

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Vorwort		V
Inhaltsübersicht		VII
1. Teil. Grundlagen und konzeptionelle Überlegungen	1	1
A. Vor- und Nachteile des Bauträgervertrags sowie der anderen Baumodelle (<i>Koeble</i>)	1	2
I. Charakteristika der Baumodelle	1	2
1. Der Begriff Baumodelle	2	2
a) Steuerliche Gesichtspunkte	2	2
b) Rechtliche Kennzeichnung der Baumodelle	6	4
c) Grundstruktur der vier gängigen Baumodelle	7	4
2. Abgrenzung von anderen Formen des Bauens	10	5
a) Unterscheidungsmerkmal	10	5
b) Andere Formen des Bauens	11	5
II. Grundlagen des Bauträgervertrages und Abgrenzung zu anderen Baumodellen	13	7
1. Bauträgermodell	16	7
2. Bauherrenmodell	18	8
a) Rechtliche Abgrenzung	18	8
b) Probleme der Vertretung durch Baubetreuer oder Treuhänder	21	9
c) Gesamtschuldnerische oder beschränkte Haftung der Bauherren?	25	10
3. Generalübernehmermodell	27	11
a) Rechtliche Abgrenzung	27	11
b) Geltung der MaBV?	29	11
c) Form des Generalübernehmervertrages	30	12
d) Sonstiges	33	13
4. Geschlossener Immobilienfonds	34	13
a) Anwendungsbereich und Abgrenzung	34	13
b) Gesellschaftsrechtliche Organisation	36	14
c) Vertragsbeziehungen und Haftung	37	14
d) Dingliche Abwicklung	39	15
e) Inhalt des Gesellschaftsvertrages	40	15
5. Bruchteilseigentumsmodell	41	16
III. Strukturprobleme des Bauträgervertrages	45	18
1. Vertragsrechtliche Probleme	48	19
2. Folgen aus der dinglichen Konstruktion	50	22
a) Risiken der Auflassungsklage	52	23
b) Anspruch des Erwerbers auf Einräumung des Besitzes	56	25
c) Probleme bei Verzug des Bauträgers	58	25
d) Mängelprobleme	60	27
e) Kündigungsprobleme	61	28

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
f) Die Auseinandersetzung mit dem Insolvenzverwalter	62	28
g) Die Auseinandersetzung mit der Bank um die Freistellung	63	29
3. Folgen gesetzgeberischer Maßnahmen („Der Bauträger- vertrag vor dem aus?“)	64	29
IV. Rechtliche Einordnung des Bauträgervertrages und Inhalts- kontrolle	65	29
1. Rechtliche Einordnung	66	29
a) Neubau	67	30
b) Altbausanierung	72	32
c) Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf die Einordnung des Bauträgervertrages	79	37
2. Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	81	38
a) Bauträgervertrag als Formularvertrag	82	39
b) Bauträgervertrag als Verbrauchervertrag	87	41
c) Inhaltskontrolle des Individualvertrags	88	41
B. Finanzierung einer Bauträgermaßnahme aus der Sicht von Bauträger und Kreditinstitut (<i>Reindl</i>)	91	44
I. Projektrisiken	93	44
1. Erwerbsrisiken	93	44
2. Planungsrisiken	95	45
3. Fertigstellungs- und Kostenrisiken	96	46
4. Vermarktungsrisiken	99	47
II. Einflussfaktoren auf die Finanzierung	103	48
1. Projektanalyse	103	48
a) Projektkalkulation	103	48
aa) Kostengruppen	103	48
bb) Return on Investment	104	48
cc) Verkaufspreise	105	49
dd) Residualwertmethode	107	49
b) Finanzmittelplanung	109	50
aa) Finanzierungsplan	110	50
bb) Return on Equity	111	50
c) Analyse der Bank	112	51
2. Bonitätsanalyse	114	51
a) Management	115	52
b) Bonitätsunterlagen	117	53
aa) Jahresabschluss	118	53
bb) Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) und Investitionsliste	123	56
cc) Liquiditätsplanung	125	57
(1) Liquiditätsplanung einer Bauträger-Maßnahme . . .	126	58
(2) Liquiditätsplanung zur Deckung der Fixkosten . . .	127	58
III. Kreditvertrag	130	60
1. Kreditarten	131	60
a) Kontokorrentkredit	131	60
b) Euro-Kredit	132	61
c) Avalkredit	133	61
aa) MaBV-Avalkredit	133	61
bb) Sonstige Avalkredite	134	61
d) Kreditderivate	135	61
2. Kreditrückführung	136	61

