227
6. Sechstes Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Elektroanlagen	227
7. Siebter Vom-Hundert-Satz: Fenstereinbau einschließlich Verglasung	228

Inhaltsverzeichnis

8. Achter Vom-Hundert-Satz: Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	228
9. Neunter Vom-Hundert-Satz: Estrich	228
10. Zehnter Vom-Hundert-Satz: Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	228
11. Elfter Vom-Hundert-Satz: nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	229
12. Zwölfter Vom-Hundert-Satz: Fassadenarbeiten	239
13. Dreizehnter Vom-Hundert-Satz: vollständige Fertigstellung	239
IV. Mängel der Bauträgerleistung	247
1. Vor Abnahme festgestellte Mängel	247
2. Bei Abnahme festgestellte Mängel	248
3. Mängel bei Wohnungseigentum	248
4. Beweislast	249
V. Restarbeiten	249
VI. Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	249
1. Sonder- und Gemeinschaftseigentum	250
2. Mehrhausanlagen	251
3. Verkaufsquote	252
VII. Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3	252
VIII. Anforderung der Rate, Nachweis des Baufortschritts	254
1. Anforderung der Rate	255
2. Bautenstandsbestätigung durch Dritte	255
3. Bautenstand bei Vertragsabschluss	256
IX. Prüfungsrecht	257
X. Grunderwerbsteuer und Ratenzahlung	258
E. Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	259
I. Anwendbarkeit der MaBV	259
II. Entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2	260
1. Der Begriff »entsprechend«	260
2. Zuordnung von Gewerken	261
III. Bereits erbrachte Leistungen	262
F. Verkauf mehrerer Objekte	264
I. Mehrere Wohnungen	264
II. Erbbaurecht und Grundstück	265
III. Wohnung mit Garage o.ä.	265
G. Teilflächenkauf	266
Kapitel 6 Bürgschaft, § 7	269
A. Vorbemerkung	269
B. Bürgschaft und MaBV	271
I. Verstoß gegen die MaBV im Bauträgervertrag	271
II. Verstoß gegen die MaBV in der Bürgschaft	272
III. Prüfung durch den Notar	272
C. Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	272
D. Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	274
I. Rechtsprechung	274
II. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	275
III. Voraussetzungen einer Vorauszahlungsvereinbarung	275
IV. Folgen einer unwirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	276
E. Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	277
I. Sicherungsumfang in Abschlagszahlungsfällen	277
1. Gesicherte Ansprüche	277
2. Grenzen der Sicherung	278
II. Sicherungsumfang in Vorauszahlungsfällen	279
III. Sicherungsumfang bei Wohnungseigentum	281
F. Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	281
I. Vertragliche Zulassung	281

II.	Vermischungsverbot	282
1.	Abschmelzungsklauseln	283
2.	Bürgschaft für die letzte(n) Rate(n)	283
III.	Austausch der Sicherungen und Lastenfreistellung	284
IV.	Austausch der Sicherungen und § 3 Abs. 2 Satz 1	284
V.	Austausch der Sicherungen und § 4	285
G.	Einzelfragen	285
I.	Taugliche Bürgen	285
II.	Selbstschuldnerische Bürgschaft	285
III.	Form	286
IV.	Bürgschaftsvertrag	286
V.	Verwahrung der Bürgschaftsurkunde	287
1.	Verwahrung durch den Notar	287
2.	Rückgabevoraussetzungen	288
3.	Vorzeitige Rückgabe der Bürgschaftsurkunde durch den Notar	289
VI.	Globalbürgschaft	289
VII.	Höhe der Bürgschaft	290
VIII.	Rückgabe der Bürgschaft, Dauer der Bürgschaft	291
IX.	Einzelne Bürgschaftsklauseln	293
1.	Anpassung an Baufortschritt	293
2.	Anpassung wegen Darlehensgewährung und Darlehensbürgschaft	294
3.	Ausschluss von (Mängel-) Ansprüchen	294
4.	Bedingungen, Befristungen	294
5.	Beschränkung auf bestimmte Ansprüche	294
6.	Beschränkung auf (vertragsgemäß) gezahlte Beträge	295
7.	Erlöschen mit vollständiger Fertigstellung/Abnahme	295
8.	Erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde	295
9.	Gerichtliche Feststellung des Rückzahlungsanspruchs	296
10.	Hinterlegungsklausel	296
11.	Inanspruchnahmevoraussetzungen	296
12.	Kosten der Bürgschaft	297
13.	Verschulden	297
14.	Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen	297
15.	Verzicht auf Rechte aus einem Freigaberversprechen	298
16.	Zahlung auf bestimmtes Konto	298
17.	Zahlung des vollen Kaufpreises	299
H.	Verjährung	299
I.	Prozessführungsbefugnis	300
J.	Änderungen des Bauträgervertrags und Bürgschaft	300
 Kapitel 7 Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto . .		301
 Kapitel 8 Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag		305
A.	Vorbemerkung	305
B.	Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	305
C.	Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	306
I.	Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht	307
II.	Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht	308
1.	Bautenstand bei Beurkundung	308
2.	Fälligkeit aufgrund Bürgschaft nach § 7 MaBV	309
III.	Eingeschränkter Nachweisverzicht	310
1.	Darlegung der Fälligkeit	310
2.	Bestätigung des Bauleiters oder Architekten	310
3.	Gutachter; Bescheinigung analog § 641a BGB (a.F.)	310

