

**Basty**

# **Der Bauträgervertrag**

**Von**

**Dr. iur. Gregor Basty**  
**Notar in München**

**9. Auflage**

**Carl Heymanns Verlag 2018**

## Inhaltsübersicht

A.	Einleitung	1
B.	Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	75
C.	Vergütung/Erwerbspreis	93
D.	Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfalligkeit, § 3 Abs. 1	115
E.	Zahlung nach Baufortschritt	201
F.	Bürgschaft, § 7	261
G.	Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto	301
H.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	305
I.	Erschließungskosten	315
J.	Eigentumsverschaffung	327
K.	Bauleistung	341
L.	Abnahme	427
M.	Haftung des Bauträgers	461
N.	Schiedsklausel, Verbraucherstreitbeilegung	507
O.	Finanzierung des Erwerbspreises	509
P.	Aufhebung eines Bauträgervertrags	517
Q.	Vertragsmuster	519
	Anhang	573
	Stichwortverzeichnis	637

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungen	XVII
Literatur	XXI
<b>A. Einleitung</b>	<b>1</b>
I. Vorbemerkung	1
II. Rechtsnatur des Bauträgervertrags	3
1. Kaufvertrag; Werkvertrag	4
2. »Alles aus einer Hand«	10
3. Begriffe	10
III. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie	11
1. Formularvertrag, Verbrauchervertrag	12
2. Anwendungsbereich	12
3. Beweislast	15
4. Klauselrichtlinie	15
5. Pflichten des Notars	17
IV. Makler- und Bauträgerverordnung	17
1. §§ 3, 7 MaBV	19
2. Verstoß gegen die MaBV	21
3. MaBV-spezifisches Äquivalenzprinzip	28
4. Anwendungsbereich der MaBV	28
5. Zahlung auf Notaranderkonto oder Sonderkonto	45
V. Beurkundungsfragen	52
1. Beurkundungsumfang	52
2. Baubeschreibung	55
3. Beurkundungsverfahren	59
4. Mitwirkungsverbote	74
<b>B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag</b>	<b>75</b>
I. Vorbemerkung	75
II. Pflichten des Notars	76
III. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung	76
IV. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	77
1. Sondernutzungsrechte	77
2. Bauliche Änderungen	78
3. Festlegung der Nutzungsart	79
4. Kostenverteilung	80
5. Bauträgervertragsbezogene Regelungen	81
V. Vollmachten des Erwerbers	81
1. Grundbuchverfahren	83
2. Vollmacht zur Einräumung von Dienstbarkeiten	85
3. Vollmacht zur Änderung des Bauträgervertrags	85
4. Überwachung der Vollmacht durch Notar	89
5. Unwiderruflichkeit der Vollmacht	89
6. Zeitliche Beschränkung	90
7. Formulierungsvorschlag	90

# Inhaltsverzeichnis

<b>C. Vergütune/Erwerbspreis</b>	93
I. Höhe	93
1. Festpreisvereinbarung	93
2. Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises	97
3. Preiserhöhungsklauseln	97
II. Kaufpreisausweisung	100
III. Kaufpreisfalligkeit, Verzug	101
1. Verzug	101
2. Sanktionen für verspätete Zahlungen	104
3. Geldeingang	105
4. »Bauzeitins«	106
5. Widerrufsrecht	107
IV. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	109
1. Verjährungsfrist	109
2. Verjährungsbeginn	110
3. Regelungen zur Verjährung	111
V. Weitere Zahlungspflichten	111
VI. Bauträgervertrag und Bauabzugsteuer	112
VII. Aufrechnungsverbote	113
<b>D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfalligkeit, § 3 Abs. 1</b>	115
I. Vorbemerkung	116
II. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	116
1. Rechtswirksamkeit des Vertrags	116
2. Vollzugsvoraussetzungen	119
3. Bedingungen und Auflagen	120
4. Mitteilung des Notars	121
5. Rücktrittsrecht des Bauträgers	125
III. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	129
1. Bedenken gegen die Vormerkungslösung	130
2. Sicherungswirkung der Vormerkung	132
3. Eintragung der Vormerkung	136
4. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	144
5. »Abgetretene Vormerkung«	145
IV. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. Satz 2 bis 5	146
1. Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung	149
2. Das Freigabeversprechen	152
3. Notwendiger Inhalt der Freistellungsverpflichtung	157
4. Vorbehalt gem. § 3 Abs. 1 Satz 3	162
5. Typische Klauseln	173
6. Einbeziehung des Freigabeversprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5) . . . .	185
7. Pflichten des Notars	187
8. Risiken des Freigabeversprechens	188
9. Zahlungsansprüche des Erwerbers gegen den Globalgläubiger	190
V. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4	190
1. Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	191
2. Genehmigungsfreie Bauvorhaben	194
3. Zweckentfremdungsgenehmigung	197
4. Anspruch auf Einsicht und Aushändigung der Bau- und Betriebsunterlagen	197
5. Energieausweis	199
<b>E. Zahlung nach Baufortschritt</b>	201
I. Vorbemerkung	202
II. Vorleistungspflicht des Bauträgers	202
III. Erfüllungssicherheit	205
1. Sicherung der Vertragserfüllung	205