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Besicherung und Freistellungserklärung	137	62
4. Pricing	139	62
5. Kontoführung	142	63
6. Kreditlaufzeit	145	64
IV. Änderungen im Kreditgeschäft durch Basel II	146	64
2. Teil. Erwerb des Grundstücks und Baurecht (Grziwotz)	1	69
A. Der Erwerb des Grundstücks durch den Bauträger	1	69
I. Zustand des Grundstücks und Vertragsgestaltung	1	69
1. Rechtsgrundlagen hinsichtlich des Grundstückszustandes . . .	1	69
2. Die Gestaltung des Erwerbsvertrages	7	72
II. Bebaubarkeit und Sicherung der Erschließung	17	76
1. Haftung für die Bebaubarkeit – Bauplatzgarantie oder Risikokauf?	17	76
a) Haftung für die bestehende Bebaubarkeit	17	76
b) Kauf von Bauerwartungsland	22	78
2. Baurecht und Sanierungsvorhaben	35	84
3. Altlasten – das unkalkulierbare Risiko	41	86
4. Sicherung der Erschließung	55	93
B. Die kooperative Entwicklung von Baurecht	60	96
I. Planungshoheit und Planungsumsetzung	60	96
1. Planungsermessen und Planungsbindung	60	96
2. Planungsverwirklichung und Planungsprivatisierung	65	99
II. Gewerbliche Zwischenerwerbsmodelle und städtebauliche Verträge	71	102
1. Planungsdruck, Zwischenerwerb und Planungsge- winnabschöpfung	71	102
2. Städtebauliche Verträge	80	106
a) Planvorbereitungs- und Maßnahmenverträge	81	106
b) Planverwirklichungs- und Zielbindungsverträge	82	106
c) Kostenübernahmeverträge	90	112
d) Stadtumbauverträge und Vereinbarungen zur Sozialen Stadt	92	113
3. Allgemeine Anforderungen an Städtebauliche Verträge	94	114
III. Verträge im Erschließungsrecht und Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	98	116
1. Abgabengleichheit und Aufwendungsersatz	98	116
2. Erschließungsvertrag, Ablösungs- und Vorauszahlungsverein- barungen sowie weitere Kostenübernahmeverträge	102	117
a) Erschließungsverträge	102	117
b) Ablösungsvereinbarungen	110	120
c) Vorauszahlungsvereinbarungen	113	122
3. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	114	123
IV. Die Zulässigkeit des Vorhabens	118	124
1. Baugenehmigungserfordernis und Genehmigungsfreiheit . . .	118	124
2. Gerichtliche Kontrolle und Nachbarschutz	122	127
a) Normenkontrolle gegen Bebauungspläne	122	127

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Teil. Vertragsabschluss und Inhalt des Bauträgervertrages	1	131
A. Der Bauträgervertrag (<i>Riemenschneider</i>)	1	138
I. Begriff	1	138
II. Einordnung in die gesetzlichen Vertragstypen	3	139
B. Gesetzliche Regelungen (<i>Riemenschneider</i>)	14	144
I. Allgemeines	14	144
II. Zwingende Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs	18	145
1. Beurkundungspflicht	18	145
2. Verbraucher – Unternehmer	21	146
3. Verbraucherdarlehensverträge und Finanzierungshilfen	27	148
4. Haustürgeschäfte	31	150
5. Verbundene Verträge	32	150
a) Folgen eines Vertragsverbundes	32	150
b) Voraussetzungen	38	152
aa) Gesetzssystematik	38	152
bb) Grundtatbestand des Verschaffens	45	155
cc) Förderung des Erwerbs durch Zusammenwirken mit dem Unternehmer	46	156
(1) Zu Eigen machen von Veräußerungsinteressen	51	158
(2) Übernahme von Funktionen des Veräußerers	54	159
(3) Einseitige Begünstigung des Verkäufers	56	160
c) Bedeutung für den Notar	58	161
(1) Rechtswirksamkeit des Bauträgervertrages, Belehrungspflicht	58	161
(2) Vertragsgestaltung, Vollzug	60	162
(3) Beurkundungsbedürftigkeit des Darlehens-/Baukontovertrages	64	163
6. Verbrauchsgüterkauf	67	165
a) Anwendungsbereich	67	165
b) Bedeutung für die Gestaltung von Bauträgerverträgen	69	166
c) Rechtsfolgen eines Verstoßes	71	166
7. Allgemeine Geschäftsbedingungen – Klauselkontrolle	72	166
a) Anwendungsbereich	72	166
aa) Verbrauchervertrag, § 310 Abs. 3 BGB	73	167
(1) § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB	74	167
(2) § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB	75	168
bb) Allgemeine Geschäftsbedingungen, § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB	78	168
cc) Aushandeln, § 305 Abs. 1 Satz 3	85	171
dd) Beweislast, vertragliche Einbeziehung der Geschäftsbedingungen	87	172
b) Rechtsfolgen	89	172
aa) Verbraucherverträge	89	172
(1) § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB	90	172
(2) §§ 309, 308 BGB	91	173
(3) § 307 Abs. 1 und 2 BGB, § 305c BGB	92	173
(4) Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB	93	174
(5) Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	104	178
(6) Salvatorische Klauseln	105	179
c) Klauselkontrolle gemäß § 242 BGB	107	180
d) EU-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln	108	180