IV.	Widerspruchsrecht des Erwerbers	312
V.	Vollstreckungsbürgschaft	312
VI.	»Waffengleichheit«	312
D.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	313
 Kapitel 9 Erschließungskosten		315
A.	Gesetzliche Regelung	315
B.	Vertragsgestaltung	316
I.	Festpreis, Herstellungsverpflichtung, Erschließungskosten	316
1.	Bauvorhabenbezogene Kosten, »Ersterschließung«	317
2.	Sonstige Erschließungskosten	317
II.	Übernahme von Erschließungskosten durch den Erwerber	319
III.	Rückzahlungsansprüche	320
IV.	Rechtsbehelfe	321
V.	Hinweispflichten des Notars	321
VI.	Sicherungen	322
VII.	Gesetzliches Zurückbehaltungsrecht	324
 Kapitel 10 Eigentumsverschaffung		325
A.	Vorbemerkung	325
B.	Auflassung	326
I.	Gestaltungsmöglichkeiten	326
II.	Unterschiede	327
1.	Notarkosten	327
2.	Beurkundungsbedürftigkeit von Vertragsänderungen	328
3.	Prozesskostenrisiko	329
4.	Insolvenz des Bauträgers	330
C.	Sicherungsinteressen des Bauträgers und der finanzierenden Bank	330
I.	Kaufpreiszahlung	330
1.	Zug um Zug Regelung	331
2.	Vereinbarter/geschuldeter Kaufpreis	333
3.	Bestätigung des Bauträgers oder des Erwerbers	333
4.	Zinsen	334
5.	Anspruch auf Eigentumsumschreibung vor vollständiger Zahlung	335
II.	Abnahme	337
III.	Rückgabe einer Bürgschaft	337
IV.	Fertigstellung des Bauvorhabens	338
D.	Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	338
E.	Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	338
 Kapitel 11 Bauleistung		341
A.	Objektive Anforderungen an die Bauleistung	342
I.	Baurechtliche Vorgaben	343
1.	Baugenehmigung	343
2.	Erschließung	343
3.	Normen des öffentlichen Rechts	344
II.	Teilungserklärung, Aufteilungspläne	345
1.	Teilungsplanwidrige Errichtung des Bauwerks	345
2.	Änderung der baulichen Ausgestaltung	347
3.	Kein einheitlicher Herstellungsanspruch für Gemeinschaftseigentum	348
III.	Erbbaurecht	349

