

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Einführung	1	1
I. Rechtsnatur und Definition	1	1
II. Das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Makler- und Bauträgerverordnung.....	9	4
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	9	4
2. Die Makler- und Bauträgerverordnung.....	12	6
III. Beurkundungspflicht	17	7
IV. Die rechtzeitige Übersendung des Vertragsentwurfes	19	8
V. Prospektangaben	24	10
1. Prospekthaftungsansprüche im engeren Sinne	25	10
2. Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss	26	10
3. Subsidiarität gegenüber Gewährleistungsansprüchen	27	11
4. Freizeichnungsklauseln.....	29	11
5. Vermögensschaden.....	30	11
VI. Die Erwerbsgemeinschaft und das Wohnungseigentumsrecht	31	11
1. Die Ansprüche der Erwerbsgemeinschaft.....	32	12
2. Die Verwalterzustimmung.....	41	15

Muster 1:

Noch nicht fertiggestelltes Wohnungseigentum	44	17
I. Vertragstext.....	44	17
II. Erläuterungen.....	106	26
1. Verweisung auf die Teilungserklärung.....	106	26
2. Eintritt in die Teilungserklärung.....	108	26
3. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	109	27
4. Baubeschreibung und Änderung der Bauausführung.....	112	28
a) Baubeschreibung	112	28
aa) Beschaffenheitsvereinbarung	112	28
bb) Bezugnahme.....	113	29
cc) Pläne.....	114	29
dd) Transparenzgebot.....	115	29
ee) Leistungsumfang	116	30
ff) Mangel.....	117	31
gg) Weitere Pflichten.....	122	32
b) Änderung der Bauausführung	123	33
c) Wohnflächenabweichungen.....	124	34
d) Sonderwünsche.....	133	37
5. Preis.....	142	40
a) Aufteilung.....	142	40
b) Festpreis.....	144	41
c) Mehrwertsteuer	147	42
6. Erschließungskosten	149	42
7. Sicherung der Zahlung des Erwerbspreises.....	157	44

	Rz.	Seite
a) Die Rechtswirksamkeit des Vertrages.....	158	44
b) Die zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen	163	46
c) Rücktrittsrechte.....	164	46
d) Die schriftliche Mitteilung des Notars	166	47
e) Auflassungsvormerkung	169	48
f) Sicherung der Lastenfreistellung	179	52
aa) Freigabeversprechen	179	52
bb) Vertragliche Gestaltung	182	53
cc) „Geschuldete Vertragssumme“ i. S. d. § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV	187	55
dd) Insolvenz des Bauträgers.....	188	56
g) Baurechtliche Voraussetzungen	206	59
aa) Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	207	59
bb) Genehmigungsfreie Bauvorhaben.....	213	61
h) Sicherheit für Abschlagszahlungen	215	61
g) Bauabzugsbesteuerung.....	222	65
8. Zahlungen nach Baufortschritt	223	65
a) Wirksamkeit von Abschlagszahlungsvereinbarungen.....	224	65
b) Vorauszahlungen	226	66
c) Anforderungen an den Zahlungsplan.....	229	67
d) Aufteilung der Teilbeträge.....	236	70
aa) Der letzte Teilbetrag	237	71
bb) Die übrigen Teilbeträge.....	248	74
e) Verstoß gegen den Zahlungsplan	258	76
f) Umgehung der MaBV durch „Aufspaltung“ in Kauf- und Werkvertrag.....	259	76
g) Der Einfluss von Sonderwünschen und Eigenleistungen auf die Teilbeträge	263	77
h) Fälligkeitsmitteilung	269	79
i) Verjährung	272	80
j) Erfüllungskonto	273	81
9. Fälligkeit nach § 7 MaBV (Bürgschaft).....	274	81
a) Sicherungszweck, Sicherungsabrede, Sicherungsfall und Bürgschaft	276	81
b) Bürgschaft und Vorauszahlungen	286	85
c) Gestaltungsalternativen unter Verwendung der Bürgschaft.....	290	87
d) Einzelprobleme der Bürgschaft	291	87
e) Die Erfüllungsbürgschaft.....	299	89
f) Die Rückzahlungsbürgschaft.....	300	90
g) Die Gewährleistungsbürgschaft	301	91
10. Verzugs-/Fälligkeitszinsen	302	92
11. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	305	92
a) Unterwerfungsklausel ohne Nachweiszwang.....	305	92
b) Unterwerfungsklausel mit eingeschränktem Nachweiszwang.....	307	93
aa) Bestätigung des Baufortschritts durch einen Architekten oder Bauleiter.....	309	93

