

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis.	23
Literaturverzeichnis	29
§ 1 Allgemeines zum Bauträgervertrag und zum Beurkundungsverfahren	31
A. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags, Vertragstyp.	31
I. Vertragstypus	31
II. Auswirkungen der unterschiedlichen Elemente des Bauträgervertrags für die Vertragsgestaltung	33
B. Der Bauträgervertrag als einheitlicher Vertrag, anwendbare Rechtsvorschriften	33
I. Kauf- und Werkvertrag.	33
II. Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung	34
§ 2 Sicherungsmodell des Bauträgervertrages	37
A. Vormerkungsmodell	37
I. Sicherheitenkonzept beim Bauträgervertrag	37
1. Das Vormerkungsmodell	37
2. Schwächen des Vormerkungsmodells	37
II. Änderung durch Forderungssicherungsgesetz und Reform des Werkvertragsrechts.	37
B. Die Zukunft des Bauträgervertrags, Bestrebungen zur Verbesserung des Sicherungsmodells	38
§ 3 Andere Baumodelle Kurzüberblick	39
A. Sanierungsmodell (Altbauvorhaben) und Anwendbarkeit der MaBV	39
B. Generalübernehmermodell (der verdeckte Bauträgervertrag)	40
I. Vertragstyp	40
II. Rechtliche Einheit der Verträge	41
III. Beurkundungspflicht beider Verträge.	41
IV. Besonderheiten beim Generalübernehmermodell	41
1. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer.	41
2. Kein einheitlicher Vertrag.	42
3. Praxistipps.	42

§ 4 Anwendbare Rechtsvorschriften insbesondere AGB-rechtliche Klauselkontrolle	45
A. Bauträgerverträge sind in der Regel „Verbraucherbauverträge“	45
I. AGB-Recht §§ 305 ff. BGB	45
II. Klauselrichtlinie	46
B. Ausnahmen	46
C. Anwendbarkeit des AGB-Rechts und der Klauselrichtlinie trotz notarieller Beurkundung?	47
D. Anwendung der Hausbauverordnung und Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und § 650v BGB	47
I. Zulässige Abschlagszahlungen nach MaBV	47
II. Sicherheitenstellung gem. § 650m Abs. 2 BGB	48
1. Forderungssicherungsgesetz	48
2. Keine Anwendung der Inhaltskontrolle nach § 309 Ziff. 15 BGB bei Anwendung der MaBV	48
§ 5 Beurkundungsverfahren	49
A. Formzwang der notariellen Beurkundung	49
I. Anwendung § 311b BGB	49
1. Pflicht zur notariellen Beurkundung	49
2. Vollumfängliche Beurkundung	49
3. Wohl keine Zäsurwirkung der notariellen Beurkundung beim Bauträgervertrag	50
II. Keine notarielle Beurkundung von Nachtragsvereinbarungen.	51
III. Folgen eines Verstoßes gegen die Beurkundungspflicht	52
B. Notarielle Pflichten	52
I. Allgemeines	52
II. Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	53
C. Annahme- bzw. Bindungsfristen bei Vertragsangeboten	54
I. Überlange Bindungsfristen sind unzulässig	54
II. Zulässige Fristüberschreitungen.	55
III. Formulierungsbeispiel Bindungs-Annahmefrist.	57
1. Muster.	57
2. Erläuterung.	58
IV. Vertragsschluss mit vollmachtloser Vertretung	58
§ 6 Bauträgervertrag über ein noch zu erstellendes Wohnungs- und Teileigentum	61
A. Allgemeines.	61
B. Ausgangsfall	63
I. Typischer Bauträgervertrag Neubaubjekt	63