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
III. Makler- und Bauträgerverordnung	110	182
1. Anwendungsbereich	110	182
a) Bedarf einer Gewerbeerlaubnis	111	182
aa) Gewerbsmäßigkeit	111	182
bb) Bauvorhaben, Bauherr, Baubetreuer	115	183
cc) Befreiung von der Erlaubnispflicht	117	184
b) § 3 MaBV	118	185
aa) Entgegennahme/Ermächtigung zur Verwendung von Vermögenswerten	118	185
bb) Übertragung von Grundstückseigentum an den Auftraggeber	121	186
(1) Das Vertragsobjekt steht zum Zeitpunkt der Zahlung im Eigentum des Bauträgers	122	187
(2) Das Vertragsobjekt wird vor der Zahlung auf den Erwerber übertragen	123	187
(3) Bauträger und Verkäufer des Vertragsobjekts sind unterschiedliche Personen	129	189
(4) Erbringung von Bauleistungen auf anderen Grundstücken als dem Vertragsobjekt	133	192
cc) Fertig gestellte Bauvorhaben	137	193
c) Möglichkeit des Verzichts gemäß § 7 Abs. 2 MaBV – Befreiung von den Beschränkungen der MaBV	140	195
2. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die MaBV und Bedeutung für den Notar	141	196
a) Verstoß gegen das Erfordernis der Erlaubnis	141	196
b) Verstoß der Vereinbarungen gegen §§ 2 bis 8 MaBV	143	196
c) Entgegennahme von Vermögenswerten unter Verstoß gegen §§ 3, 7 MaBV	145	197
3. Kritik an der MaBV	147	198
IV. Bausicherungsverordnung	154	204
1. § 632a BGB	155	204
2. Anwendungsbereich	160	207
3. § 1 Satz 1 BausicherungsVO	163	208
4. § 1 Satz 2 BausicherungsVO	166	210
5. Vereinbarkeit mit dem GG und der Klauselrichtlinie	168	210
a) Klauselrichtlinie	169	211
b) Grundgesetz	176	215
c) Rechtsfolgen für den Notar	179	217
V. Art. 10 § 3 MietrechtverbesserungsG	180	218
VI. Rechtsberatungsgesetz	182	219
1. Unzulässige Geschäftsbesorgung – Zulässige Baubetreuung	182	219
2. Vollmacht	185	220
VII. Beurkundungsverfahren	187	221
1. Zweck der Beurkundung und des Verfahrens	187	221
2. Vorbereitung der Beurkundung	189	222
a) Vertragsentwurf	189	222
b) Verwendung sogenannter „Verweisungsurkunden“ im Sinne von § 13a BeurkG	194	224
c) Sammelbeurkundungen	196	225
3. Angebot/Annahme und Vertretung	197	225
a) Vertretung	198	226
b) Angebot/Annahme	200	226

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Allgemeines	200	226
bb) Angebot	201	227
cc) Annahme	203	228
c) Vollmachtloser Vertreter	204	228
4. Beurkundung	205	229
VIII. Vollmacht	207	229
1. Vollmacht für Vertragsabschluss	208	230
a) Form	209	230
b) Art. 1 § 1 RBerG	211	230
c) § 17 Abs. 2a Nr. 1 BeurkG	212	230
d) Umfang der Vollmacht	213	231
e) Beurkundungsverfahren	214	231
2. Vollmacht für Vertragsänderung und -umsetzung	215	231
a) Form	216	231
b) Art. 1 § 1 RBerG	217	232
c) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG	218	232
d) Umfang der Vollmacht	219	232
e) Kosten	223	234
3. Vollmacht für Vertragsvollzug	224	234
a) Vollmacht an den Bauträger	225	234
aa) Auflassung, Messungsanerkennung	225	234
bb) Kaufpreisfinanzierungsvollmacht	226	234
cc) Abnahme	227	235
b) Finanzierungsgrundpfandrechte, sonstige Vollmachten	232	237
c) Vollmacht an den Notar und/oder die Notarangestellten	234	237
C. Kauf eines Bauwerks auf einem Grundstück im Rechtssinne (<i>Grziwotz/Riemenschneider/Schmucker</i>)	236	239
I. Vertragspflichten des Bauträgers und Rechte des Erwerbers	236	239
1. Grundstück	236	239
a) Art und Umfang der Leistungspflicht	236	239
aa) Vertragsobjekt	236	239
(1) Grundstück im Rechtssinne	236	239
(2) Vermessene Teilfläche	238	239
(3) Unvermessene Teilfläche	239	240
(4) Noch nicht vollzogener Vorerwerb des Bauträgers	246	244
bb) Nebenflächen	247	244
b) Gesetzliche Rechte des Erwerbers und Regelungsmög- lichkeiten	249	245
aa) Verschaffung des Eigentums am Vertragsobjekt	250	245
(1) Regelungsmöglichkeiten	251	246
(2) Vollzugsanweisung – Aussetzung der Auflassung	257	252
bb) Verschaffung von Besitz am Vertragsobjekt	262	256
(1) Nutzen, Lasten, Gefahrübergang	263	256
(2) Abnahme	264	257
(3) Sicherheitsleistung des Erwerbers	267	258
cc) Freiheit von Rechts- und Sachmängeln	268	258
(1) Rechtsmängel und öffentliche Lasten	269	259
(2) Sachmängel	272	260
2. Erschließung	274	261
a) Rechtslage	274	261
b) Art und Weise der Erschließung (<i>Grziwotz</i>)	278	263