	Rz.	Seite
bb) Die Fertigstellungsbescheinigung als Urkunde nach § 726 Abs. 1 ZPO.....	310.....	94
cc) Absicherung durch Bürgschaft.....	312.....	94
c) Unterwerfungserklärung mit Nachweiszwang.....	313.....	95
12. Finanzierungsvollmacht.....	316.....	95
13. Auflassungsvormerkung und Rangvorbehalt	319.....	97
a) Auflassungsvormerkung.....	319.....	97
b) Rangvorbehalt	323.....	97
14. Übergabe.....	325.....	98
15. Abnahme.....	336.....	100
a) Allgemeines	336.....	100
b) Teilabnahmen	340.....	101
c) Abnahmeform	341.....	102
d) Abnahme von Sondereigentum, Sondernutzungsrecht und Gemeinschaftseigentum.....	345.....	102
e) Abnahmefiktion	352.....	105
16. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln	355.....	106
a) Rechtsmängel	355.....	106
b) Sachmängel	359.....	107
aa) Abgrenzung zwischen kaufrechtlicher und werkvertraglicher Gewährleistung	359.....	107
bb) Werkvertragliche Mängelhaftung.....	362.....	108
cc) Die Ansprüche im Einzelnen.....	365.....	109
(1) Nacherfüllung	365.....	109
(2) Selbstvornahme.....	368.....	109
(3) Rücktritt.....	369.....	110
(4) Minderung.....	370.....	110
(5) Schadensersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen.....	371.....	111
c) Einschränkung der Mängelhaftung	374.....	112
d) Vereinbarung der VOB/B.....	382.....	113
e) Mitverkaufte bewegliche Sachen	384.....	114
f) Gewährleistungsfristen	385.....	114
g) Abtretung von Gewährleistungsansprüchen	391.....	116
17. Kosten und Steuern.....	394.....	117
18. Vollzugsvollmacht.....	398.....	117
19. Belehrungspflicht	400.....	118
20. Mitwirkungsverbote.....	401.....	118
21. Salvatorische Klausel	402.....	119
22. Auflassung	404.....	119
23. Löschung der Auflassungsvormerkung	409.....	121

Muster 2:

Teilweise fertiggestelltes Wohnungseigentum	412.....	123
I. Vertragstext (Auszug).....	412.....	123
II. Erläuterungen.....	426.....	126
1. Verweisung auf Teilungserklärung und Baubeschreibung.....	426.....	126