II. Formulierungsbeispiel Urkundeneingang	63
1. Muster	63
2. Erläuterungen.	64
III. Formulierungsbeispiel weiterer Urkundeneingang	71
1. Muster	71
2. Erläuterungen.	71
IV. Formulierungsbeispiel Vorbemerkung, Darstellung des Sachverhaltes	71
1. Muster	71
2. Erläuterungen.	72
V. Formulierungsbeispiel Einhaltung 2-Wochen-Frist	73
1. Muster	73
2. Erläuterungen.	74
VI. Formulierungsbeispiel Grundbucheinsicht, Grundbuchstand	76
1. Muster	76
2. Erläuterungen.	77
VII. Formulierungsbeispiel keine vorherige Einsichtnahme des Grundbuchs	77
1. Muster	77
2. Erläuterungen.	78
VIII. Formulierungsbeispiel Verkaufsverpflichtung	78
1. Muster	78
2. Erläuterungen.	79
IX. Formulierungsbeispiel Herstellungsverpflichtung	80
1. Muster	80
2. Erläuterungen.	81
X. Formulierungsbeispiel Belehrung Baubeschreibung	85
1. Muster	85
2. Erläuterungen.	86
XI. Formulierungsbeispiel Änderungsvorbehalt.	87
1. Muster	87
2. Erläuterungen.	87
XII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche	89
1. Muster	89
2. Erläuterungen.	89
XIII. Formulierungsbeispiel Wohnfläche bei bereits errichtetem und besichtigtem Objekt	90
1. Muster	90
2. Erläuterungen.	90

XIV. Formulierungsbeispiel zur Klarstellung der Beschaffenheitsvereinbarung und keine Garantievereinbarung	91
1. Muster	91
2. Erläuterungen	91
XV. Formulierungsbeispiel Sonderwünsche	91
1. Muster	91
2. Erläuterungen zu Sonderwünschen.	92
XVI. Formulierungsbeispiel Herstellungsfristen	94
1. Muster	94
2. Erläuterungen	95
XVII. Formulierungsbeispiel Verlängerungsklausel	98
1. Muster	98
2. Erläuterungen	99
XVIII. Formulierungsbeispiel Betretungsrecht	100
1. Muster	100
2. Erläuterungen	100
XIX. Formulierungsbeispiel Änderungsbefugnis und Änderungsvollmacht.	100
1. Muster	100
2. Erläuterungen	102
XX. Formulierungsbeispiel Erwerbspreis.	104
1. Muster	104
2. Erläuterungen	104
XXI. Formulierungsbeispiel Nichtleistungsbeschreibung	106
1. Muster	106
2. Erläuterungen	107
XXII. Formulierungsbeispiel Änderungen des Erwerbspreises (vorläufiger Erwerbspreis)	108
1. Muster	108
2. Erläuterung.	108
XXIII. Formulierungsbeispiel echte (nachträgliche) Preisanpassungsklauseln	109
1. Muster	109
2. Erläuterungen	109
XXIV. Formulierungsbeispiel Grundvoraussetzungen der Fälligkeit des Erwerbspreises.	111
1. Muster	111
2. Erläuterungen	112
a) Keine Vorauszahlungen möglich, lediglich Abschlagszahlungen	112
b) Abschlagszahlungen setzen grundsätzlich vertragsgemäße Leistungen durch den Unternehmer voraus	113
c) Sonderrecht der Hausbauverordnung und MaBV	113

d) Grundvoraussetzungen der Fälligkeit nach MaBV	113
e) Zu den einzelnen Grundvoraussetzungen	114
aa) Rechtswirksamkeit des Vertrags	114
bb) Notarbestätigung gem. § 3 MaBV	115
cc) Kein (noch bestehendes) Rücktrittsrecht des Bauträgers	116
dd) Eintragung der Eigentumsvormerkung	117
ee) Gewährleistung der Lastenfreistellung – Lastenfreistellungs- konzept	119
ff) Vorliegen der Baugenehmigung.	126
gg) Anordnung eines Steuerabzugs gemäß § 50a Abs. 7 EstG	127
XXV. Formulierungsbeispiel Ratenplan nach Baufortschritt	128
1. Muster	128
2. Erläuterungen.	129
XXVI. Formulierungsbeispiel Nachweis Baufortschritt.	135
1. Muster	135
2. Erläuterungen.	135
XXVII. Formulierungsbeispiel Ratenplan bei Altbauvorhaben (Sanierungsobjekt).	136
1. Muster	136
2. Erläuterungen.	137
XXVIII. Formulierungsbeispiel 5 %-Sicherheit durch Einbehalt oder Sicherheitenstellung nach FoSiG	137
1. Muster	137
2. Erläuterungen.	138
XXIX. Sicherheitenstellung und Aushändigung der Sicherheit sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar.	141
1. Allgemeines.	141
2. Erläuterungen.	142
XXX. Keine Freistellungsbescheinigung gem. §§ 48 ff. EStG (Bauabzugssteuer)	143
XXXI. Formulierungsbeispiel Bürgschaft nach § 7 MaBV.	143
1. Muster	143
2. Erläuterungen.	145
XXXII. Formulierungsbeispiel Bürgschaftsvertrag und Aushändigung sowie treuhänderische Verwahrung durch den Notar	147
1. Muster	147
2. Erläuterungen.	148
XXXIII. Formulierungsbeispiel weitere Fälligkeitsregelungen, Verzug	152
1. Muster	152
2. Erläuterungen.	153