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Öffentlich-rechtliche Erschließung	278	263
bb) Privatrechtliche Erschließung	287	268
c) Sicherung der Erschließungsanlagen	290	269
d) Vertragsgestaltung	294	272
aa) Festpreis	298	273
(1) Öffentlich-rechtliche Erschließungskosten	299	274
(2) Privatrechtliche Erschließungskosten	301	275
(3) Erschließungsleistungen des Bauträgers	302	275
bb) Abweichende Vereinbarungen	303	276
(1) Differenzierung nach Art der Erschließungsmaß- nahmen	304	276
(2) Differenzierung nach dem Zeitpunkt der Kosten- erhebung	305	276
cc) Risiken für den Erwerber und deren Sicherung	306	277
dd) Vorauszahlungen, Rückzahlungen, Rechtsbehelfe	308	279
3. Bauleistung	310	280
a) Art und Umfang der Leistungspflicht	311	280
aa) Baubeschreibung	311	280
(1) Inhalt, rechtliche Bedeutung, Leistungsbestim- mungsrecht, Änderungsvorbehalt	311	280
(2) Wohnfläche	319	284
(3) Verhältnis zu Bauplänen, zur Baugenehmigung und zu Verkaufsprospekten	323	286
(4) Mehrhausanlagen	325	287
(5) Beurkundung	328	289
bb) Mangelfreiheit	330	289
(1) Mangel	330	289
(2) Anerkannte Regeln der Technik	335	291
b) Gesetzliche Sachmängelhaftung – Regelungsmöglich- keiten	339	292
aa) Garantie	340	293
bb) Beschaffenheitsvereinbarung	342	294
cc) Arglist	346	295
dd) Einschränkung der gesetzlichen Sachmängelrechte	347	295
(1) Einschränkung der gemäß § 634 Nr. 1 und 3 BGB bestehenden Sachmängelrechte	348	295
(2) Einschränkung der gemäß § 634 Nr. 2 und 4 BGB bestehenden Ansprüche	349	296
(3) Einzelfälle	353	297
ee) Ansprüche vor Abnahme	374	306
4. Fälligkeit, Verzug – Regelungsmöglichkeiten	375	306
a) Fälligkeit	375	306
b) Verzug	378	308
c) Schadenspauschalierung, Vertragsstrafen	381	309
5. Sonderwünsche – Eigenleistungen	382	310
a) Begriff	382	310
b) Sonderwünsche bei Vertragsschluss	383	310
c) Sonderwünsche nach Vertragsschluss	385	312
aa) Keine Verpflichtung zur Berücksichtigung von Sonderwünschen	386	312
bb) Verpflichtung zur Berücksichtigung von Sonder- wünschen	388	313

