

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort zur sechsten Auflage	V
Einführung.....	1..... 1
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
Muster 1: Noch nicht fertiggestelltes Wohnungseigentum	66..... 27
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

	Rz.	Seite
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) Auflassungsvormerkung (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. Finanzierungvollmacht (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

	Rz.	Seite
(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
Muster 2: Teilweise fertiggestelltes Wohnungseigentum.....	509	157
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
Muster 3: Fertiggestelltes Wohnungseigentum.....	537	163
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
Muster 4: Wohnungserbbaurecht.....	608	175
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
Muster 5: Einzelhaus	697	189
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. Rückauffassungsvormerkung der Gemeinde	764	199
7. Aufassungsvormerkung (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. Aufassung (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
Muster 6: Ausbauhaus	797	207
I. Vertragstext (Auszug)	797	207
II. Erläuterungen (zu Rz. 818)	822	210
Muster 7: Generalübernehmermodell.....	827	211
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 Abschlusszahlungen (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
Muster 8: Tausch mit Bauträger	928	231
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
Muster 9: Altbausanierung/Dachgeschossausbau	1023	247
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 Abschlusszahlungen (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

	Rz.	Seite
Muster 10: Verkauf eines von dem Verkäufer zu erschließenden Grundstücks	1135.....	269
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
Muster 11: Erwerb vom Insolvenzverwalter	1199.....	281
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
Muster 12: Vertretungsregelungen	1259.....	291
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
Muster 13: Angebot und Annahme.....	1300.....	299
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. Aufassungsvormerkung (zu Rz. 1332).....	1356	308
5. Aufassung (zu Rz. 1315 f, 1329).....	1357	309
6. Steuern.....	1358	309
Muster 14: Optionsvertrag	1359	311
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. Aufassungsvormerkung und Aufassung (zu Rz. 1364).....	1387	315
7. Steuern.....	1389	315
Muster 15: Nachbeurkundung beim nichtigen Vertrag.....	1390	317
I. Vertragstext (Auszug)	1390	317
II. Erläuterungen	1396	317
1. Bezugnahme (zu Rz. 1390 f).....	1396	317
2. Aufassungsvormerkung (zu Rz. 1393).....	1399	318
3. Aufassung (zu Rz. 1394)	1402	319
Anhang I:		
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Wohngebäude,		
wobei die Wohnungen an verschiedene Erwerber verkauft werden sollen		321
Anhang II:		
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Doppelhaus, wobei		
die Doppelhaushälften an verschiedene Erwerber verkauft werden sollen.....		331
Anhang III:		
Makler- und Bauträgerverordnung.....		335
Anhang IV:		
Gewerbeordnung (Auszug).....		349
Anhang V:		
Klauselrichtlinie		353
Literaturverzeichnis		361
Stichwortverzeichnis.....		373