B.	Vertragliche Regelungen zur Beschaffenheit	351
I.	Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen und von Werbeaussagen (Prospekten) ..	351
	1. Widersprüchliche Rechtsprechung?	352
	2. Distanzierung von Werbeaussagen	355
II.	Vereinbarungen zur Beschaffenheit	356
	1. Funktionstauglichkeit des Werks	357
	2. Beschaffenheitsvereinbarung – Beschaffenheitsmerkmale	359
	3. Verweisung auf Ist-Beschaffenheit.	361
III.	Allgemein anerkannte Regeln der Technik	362
	1. Zeitpunkt	363
	2. DIN-Normen.	365
	3. Abweichende Vereinbarungen.	366
IV.	Energieeinsparverordnung.	368
V.	Änderungen der Bauleistung.	369
	1. Änderungsvorbehalt	369
	2. Leistungsbestimmungsrecht	372
	3. Wahlrecht.	373
C.	Baubeschreibung	373
I.	Beurkundungsumfang.	374
II.	Gesetzliche Anforderungen	375
III.	Einzelne Klauseln	378
	1. Vorbemerkung/Lyrik	378
	2. Ausführung »gemäß Plan«	379
	3. Ausführung »laut Angebot«	380
	4. Ausstattung der Wohnung	380
	5. Behindertengerecht; barrierefrei	380
	6. Bemusterung	381
	7. Bestimmungsrechte	381
	8. Bodenaushub/Bodenklasse	381
	9. Garantieabwehrklausel	382
	10. Herstellerempfehlungen	382
	11. KfW-Mittel	382
	12. Rangfolgeklausel.	383
	13. Schlüsselfertig.	384
	14. Marke.	384
	15. oder gleichwertig	385
	16. Preisangaben.	386
	17. »soweit erforderlich«	386
	18. Technische Angaben	386
	19. Negativklauseln	387
	20. Vollständigkeitsklausel	387
IV.	Mieterbaubeschreibung	387
D.	Wohnfläche	388
I.	Zentrales Beschaffenheitsmerkmal.	388
	1. Zu errichtendes Objekt	388
	2. (Im Grundriss) fertiggestelltes Objekt.	389
II.	»Wohnfläche«, »Nutzfläche«, »Verkaufsfläche«.	389
III.	Berechnungsgrundlage	391
IV.	Vereinbarungen zu Flächengrößen	392
	1. Beschaffenheitsvereinbarung	392
	2. Flächenabweichungen in der Wohnung	393
	3. Toleranz- und Geringfügigkeitsklauseln	393
	4. Eingeschränkte Beschaffenheitsvereinbarung	395
	5. Änderungsvorbehalt	395
V.	Minderflächen	396
	1. Bedeutung der Abnahme	396
	2. Bewertung der Minderfläche	396
	3. Geringfügigkeitsabschlag	396

VI.	Mehrflächen	397
E.	Altbauvorhaben	397
I.	Abgrenzung Total- und Teilsanierung	399
1.	Totalsanierung	399
2.	Teilsanierung	400
3.	Schönheitsreparaturen, Renovierungsarbeiten	400
II.	Untersuchungspflichten, Planungsaufgaben	401
III.	Denkmalgeschützte Objekte	401
IV.	Regeln der Technik	402
V.	Vertragsgestaltung	402
F.	Mehrhausanlagen	403
I.	Parzellierte Vorhaben	403
II.	Mehrhausanlagen nach WEG	403
G.	Sonderwünsche	404
I.	Begriff	404
1.	Sonderwünsche bei Vertragsabschluss	405
2.	Sonderwünsche nach Vertragsabschluss	405
II.	Vertragliche Berücksichtigung nachträglicher Sonderwünsche	407
1.	Grundsatz: kein Anspruch	407
2.	Anspruch ohne Vereinbarung	407
3.	Zulassung von Sonderwünschen	408
4.	Mängel	410
5.	Widerrufsrecht	411
III.	Vergütung der Sonderwünsche	412
1.	Fälligkeit der Sonderwunschvergütung	413
2.	Baufortschritt	414
3.	Nachweis der Kaufpreiszahlung, Auflassung	415
IV.	Freigabeversprechen und Sonderwünsche	415
V.	Beurkundungspflicht nachträglicher Sonderwünsche	416
H.	Fertigstellungstermin	416
I.	Verbindliche Terminbestimmung	417
1.	Bestimmtheit der Frist	418
2.	Angemessenheit der Frist	419
3.	Frühere Fertigstellung	420
4.	Bezugsfertigkeit/vollständige Fertigstellung	420
II.	Verlängerungsklauseln	420
1.	Verlängerung durch einseitige Erklärung	421
2.	Behinderungen (insb. höhere Gewalt)	421
3.	Witterungseinflüsse	422
4.	Gründe aus der Sphäre des Erwerbers	423
5.	Zahlungsverzug	423
III.	Absprachen nach Vertragsschluss	423
IV.	Verzug des Bauträgers	424
1.	Schadensersatz	424
2.	Haftungsbeschränkung	425
3.	Pauschalierter Schadensersatz	425
4.	Zahlungen an Subunternehmer	425
I.	Verjährung des Herstellungsanspruchs	425
J.	Anspruch auf Unterlagen	426
I.	Bau- und Betriebsunterlagen	426
1.	Ansprüche nach § 650n BGB	426
2.	Ansprüche analog § 650n BGB	428
3.	Weitergehende Ansprüche	428
4.	Fälligkeit	430
5.	Form	431
6.	Erfüllung	431