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
cc) Beschränkung des zur Ausführung berechtigten Personenkreises	389	314
d) Ausführung der Sonderwünsche durch den Bauträger . . .	390	314
e) Eigenleistungen des Erwerbers	392	315
f) Ausführung der Sonderwünsche durch Dritte	396	317
g) Notwendige Vertragsanpassungen	398	318
6. Sonstige Rechte und Pflichten	403	320
a) Gebäudeeinemessungskosten	403	320
b) Kündigung gemäß § 649 BGB	404	321
c) Bauunterlagen etc., Instruktionspflichten	405	321
d) Prospekthaftung	406	322
e) Ersatz der Vertragskosten	407	322
II. Vertragspflichten des Erwerbers und Rechte des Bauträgers . .	408	323
1. Entgeltzahlung	408	323
a) Kaufpreis	408	323
aa) Festpreis	408	323
bb) Vorläufiger Kaufpreis	410	323
cc) Schlussrechnung	412	324
dd) Kaufpreiserhöhungsklauseln	413	324
b) Ausweisung	418	327
c) Bauabzugssteuer	419	327
d) Sonstige Zahlungspflichten	421	328
aa) Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB	421	328
bb) Weitere Zahlungsverpflichtungen	423	329
2. Bedeutung der MaBV für die Vertragsgestaltung	424	330
3. Vertragsabwicklung entsprechend §§ 3 mit 6 MaBV,		
§ 1 BausicherungsVO	428	331
a) § 3 Abs. 1 MaBV	429	332
aa) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV	429	332
(1) Rechtswirksamkeit des Vertrages	429	332
(2) Verbundene Vertragsverhältnisse	432	334
(3) Für den Vollzug erforderliche Genehmigungen . . .	433	335
(4) Mitteilung des Notars	434	335
(5) Keine vertraglichen Rücktrittsrechte	436	336
bb) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV	438	337
(1) Im Grundbuch eingetragene Vormerkung	438	337
(2) Abgetretene Vormerkung	440	338
(3) Vereinbarte Rangstelle	442	339
(4) Löschungsvollmacht – Schubladenlöschung	444	340
cc) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV (<i>Schmucker</i>)	448	343
(1) Vorbemerkung	448	343
(a) Das Dreiecksverhältnis: Bauträger, Bank und Erwerber	448	343
(b) Die gewerberechtliche Ausprägung der MaBV	451	344
(2) Die Lastenfreistellung im Bauträgervertrag	452	344
(a) Anknüpfungspunkt: Kaufpreisfälligkeit	452	344
(b) Anwendungsbereich von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV	454	345
(3) Die Freistellungserklärung	458	347
(a) Ausgestaltung der Sicherungspflicht gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV	458	347
(b) Zustandekommen der Freistellungserklärung . .	462	349

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
(c) Inhaltliche Anforderungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV	469	351
(d) Rückzahlungsvorbehalt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV	490	362
(e) Vollzug der Freistellung	501	366
(4) Formale Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 und 5 MaBV	507	367
(a) Einbeziehung in den beurkundeten Vertrag . .	508	367
(b) Aushändigung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 MaBV .	512	369
(c) Die Pflichten des Notars	516	370
Anhang: Musterfreigabeversprechen der Bundesnotarkammer	521	372
Formulierungsbeispiel einer Frei- stellungserklärung ohne Wahlrecht nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV	522	373
Formulierungsbeispiel einer Frei- stellungserklärung nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV und Zug um Zug gegen Löschung der Auffassungs- vormerkung	523	373
dd) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV	524	374
(1) Genehmigungspflicht	526	375
(2) Genehmigungsfreiheit	531	376
b) § 3 Abs. 2 MaBV	532	377
aa) Bemessungsgrundlage der Teilbeträge	533	377
bb) Ratenplan	537	379
(1) Grenzen abweichender Vereinbarungen	537	379
(2) Kein Gebot der vertraglichen Ratenfestlegung . .	540	380
(3) Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3 MaBV . .	544	382
cc) Abschläge gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 MaBV	546	383
(1) Allgemeiner Gestaltungshinweis	546	383
(2) Mehrere Gebäude auf einem Grundstück	548	384
(3) Beginn der Erdarbeiten	553	386
(4) Rohbaufertigstellung	557	388
(5) Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzüber- gabe	558	388
(6) Vollständige Fertigstellung	563	391
(7) Nachweis der Leistungserbringung	568	394
(8) Unvollständigkeit/Mangelhaftigkeit einzelner Raten	569	394
dd) Rechtsfolgen eines Verstoßes	573	395
(1) Abweichende Vereinbarungen	573	395
(2) Zu frühzeitige Zahlungsforderung – mehr als sechs Abschläge	575	396
c) §§ 4 mit 6 MaBV	576	396
d) Vertragliche Fälligkeitsregelungen und ihre Grenzen	577	397
aa) § 1 Satz 1 BausicherungsVO	577	397
bb) Abnahme	580	398
(1) Förmliche/Konkludente Abnahme	582	399
(2) Abnahmefiktion	585	401
(3) Teilabnahme	587	402
(4) Besitzübergabe	589	403