2.	Vertragsgestaltung	209
IV.	Ratenplan	211
1.	Bemessungsgrundlage für die Raten	211
2.	Ratenplan des § 3 Abs. 2	211
3.	Baufortschritt, § 3 Abs. 2 Satz 2	219
4.	Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	243
5.	Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3	245
6.	Nachweis des Baufortschritts	247
7.	Prüfungsrecht	249
8.	Grunderwerbsteuer und Ratenzahlung	250
V.	Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	250
1.	Anwendbarkeit der MaBV	250
2.	Entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2	252
3.	Bereits erbrachte Leistungen	254
VI.	Verkauf mehrerer Objekte	256
1.	Mehrere Wohnungen	256
2.	Erbbaurecht und Grundstück	257
3.	Wohnung mit Garage o.ä	257
VII.	Teilflächenkauf	258
<b>F.</b>	<b>Bürgschaft, § 7</b>	261
I.	Vorbemerkung	261
II.	Bürgschaft und MaBV	263
1.	Verstoß gegen die MaBV im Bauträgervertrag	263
2.	Verstoß gegen die MaBV in der Bürgschaft	264
3.	Prüfung durch den Notar	265
III.	Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	265
IV.	Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	266
1.	Rechtsprechung	267
2.	Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	268
3.	Voraussetzungen einer wirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	268
4.	Folgen einer unwirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	269
V.	Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	270
1.	Besonderer Sicherungsumfang in Vorauszahlungsfällen	272
2.	Besonderer Sicherungsumfang außerhalb von Vorauszahlungsfällen i.e.S	277
3.	Sicherungsumfang bei Wohnungseigentum	279
VI.	Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	279
1.	Vertragliche Zulassung	279
2.	Vermischungsverbot	280
3.	Austausch der Sicherungen und Lastenfreistellung	282
4.	Austausch der Sicherungen und § 3 Abs. 2 Satz 1	283
5.	Austausch der Sicherungen und § 4	283
VII.	Einzelfragen	283
1.	Taugliche Bürgen	283
2.	Selbstschuldnerische Bürgschaft	284
3.	Form	284
4.	Bürgschaftsvertrag	285
5.	Verwahrung der Bürgschaftsurkunde	285
6.	Globalbürgschaft	288
7.	Höhe der Bürgschaft	289
8.	Rückgabe der Bürgschaft, Dauer der Bürgschaft	290
9.	Einzelne Bürgschaftsklauseln	291
VIII.	Verjährung	297
IX.	Prozessführungsbefugnis	298
X.	Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	299