II.	Energieausweis	432
1.	Aushändigung des Energieausweises	432
2.	Energieausweis und geschuldete Beschaffenheit	432
Kapitel 12	Abnahme	435
A.	Gesetzliche Regelung	435
I.	Inhalt	435
II.	Folgen einer fehlenden oder unwirksamen Abnahme	437
III.	Voraussetzungen der Abnahme	438
IV.	Formen der Abnahme	439
1.	Förmliche Abnahme	439
2.	Konkludente Abnahme	440
3.	Fiktion der Abnahme	443
V.	Klage wegen Abnahme	444
B.	Vertragliche Regelungen im Bauträgervertrag	444
I.	Teilabnahme	444
1.	Teilabnahme für einzelne Teile der Gesamtleistung	444
2.	Teilabnahme wegen Eigenleistungen	445
II.	Teilabnahme bei Wohnungs- und Teileigentum	445
1.	Getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	446
2.	Umfang der Abnahme bei Bezugsfertigkeit und Übergabe	447
3.	Gemeinschaftseigentum im Bereich von Sondereigentum	448
4.	Abnahme bei Mehrhausanlagen	450
III.	(Teil-) Abnahme und Übergabe	450
IV.	Abnahme und Eigentumsverschaffung	451
V.	Klauseln zur Fiktion der Abnahme	453
1.	Ingebrauchnahme, vorzeitiger Bezug	453
2.	Nichterscheinen zum Abnahmetermin	454
3.	Fertigstellungsbescheinigung	454
C.	Abnahme des Gemeinschaftseigentums	454
I.	Gesetzgebung	454
II.	Grundsatz: Individuelle Abnahme	455
III.	Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	456
IV.	Abnahme aufgrund Vollmacht	459
1.	Unwiderrufliche Abnahmevollmacht	460
2.	Abnahme durch den Verwalter	461
3.	Abnahme durch vom Bauträger benannte Personen, z.B. Sachverständige oder Architekten	462
4.	Abnahme durch Verwaltungsbeirat oder Abnahmeausschuss	463
5.	Benennung des Bevollmächtigten durch Eigentümer-/Erwerbbergemeinschaft	464
6.	Benennung des Bevollmächtigten durch Dritte	465
7.	Kosten der Abnahme bzw. einer Stellvertretung	466
8.	Abnahmevollmacht und Rechtsdienstleistungsgesetz	466
9.	Anerkennung der Vollmacht aufgrund Rechtsscheins	468
10.	Vollmacht in Gemeinschaftsordnung oder Beschlüssen	468
V.	Billigungsmodell	469
D.	Abnahme in Nachzüglerfällen	470
I.	Übernahme einer früheren Abnahme	471
II.	Abnahme mit früherer Besichtigung	472
III.	Abnahme mit Vertragsschluss	472
E.	Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	472
F.	Exkurs: Synchronisation der Rechte von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	473