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
cc) Gesetzliche und private Vorkaufsrechte	590	403
(1) Gesetzliche Vorkaufsrechte	590	403
(2) Privatrechtliche Vorkaufsrechte	592	404
dd) Sonstige Fälligkeitsvoraussetzungen	594	404
ee) Fälligkeitsmitteilungen	596	405
(1) Fälligkeitsmitteilung des Notars	598	406
(2) Fälligkeitsmitteilung des Bauträgers/Dritter	599	406
4. Vertragsabwicklung entsprechend § 7 MaBV	602	408
a) Vertragliche Fälligkeitsvereinbarung, Rechtsverhältnisse	602	408
b) Entbehrlichkeit der Bürgschaft, tauglicher Bürge sowie Art der Bürgschaft	605	409
c) Form, Aushändigung, Verwahrung der Bürgschaftsurkunde, Globalbürgerschaft	608	411
d) Sicherungsumfang und Höhe der Bürgschaft	613	413
aa) Sicherungsumfang	613	413
bb) Nicht gesicherte Ansprüche	622	418
cc) Vertragliche Einschränkungen der Sicherung	625	420
(1) Gesicherte Forderungen	625	420
(2) Zahlungen auf bestimmtes Konto	629	422
(3) Verzicht auf Rechte aus einem Freigabever- sprechen	630	422
dd) Bürgschaftshöhe	631	422
e) Beginn/Ende der Bürgschaftssicherung	632	423
f) Folgen abweichender Vereinbarungen	636	425
aa) Abweichungen im Bauträgervertrag	636	425
bb) Auswirkungen auf den Bürgschaftsvertrag sowie Ab- weichungen im Bürgschaftsvertrag, Sicherungsabreden	638	426
g) Vertragliche Regelungen	641	428
aa) § 1 Satz 2 BausicherungsVO	641	428
bb) Selbständige Zahlungsabrede	644	429
cc) Fälligkeitsmitteilung	646	429
dd) Kosten der Bürgschaft	647	430
h) Prüfungspflichten des Notars	648	430
5. Voraussetzungen für den Austausch der beiden Sicherungs- systeme	649	430
a) Gewerberechtliche Voraussetzungen	649	430
b) Zivilrechtliche Voraussetzungen	651	431
c) Verbot der Vermischung der Sicherungssysteme	652	432
6. Sogenanntes 3-Raten-Modell	657	434
7. Weitere Regelungen bezüglich des Vergütungsanspruchs	660	436
a) Zinsen, Fälligkeit und Erfüllung	660	436
aa) Hinterlegung auf einem Anderkonto	660	436
bb) Maßgeblichkeit der Gutschrift	667	439
cc) Bauzeitzinsen, Stundungsvereinbarungen	668	439
dd) Fälligkeitszinsen, Nutzungszinsen	669	440
b) Zahlungsverzug	671	441
aa) Leistungsverweigerungsrechte/Aufrechnung	671	441
bb) Verzugsseintritt	673	442
cc) Verzugszinsen, Vertragsstrafen	674	442
dd) Sonstige Ansprüche/Rechte des Bauträgers	675	443
c) Regelungen zur Sicherung des Vergütungsanspruchs	676	443
aa) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	676	443

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
bb) Vertraglich eingeräumte Zugriffsrechte des Bauträgers	684	448
cc) Sicherheitsleistung gemäß § 648a BGB – sonstige Sicherheitsleistung	685	448
8. Besonderheiten beim Verkauf mehrerer Vertragsobjekte	691	451
a) Mehrere selbständige Vertragsobjekte	691	451
b) Mehrere zusammenhängende Vertragsobjekte	693	452
aa) Bauvorhaben auf verschiedenen Grundstücken	696	454
bb) Mehrere Bauvorhaben auf einem Grundstück	698	455
III. Sonstige vertragliche Regelungen	699	455
1. Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers	699	455
2. Verjährung	701	456
IV. Sonderfragen	704	458
1. Insolvenzverwalter als Bauträger	704	458
2. Finanzierung des Erwerbers	705	458
a) Grundstück im Rechtssinne	705	458
b) Teilfläche	709	460
c) Vertragsabwicklung gemäß § 7 MaBV	712	462
D. Besonderheiten beim Kauf von Wohnungs-/Teileigentum (Riemenschneider)	714	464
I. Vertragsobjekt	715	464
1. Teilungserklärung	715	464
2. Beurkundungsfragen	716	464
a) Vollzogene Teilungserklärung	716	464
b) Noch nicht vollzogene Teilungserklärung	717	465
c) Noch nicht beurkundete Teilungserklärung	719	465
II. Vertragspflichten des Bauträgers	720	466
1. Begründung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	720	466
2. Verschaffung des Besitzes – Hausgeld	721	466
3. Erschließung	722	467
4. Herstellungsanspruch/Mangelfreiheit	723	467
5. Bauunterlagen etc.	726	468
III. Gestaltungs- und Änderungsmöglichkeiten hinsichtlich der Teilungserklärung	727	469
1. Gestaltungsspielräume in der Gemeinschaftsordnung	728	469
a) Sondernutzungsrechte	729	469
b) Bauliche Änderungen	732	470
c) Änderung der Nutzungsart	733	471
d) Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt	734	471
e) Kostenverteilung	735	471
2. Änderungsvorbehalte und Vollmachten des Erwerbers	736	472
a) Vertragliche Änderungsvorbehalte	737	472
b) Vollmachten	740	474
aa) Vollmacht zur Änderung des Bauträgervertrags	740	474
bb) Sachen- und grundbuchrechtliche Vollmachten	741	474
c) Weitere Regelungen im Zusammenhang mit der Vollmacht	746	476
aa) Zeitliche Beschränkungen	746	476
bb) Widerruflichkeit der Vollmacht	747	477
cc) Überwachung durch den Notar	748	477
dd) Weitergabeverpflichtung	749	477