## Inhaltsverzeichnis

<b>G. Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungskonto . . .</b>	<b>301</b>
<b>H. Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag</b>	<b>305</b>
I. Vorbemerkung	305
II. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	305
III. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	306
1. Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht	307
2. Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht	308
3. Eingeschränkter Nachweisverzicht	310
4. Widerspruchsrecht des Erwerbers	312
5. Vollstreckungsbürgschaft	312
6. »Waffengleichheit«	312
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	313
<b>I. Erschließungskosten</b>	<b>315</b>
I. Gesetzliche Regelung	315
II. Vertragsgestaltung	316
1. Festpreis, Herstellungsverpflichtung, Erschließungskosten	317
2. Übernahme von Erschließungskosten durch den Erwerber	320
3. Rückzahlungsansprüche	321
4. Rechtsbehelfe	321
5. Sicherungen	322
<b>J. Eigentumsverschaffung</b>	<b>327</b>
I. Vorbemerkung	327
II. Auflassung	328
1. Gestaltungsmöglichkeiten	328
2. Unterschiede	329
III. Sicherungsinteressen des Bauträgers und der finanzierenden Bank	331
1. Kaufpreiszahlung	331
2. Abnahme	337
3. Rückgabe der Bürgschaft	338
4. Fertigstellung des Bauvorhabens	338
IV. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	338
V. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	339
<b>K. Bauleistung</b>	<b>341</b>
I. Bauleistung und Bauplanung	342
1. Bauplanung	342
2. Rechtliche Vorgaben für die Bauleistung	343
3. Regelungen zur geschuldeten Beschaffenheit	350
4. Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen und von Werbeaussagen (Prospekten) .	357
5. Transparenzgebot	360
6. Änderungsvorbehalte, Leistungsbestimmungsrechte	366
II. Baubeschreibung	371
1. Vorbemerkung	371
2. Generelle Regelungen	373
3. Widersprüche; Rangfolgeklauseln	376
4. Bestimmungsrechte	377
5. Einzelne Klauseln	378
6. Negativklauseln	387
7. Sonstige Regelungsmöglichkeiten	387
8. Mieterbaubeschreibung	388

III.	Wohnfläche	389
1.	Zentrales Beschaffenheitsmerkmal	389
2.	Begriff Wohn-, Nutzfläche	390
3.	Berechnungsgrundlage	391
4.	Flächentoleranz	393
5.	Folgen von Flächenabweichungen	396
IV.	Altbauvorhaben	398
1.	Abgrenzung Total- und Teilsanierung	399
2.	Untersuchungspflichten, Planungsaufgaben	401
3.	Denkmalgeschützte Objekte	402
4.	Regeln der Technik	402
5.	Vertragsgestaltung	403
V.	Mehrhausanlagen	403
1.	Parzellierte Vorhaben	403
2.	Mehrhausanlagen nach WEG	404
VI.	Sonderwünsche	405
1.	Begriff	405
2.	Vertragliche Berücksichtigung nachträglicher Sonderwünsche	407
3.	Vergütung der Sonderwünsche	412
4.	Freigabeversprechen und Sonderwünsche	415
5.	Beurkundungspflicht nachträglicher Sonderwünsche	415
VII.	Fertigstellungstermin	417
1.	Vertragliche Terminbestimmung	419
2.	Verlängerungsklauseln	421
3.	Absprachen nach Vertragsschluss	422
4.	Verzug des Bauträgers	423
VIII.	Verjährung des Herstellungsanspruchs	425
<b>L.</b>	<b>Abnahme</b>	427
I.	Gesetzliche Regelung	427
1.	Inhalt	427
2.	Folgen einer fehlenden oder unwirksamen Abnahme	428
3.	Voraussetzungen der Abnahme	430
4.	Formen der Abnahme	430
II.	Vertragliche Regelungen im Bauträgervertrag	435
1.	Teilabnahme	435
2.	(Teil-) Abnahme und Besitzübergang	439
3.	Abnahme und Eigentumsverschaffung	440
4.	Einzelne Klauseln	441
III.	Abnahme des Gemeinschaftseigentums	443
1.	Gesetzgebung	443
2.	Grundsatz: Individuelle Abnahme	444
3.	Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	445
4.	Abnahme aufgrund Vollmacht	448
IV.	Abnahme in Nachzüglerfällen	456
1.	Übernahme einer früheren Abnahme	457
2.	Abnahme mit früherer Besichtigung	458
3.	Abnahme mit Vertragsschluss	458
V.	Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	458
VI.	Exkurs: Synchronisation der Rechte von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers . . .	459
<b>M.</b>	<b>Haftung des Bauträgers</b>	461
I.	Pflichten des Bauträgers	462
1.	Vorvertragliche Pflichten	462
2.	Vertragliche Nebenpflichten	463
3.	Selbstständige Beratung	463