	Rz.	Seite
2. Teilabnahme.....	431	126
3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	437	127
 Muster 3:		
Fertiggestelltes Wohnungseigentum	439	129
I. Vertragstext	439	129
II. Erläuterungen	482	135
1. Geltung der MaBV	482	135
2. Bezugnahme auf Baubeschreibung und Pläne.....	483	135
3. Sicherstellung der Auflassungsvormerkung.....	487	135
4. Löschungsbewilligung.....	488	136
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	489	136
6. Zahlungsanweisung	490	136
7. Bürgschaft	492	137
8. Teilzahlungen.....	493	137
9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	495	137
10. Abnahme	496	137
11. Verjährungsverkürzung beim Gemeinschaftseigentum	499	138
 Muster 4:		
Wohnungserbbaurecht.....	503	141
I. Vertragstext	503	141
II. Erläuterungen	573	151
1. Erbbauzins	573	151
2. Garantie.....	575	151
3. Zustimmung des Eigentümers und Vorkaufsrecht.....	576	151
4. Zahlungsplan.....	577	152
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	578	152
6. Finanzierung	579	152
7. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag	584	153
8. Stehenbleiben der Erbbauzinsreallasten.....	588	154
 Muster 5:		
Einzelhaus.....	589	155
I. Vertragstext	589	155
II. Erläuterungen	646	163
1. Geltung der MaBV	646	163
2. Bezeichnung des Erwerbsgegenstandes (Grundstück)	648	163
3. Baubeschreibung.....	649	163
4. Festpreis	651	164
5. Teilungsgenehmigung	652	164
6. Rückauflassungsvormerkung der Gemeinde	653	165
7. Auflassungsvormerkung	659	166
8. Genehmigungsfreies Bauen.....	662	166
9. Finanzierungsvollmacht	663	166
10. Aufschiebende Bedingung	666	167
11. Vorkaufsrecht	668	168
12. Sicherungsabtretung von Gewährleistungsansprüchen.....	669	168

	Rz.	Seite
13. Kosten.....	670.....	168
14. Auflassung.....	671.....	168
15. Miteigentümergeinschaft.....	674.....	169
a) Ausgangslage.....	675.....	169
b) Die Vereinbarung.....	678.....	169
c) Vollmacht.....	680.....	169
d) Vormerkung.....	681.....	170
e) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft.....	683.....	170
 Muster 6:		
Ausbauhaus.....	685.....	172
I. Vertragstext (Auszug).....	685.....	172
II. Erläuterungen.....	710.....	176
 Muster 7:		
Generalübernehmermodell.....	714.....	177
I. Vertragstext.....	714.....	177
II. Erläuterungen.....	771.....	185
1. Begriffsbestimmung.....	771.....	185
2. Anwendung der MaBV.....	778.....	186
3. Beurkundung von Kauf- und Werkvertrag.....	783.....	187
4. Sicherung der Kaufpreiszahlung für das Grundstück.....	787.....	188
5. Grunderwerbsteuer.....	789.....	189
6. Mehrwertsteuer.....	790.....	189
7. Bauabzugsbesteuerung.....	793.....	190
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfung.....	796.....	191
9. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung.....	797.....	191
10. Vorleistungspflicht des Generalübernehmers.....	798.....	192
11. Sicherheit für Abschlagszahlungen.....	800.....	192
12. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Werkvertrages.....	801.....	192
13. Einschränkung der Mängelrechte.....	807.....	194
14. Nachteile gegenüber dem Bauträgermodell.....	808.....	194
15. Generalübernehmer mit Bauherrengemeinschaft.....	809.....	194
 Muster 8:		
Tausch mit Bauträger.....	811.....	196
I. Vertragstext.....	811.....	196
II. Erläuterungen.....	867.....	204
1. Grundstücksmodell.....	867.....	204
2. Erschließungskosten.....	871.....	204
3. Auflassungsvormerkung.....	872.....	205
4. Aufgeld.....	873.....	205
5. MaBV.....	874.....	205
6. Auflassung.....	879.....	206
7. Finanzierungsvollmacht.....	880.....	206
8. Allgemeine Geschäftsbedingungen.....	881.....	206
9. Vorkaufsrecht.....	884.....	207
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln.....	885.....	207