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Kosten	750	478
IV. Vertragspflichten des Erwerbers	751	478
1. Entgeltzahlung	751	478
a) § 3 MaBV	751	478
aa) § 3 Abs. 1 Nr. 1 MaBV	751	478
bb) § 3 Abs. 1 Nr. 2 MaBV	752	478
cc) § 3 Abs. 2 MaBV	753	479
b) Abnahme	756	481
aa) Erforderlicher Umfang	756	481
bb) Gemeinschaftseigentum	757	481
(1) Bauträgervertrag/Gemeinschaftsordnung	758	481
(2) Abnahme i.S.v. § 640 BGB – technische Abnahme	759	482
(3) Art. 1 § 1 Rechtsberatungsgesetz	760	482
(4) Geeignete Bevollmächtigte	761	483
(5) Vollmacht – Kausalgeschäft, Sachverständige, Kosten	764	485
(6) Gestaltung der Abnahme	766	486
cc) Teilabnahme	768	487
dd) Nachzüglerkäufe	769	488
(1) Bindung an bereits erfolgte Abnahme	770	488
(2) Einschränkung der Sachmängelrechte/Herstel- lungsanspruch	771	489
2. Eintritt in die Gemeinschaftsordnung	775	491
3. Verwaltervertrag, Sonstige Verträge	776	492
V. Sonstige Regelungen	777	493
1. Stimmrecht in der Eigentümerversammlung	777	493
2. Vermietetes Vertragsobjekt	778	493
E. Kauf von fertig gestellten bzw. fast fertig gestellten Vertragsobjekten (<i>Riemenschneider</i>)	779	495
I. Kaufrecht – Werkvertragsrecht	779	495
II. Vertragsobjekt – Leistungsanspruch des Erwerbers	783	498
1. Alt – Neu	783	498
2. Leistungsanspruch – Sachmängelhaftung	785	499
F. Besonderheiten beim Kauf von Sanierungs-/Renovierungsobjekten (<i>Riemenschneider</i>)	788	501
I. Anwendbarkeit der MaBV	788	501
II. Leistungsanspruch des Erwerbers	790	502
1. Gegenstand und Umfang des Leistungsanspruchs des Erwerbers	790	502
2. Kaufrecht – Werkvertragsrecht	792	503
3. Sachmängelrecht	795	505
a) Grenzen vertraglicher Vereinbarungen	795	505
b) Zweckentfremdung	798	506
4. Vermietetes Vertragsobjekt	799	507
III. Zahlungsplan gemäß § 3 Abs. 2 MaBV	800	507
1. Abschlagszahlungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. Satz 2 MaBV	800	507
2. Erbrachte/nicht anfallende Leistungen	801	507
3. Fälligkeit der Grundstücksrate, § 3 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 MaBV	805	509

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
G. Tausch/Verrechnungsabreden mit dem Bauträger (<i>Riemenschneider</i>) . .	806	511
I. Tausch – so genanntes Grundstücksmodell	806	511
II. Stundungsmodell	809	512
III. Anteilsmodell	812	514
IV. Ankaufsverpflichtung und Verrechnungsabreden	814	515
H. Erbbaurecht (<i>Riemenschneider</i>)	815	516
I. Leistungspflichten des Bauträgers	816	516
1. Bauwerk	816	516
2. Zustimmung des Grundstückseigentümers/Verzicht auf Vorkaufsrecht	817	516
II. Leistungspflichten des Erwerbers	818	517
1. Abschlagszahlungen gemäß § 3 Abs. 2 MaBV	818	517
2. Erbbauzins	819	517
3. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag	820	518
III. Finanzierung des Erwerbers	821	518
I. Aufhebung eines Bauträgervertrages (<i>Riemenschneider</i>)	822	520
J. Muster (<i>Riemenschneider</i>)	824	522
I. Erwerb zweier Grundstücke einschließlich Reihenhause und Garage (= Grundmuster)	824	522
II. Varianten zum Grundmuster	825	534
1. Nichtanwendung der MaBV	825	534
a) Zulässiger Verzicht auf die Anwendung der MaBV	825	534
b) Veräußerer handelt nicht gewerblich	826	534
2. Varianten zur Sicherung des Bauträgers in Bezug auf die Eigentumsumschreibung (Ziffer 3. des Grundmusters)	827	535
a) Erklärung der Auflassung im Vertrag einschließlich der Bewilligung	828	535
b) Aussetzung der Auflassung	829	535
3. Varianten hinsichtlich Fertigstellung, Abnahme, Besitzüber- gabe (Ziffer 5. des Grundmusters)	830	536
a) Anspruch auf Besitzübergabe bei Bezugsfertigkeit, jedoch Verpflichtung zur Abnahme erst bei Fertigstellung	831	536
b) Verpflichtung zur Abnahme und zur Besitzübergabe erst bei Fertigstellung	832	537
c) Pauschalierter Schadensersatz bei verspäteter Bezugs- fertigkeit	833	538
4. Zusammenfassender Überblick über mögliche Varianten einer Fälligkeitsregelung (Ziffer 8. des Grundmusters)	834	538
a) Flexible Fälligkeitsregelung (= Grundmuster)	835	539
b) Zusammenfassung zu sieben Teilzahlungen ohne Fest- legung des Bauablaufs	836	539
c) Zusammenfassung zu sieben Teilzahlungen mit Festlegung des Bauablaufs	837	540
d) Bei Vertragsschluss ist bereits ein bestimmter Bautenstand erreicht	838	540
e) Wie d), jedoch entfallen zusätzlich bestimmte Bau- leistungen	839	541
f) Vorbehalt der Fälligkeitstellung durch Ausreichung einer Bürgschaft (= Grundmuster)	840	542