# Inhaltsverzeichnis

4.	Prospekthaftung	464
II.	Haftung für Rechtsmängel	465
III.	Haftung für Sachmängel	466
1.	Haftung für das Grundstück	466
2.	Haftung für das Bauwerk	467
IV.	Erweiterung der Rechte des Erwerbers	472
V.	Regelungen zur Haftungsbeschränkung	473
1.	Neubau/Altbau	473
2.	Begriffe	476
3.	Belehrung und Erörterung	476
4.	Transparenz	477
5.	Kardinalpflichten	478
6.	Allgemeine Grenzen haftungsbeschränkender Regelungen	479
7.	Generelle Einschränkung haftungsbeschränkender Klauseln	480
8.	Einzelne Klauseln	481
VI.	Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	502
1.	Erfüllung abgeschlossener Verträge	503
2.	Neue Verträge des Insolvenzverwalters	503
VII.	Kündigung des Bauträgervertrags	504
1.	Freies Kündigungsrecht	504
2.	Teilkündigung, Rücktritt	505
3.	Kündigungsrecht kraft Vereinbarung	506
<b>N.</b>	<b>Schiedsklausel, Verbraucherstreitbeilegung</b>	<b>507</b>
<b>O.</b>	<b>Finanzierung des Erwerbspreises</b>	<b>509</b>
I.	Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	509
II.	Kreditsicherung	510
1.	Kreditsicherungsmöglichkeiten	510
2.	Sicherung des Verkäufers	511
3.	Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung	512
III.	Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7	514
<b>P.</b>	<b>Aufhebung eines Bauträgervertrags</b>	<b>517</b>
<b>Q.</b>	<b>Vertragsmuster</b>	<b>519</b>
I.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	519
II.	Varianten zur Fälligkeitsregelung	529
1.	Fälligkeitsregelung, wenn bei Vertragsschluss bereits ein i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV relevanter Baufortschritt erreicht wird	529
2.	»Flexible Fälligkeitsregelung« i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV	530
3.	Fälligkeitsregelung, die – ohne Festlegung im Einzelnen – sowohl dem Vorauszahlungsverbot als auch den Anforderungen der MaBV Rechnung tragen soll	530
4.	Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen (Aus-händigung an Erwerber)	531
5.	Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen mit Verwahrung durch den Notar (vgl. Rdn. 650 f.)	531
6.	Bürgschaftsverwahrung durch den Notar (vgl. Rdn. 650 f.), Rückgabe mit Zustimmung des Erwerbers	532
7.	Vorauszahlungsvereinbarung	532
III.	Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden (in Ergänzung zu dem Muster in Rdn. 1207)	534
IV.	Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	535
V.	Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts	538

VI.	Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung	541
VII.	Baubeschreibung	545
VIII.	Tausch mit dem Bauträger	552
1.	Kauf-/Bauträgervertrag	553
2.	Nachtrag	560
IX.	Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertiggestellte Wohnung samt Stellplatz)	563
X.	Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung	569
1.	Fälligkeitsschreiben	569
2.	Anschreiben Verkäufer	569
XI.	Freigabeversprechen, § 3 MaBV	570
XII.	Bürgschaft, § 7 MaBV	570
XIII.	Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gem. § 7 Abs. 2 MaBV (vgl. Rdn. 78)	571
<b>Anhang</b>		573
I.	Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (BGB Buch 2 Abschnitt 2)	574
II.	Bauträgervertrag (BGB Buch 2 Abschnitt 8 Titel 9 Untertitel 3)	580
III.	Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 05.04.1993 über mißbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen	580
IV.	Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen vom 23. Mai 2001	587
V.	Gewerbeordnung (Auszug)	587
VI.	Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlagenberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV –)	589
VII.	Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)	598
VIII.	VOB Teil B Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)	621
Stichwortverzeichnis		637