Kapitel 13 Haftung des Bauträgers	475
A. Pflichten des Bauträgers	476
I. Vorvertragliche Pflichten	476
II. Vertragliche Nebenpflichten	477
III. Selbstständige Beratung	477
IV. Prospekthaftung	478
B. Haftung für Rechtsmängel	479
C. Haftung für Sachmängel	480
I. Haftung für das Grundstück	480
II. Haftung für das Bauwerk	481
1. Mangel	481
2. Mängelansprüche	481
3. Verjährung	484
4. Mehrere Bauträger	485
D. Erweiterung der Rechte des Erwerbers	485
E. Regelungen zur Haftungsbeschränkung	486
I. Neubau/Altbau	486
1. Vorstellungen der Beteiligten	487
2. Alter und Nutzung des Vertragsobjekts	487
3. Differenzierung Sonder- und Gemeinschaftseigentum	488
II. Belehrung und Erörterung	488
III. Transparenz	490
IV. Allgemeine Grenzen haftungsbeschränkender Regelungen	490
1. Verletzung von Kardinalpflichten	490
2. Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit; Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit	491
3. Arglist; Garantien	492
4. Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	493
V. Einzelne Klauseln zu Sachmängeln	493
1. Abtretung der Ansprüche gegen Baubeteiligte	493
2. Altbausanierung	499
3. Anzeigepflicht für Mängel; Ausschlussfristen	500
4. Ausschluss des Rücktrittsrechts	500
5. Ausschluss von Rechten bei Verzug	501
6. Denkmaleigenschaft	502
7. Einschränkung von Minderung Rücktritt und des Rechts zur Selbstvornahme	502
8. Einschränkung der Hemmung und des Neubeginns von Verjährungsfristen	502
9. Einschränkung von Schadensersatzansprüchen	503
10. Einschränkung von Zurückbehaltungsrechten	504
11. Gefälligkeitshalber erbrachte Leistungen	505
12. Fiktion der Mangelfreiheit	505
13. Grundstücksmängel	505
14. Kenntnis des Mangels	506
15. Mangeldefinition	506
16. Nachzügler	507
17. Preisnachlass	509
18. Protokollmängel	509
19. Sonderwünsche	510
20. Verkauf »als gebraucht«	511
21. Vereinbarung von Kaufvertragsrecht	511
22. Verkürzung von Verjährungsfristen	511
23. Verschleißteile	514
24. Vorbehalt eigener Regressmöglichkeit	514
25. Wohnfläche	514
26. Wohnungseigentum	514
F. Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	515
I. Erfüllung abgeschlossener Verträge	515
II. Neue Verträge des Insolvenzverwalters	515

G. Kündigung des Bauträgervertrags	517
I. Freies Kündigungsrecht	517
II. Teilkündigung, Rücktritt	517
III. Vertragliche Regelungen	519
1. Vertragliches Kündigungsrecht	519
2. Regelungen zur Eigentumsverschaffung	521
 Kapitel 14 Schiedsklausel, Verbraucherstreitbeilegung	 523
 Kapitel 15 Finanzierung des Erwerbspreises	 525
A. Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	525
B. Kreditsicherung	525
I. Kreditsicherungsmöglichkeiten	525
II. Sicherung des Verkäufers	527
III. Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung	527
C. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	529
 Kapitel 16 Aufhebung eines Bauträgervertrags	 531
 Kapitel 17 Vertragsmuster	 533
A. Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	533
B. Varianten zur Fälligkeitsregelung	544
I. Fälligkeitsregelung, wenn bei Vertragsschluss bereits ein i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV relevanter Baufortschritt erreicht wird.	544
II. »Flexible Fälligkeitsregelung« i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV	544
III. Fälligkeitsregelung, die – ohne Festlegung im Einzelnen – sowohl dem Vorauszahlungsverbot als auch den Anforderungen der MaBV Rechnung tragen soll	545
IV. Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen (Aushändigung an Erwerber)	546
V. Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen mit Verwahrung durch den Notar (vgl. Kap. 6 Rdn. 47 f.)	546
VI. Bürgschaftsverwahrung durch den Notar (vgl. Kap. 6 Rdn. 47 f.), Rückgabe mit Zustimmung des Erwerbers	546
VII. Vorauszahlungsvereinbarung	547
C. Ergänzungen zur Bauträgervollmacht	548
D. Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden (in Ergänzung zu dem Muster in Rdn. 1)	550
E. Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	551
F. Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts	554
G. Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung	558
H. Baubeschreibung	561
I. Tausch mit dem Bauträger	569
I. Kauf-/Bauträgervertrag	570
II. Nachtrag	577
J. Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertiggestellte Wohnung samt Stellplatz innerhalb von etwa zwei Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Übergabe an frühere Erwerber)	579
K. Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung	585
I. Fälligkeits Schreiben	585

Inhaltsverzeichnis

II.	Anschreiben Verkäufer	585
L.	Freigaberversprechen, § 3 MaBV	586
M.	Bürgschaft, § 7 MaBV	587
N.	Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV	587
Anhang Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 05.04.1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen		589
Stichwortverzeichnis		595