XXXIV. Formulierungsbeispiel Abnahme, Wohnungseigentum,	
Form der Abnahme	156
1. Muster	156
2. Erläuterungen	158
XXXV. Formulierungsbeispiel Rechts- und Sachmängelhaftung	169
1. Muster	169
2. Erläuterungen	171
XXXVI. Formulierungsbeispiel Erschließungskosten, Hausanschlusskosten	181
1. Muster	181
2. Erläuterungen	181
XXXVII. Formulierungsbeispiel Eintritt in die	
Wohnungseigentümergeinschaft	183
1. Muster	183
2. Erläuterungen	183
XXXVIII. Formulierungsbeispiel Eigentumsänderung, Auflassung	184
1. Muster	184
2. Erläuterungen	185
XXXIX. Formulierungsbeispiel Sicherung des Erwerbers durch	
Eigentumsvormerkung.	187
1. Muster	187
2. Erläuterungen	188
XL. Formulierungsbeispiel Löschung der Eigentumsvormerkung	
bei Nichtzahlung des Erwerbspreises	190
1. Muster	190
2. Erläuterungen	191
XLI. Formulierungsbeispiel mehrere Erwerber, Haftung, gegenseitige	
Vollmacht.	194
1. Muster	194
2. Erläuterungen	194
XLII. Formulierungsbeispiel Übernahme des Erbbaurechtsvertrags	195
1. Muster	195
2. Erläuterungen	196
XLIII. Formulierungsbeispiel Kündigungsrecht, Rücktrittsrechte	197
1. Muster	197
2. Erläuterungen	198
XLIV. Formulierungsbeispiel Pauschalierung Schadensersatzanspruch	199
1. Muster	199
2. Erläuterungen	199

XLV. Formulierungsbeispiel vertragliches Rücktrittsrecht des Bauträgers . . .	200
1. Muster	200
2. Erläuterungen.	201
XLVI. Formulierungsbeispiel Platzierungsinteresse des Bauträgers (Abverkaufsquote) Bedingungsmodell als Alternative zum Rücktrittsrecht	201
1. Muster	201
2. Erläuterungen.	203
XLVII. Formulierungsbeispiel Lösungsrecht für den Käufer im Insolvenzfall des Bauträgers.	205
1. Muster	205
2. Erläuterungen.	206
XLVIII. Formulierungsbeispiel Kosten	208
1. Muster	208
2. Erläuterungen.	209
XLIX. Formulierungsbeispiel Erwerberfinanzierung	210
1. Muster	210
2. Erläuterungen.	211
L. Formulierungsbeispiel Energieausweis.	214
1. Muster	214
2. Erläuterungen.	214
LI. Formulierungsbeispiel Verjährung des Anspruchs auf Erstellung des Bauwerks	215
1. Muster	215
2. Erläuterungen.	216
LII. Formulierungsbeispiel Aufrechnungsverbot	217
1. Muster	217
2. Erläuterungen.	217
LIII. Formulierungsbeispiel Salvatorische Klausel.	218
1. Muster	218
2. Erläuterungen.	218
LIV. Formulierungsbeispiel Vollzugsvollmachten	218
1. Muster	218
2. Erläuterungen.	219
LV. Formulierungsbeispiel Genehmigungen, Vorkaufsrechte	221
1. Muster	221
2. Erläuterungen.	222
LVI. Formulierungsbeispiel Belehrungen	222
1. Muster	222
2. Erläuterungen.	223