	Rz.	Seite
a) Löschung der Belastungen	885	207
b) Sachmängel	886	207
11. Grunderwerbsteuer	887	208
12. Stundungsmodell	890	209
13. Anteilsmodell	897	210
 Muster 9:		
Altbausanierung/Dachgeschossausbau	903	212
I. Vertragstext	903	212
II. Erläuterungen	974	222
1. Aufteilung	974	222
2. Baubeschreibung	976	222
3. Wohnflächenangaben	979	223
4. Anwendung der MaBV	980	223
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen	983	224
6. Vorkaufsrecht des Mieters	984	224
7. Zweckentfremdung	994	227
8. Teilzahlungen	995	227
9. Festpreis	998	229
a) Erschließungskosten	998	229
b) Mehrwertsteuererhöhung	999	229
10. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln	1001	229
11. Mietverhältnis	1011	231
 Muster 10:		
Verkauf eines von dem Verkäufer zu erschließenden Grundstücks	1012	233
I. Vertragstext	1012	233
II. Erläuterungen	1059	239
1. Der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag	1059	239
2. Risiko der Doppelzahlung	1060	239
3. Sicherung des Erwerbers vor ungesicherten Vorausleistungen	1062	240
4. Festpreis und Erschließung	1063	240
5. Kauf- oder Bauträgervertrag	1064	240
6. MaBV	1065	241
7. Teilzahlungen	1066	242
8. Bauabzugsbesteuerung	1069	243
9. Sicherheit für Abschlagszahlungen	1070	243
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	1071	243
11. Vorkaufsrechte	1073	243
 Muster 11:		
Erwerb vom Insolvenzverwalter	1074	244
I. Vertragstext	1074	244
II. Erläuterungen	1120	250
1. Der Insolvenzverwalter und der Nachweis seiner Berechtigung	1120	250
2. MaBV	1123	250
3. Grundpfandgläubiger	1125	251
4. Abnahme	1126	251

	Rz.	Seite
5. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln.....	1127	251
6. Erschließungskosten	1133	253
Muster 12:		
Vertretungsregelungen	1134	254
I. Vertragstext (Auszug).....	1134	254
1. Bevollmächtigter Vertreter	1134	254
2. Vollmachtloser Vertreter	1143	255
II. Erläuterungen.....	1151	257
1. Gestaltungsgrenzen nach § 17 Abs. 2a BeurkG	1151	257
2. Bevollmächtigter Vertreter	1156	257
3. Vollmachtloser Vertreter	1162	258
4. Belehrungspflicht	1173	261
Muster 13:		
Angebot und Annahme	1175	262
I. Vertragstext (Auszug).....	1175	262
1. Angebot	1175	262
2. Annahme.....	1197	265
II. Erläuterungen.....	1206	266
1. Beurkundungsverfahren.....	1206	266
2. Angebot	1212	267
a) Beurkundung.....	1212	267
b) Bindungsfrist.....	1214	268
c) Kosten.....	1217	269
3. Annahme.....	1218	270
4. Auflassungsvormerkung	1222	270
5. Auflassung	1223	271
6. Steuern	1224	271
Muster 14:		
Optionsvertrag	1225	272
I. Vertragstext (Auszug).....	1225	272
II. Erläuterungen.....	1232	273
1. Beurkundungsverfahren.....	1232	273
2. Vertragstyp	1233	273
3. Besondere vertragliche Bestimmungen	1234	273
4. Klauselrichtlinie.....	1240	274
5. Auflassungsvormerkung und Auflassung	1242	274
6. Steuern	1244	275
Muster 15:		
Nachbeurkundung beim nichtigen Vertrag	1245	276
I. Vertragstext (Auszug).....	1245	276
II. Erläuterungen.....	1251	277
1. Bezugnahme	1251	277
2. Auflassungsvormerkung	1254	277
3. Auflassung	1257	278

	Rz.	Seite
Anhang I:		
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Wohngebäude		279
Anhang II:		
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Doppelhaus		289
Anhang III:		
Makler- und Bauträgerverordnung.....		293
Anhang IV:		
Gewerbeordnung (Auszug)		307
Anhang V:		
Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen.....		311
Anhang VI:		
Klauselrichtlinie		313
Literaturverzeichnis		321
Stichwortverzeichnis.....		331