LVII. Formulierungsbeispiel Abschriften/Ausfertigungen	226
1. Muster	226
2. Erläuterungen	226
LVIII. Formulierungsbeispiel Abschlussvermerk	227
1. Muster	227
2. Erläuterungen	227
LIX. Formulierungsbeispiel Verzicht auf die Anwendung der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (in gesonderter Urkunde)	229
1. Muster	229
2. Erläuterungen	229
LX. Notarkosten.	230
1. Beispiel	230
2. Erläuterungen	231
3. Muster	232
LXI. Gesellschaftsrecht (Unternehmensgegenstand) einer Bauträger-GmbH. 1. Muster	232
2. Erläuterungen	233
§ 7 Bauträgervertrag: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag für eine Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen	235
A. Beispielfall	235
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag	235
§ 8 Bauträgervertrag: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage	265
A. Beispielfall	265
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Bauträgervertrag Einfamilienhaus mit Doppelgarage	265
§ 9 Altbau-Bauträgervertrag Eigentumswohnung (Sanierungsobjekt)	291
A. Beispielfall	291
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Altbau-Bauträgervertrag Sanierungsobjekt.	291
C. Erläuterungen.	319
§ 10 Generalübernehmervertrag	321
A. Beispielfall	321
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Generalübernehmermodell	321
C. Erläuterungen.	348

§ 11 Tausch mit dem Bauträger	351
A. Beispielsfall	351
I. Durchführung	351
II. Grunderwerbsteuer	353
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Tausch mit dem Bauträger (Stundungsmodell)	354
C. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Tausch mit dem Bauträger (Anteilsmodell)	385
I. Beispielsfall	385
II. Muster	386
D. Angebot Rükckerwerb einer Wohnung	409
I. Beispielsfall	409
II. Muster Formulierungsbeispiel Rükckerwerbsoption (als Bestandteil des Grundstückskaufvertrags)	409
§ 12 Kaufvertrag Nachzüglerfall: Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertiggestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall)	411
A. Beispielsfall	411
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Kaufvertrag über eine vollständig fertig gestellte Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplätzen (Nachzüglerfall)	411
C. Erläuterungen	428
§ 13 Aufhebung eines Bauträgervertrags	429
A. Beispielsfall	429
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Aufhebung eines Bauträgervertrags	429
C. Erläuterungen	437
§ 14 Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger	439
A. Beispielsfall	439
B. Gesamtmuster Lastenfreistellungserklärung Globalgläubiger gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV	439
I. Muster	439
II. Erläuterungen	442
§ 15 Bürgschaft nach § 7 MaBV	445
A. Beispielsfall	445
B. Gesamtmuster Bürgschaft Globalgläubiger gem. § 7 MaBV	445
I. Muster	445
II. Erläuterungen	446

§ 16 Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung. . .	449
A. Beispielfall.	449
B. Gesamtmuster Beurkundung einer reinen Bau- und Leistungsbeschreibung	449
I. Muster	449
II. Erläuterungen	451
§ 17 Energie-Contracting beim Bauträgervertrag	455
A. Beispielfall.	455
B. Formulierungsbeispiele für Energie-Contracting	455
I. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz zur Teilungserklärung für Energie-Contracting.	455
II. Muster Formulierungsbeispiel Zusatz im Bauträgervertrag bei Energie-Contracting.	458
C. Erläuterungen.	459
§ 18 Bauherrengemeinschaft	463
A. Beispielfall.	463
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Gründung einer Bauherrengemeinschaft.	463
I. Gesamtmuster	463
II. Anlage zum Formulierungsbeispiel Bauherrengemeinschaft	470
III. Erläuterungen	480
§ 19 Nachtragsserwerb zu einem Bauträgervertrag	481
A. Beispielfall.	481
B. Gesamtmuster Formulierungsbeispiel Nachtragsserwerb.	481
C. Erläuterungen.	485
Stichwortverzeichnis.	487
Benutzerhinweise für den Download	493