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
g) Verzicht auf Fälligestellung durch Ausreichung einer Bürgschaft	841	542
h) Verkauf mehrerer Vertragsobjekte mit gesonderter Ausweisung des Entgelts und Abhängigkeit der Fälligkeit vom Hauptgegenstand (= Grundmuster)	842	542
i) Verkauf mehrerer Vertragsobjekte mit gesonderter Ausweisung des Entgelts und unabhängiger Fälligkeit	843	543
j) Verkauf mehrerer Vertragsobjekte ohne gesonderte Ausweisung des Entgelts	844	543
k) Baugenehmigung wurde bereits erteilt	845	544
l) Baugenehmigung ist nicht erforderlich bzw. deren Erforderlichkeit ist unklar	846	544
m) Vorauszahlungsvereinbarung – Zahlung unabhängig vom Baufortschritt	847	544
5. Varianten zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung (Ziffer 11. des Grundmusters)	848	546
a) Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Erwerbers ohne Nachweisverzicht	848	546
b) Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Erwerbers mit eingeschränkten Nachweisverzicht	849	547
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	850	548
6. Abänderung der gesetzlichen Verjährungsfristen	851	548
7. Verpflichtung des Bauträgers zur Verschaffung einer Bürgschaft	852	548
a) Bürgschaft gemäß § 7 MaBV	853	548
b) Darlehensbürgschaft des Globalgläubigers gegenüber dem Finanzierungsgläubiger des Erwerbers	854	549
c) Vertragserfüllungsbürgschaft	855	550
d) Sach- und Rechtmängelbürgschaft	856	551
8. Fälligkeitsmitteilung des Notars	857	551
a) Schreiben an den Erwerber	858	552
b) Schreiben an den Bauträger	859	552
III. Dienstbarkeit für eine gemeinschaftliche Zugangs- und Zufahrtsfläche	860	553
IV. Erwerb eines Doppelhauses im Rohbau zum eigenen weiteren Ausbau	861	555
V. Erwerb einer noch zu vermessenden Teilfläche samt Einfamilienhaus	862	561
1. Bauträgervertrag	862	561
2. Messungsanerkennung und Auflassung	863	567
VI. Erwerb einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung	864	569
1. Bauträgervertrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung ist bereits erteilt	864	569
2. Bauträgervertrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung ist noch nicht erfüllt	865	577
3. Nachtragskunde, wenn Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht vorlag	866	579
VII. Nachzüglerkauf – Eigentumswohnung ist fertiggestellt	867	582
VIII. Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung	868	589
IX. Tausch mit dem Bauträger	869	596
X. Erwerb eines Wohnungserbaurechts	870	604
XI. Aufhebung eines Bauträgervertrags	871	609

	Rdn.	Seite
4. Teil. Konfliktmanagement bei Abwicklungsstörungen	1	613
A. Erwerbspreisprobleme (<i>Vögel</i>)	1	617
I. Festpreisvereinbarung	1	617
1. Abgegoltene Leistungen	2	617
a) Erschließungsmaßnahmen	2	617
b) Gebäudeeinmessungskosten	8	619
c) Bauleistungen	10	620
2. Nicht erfasste Kosten	13	621
3. Besonderheiten bei Sanierungsgebieten	16	622
II. Variabler Erwerbspreis	20	624
1. Anpassung bei noch zu vermessender Teilfläche	21	624
2. Wirksamkeit der üblichen Vertragsklauseln	22	624
III. Ausweisung des Kaufpreises	24	625
1. Brutto-Preis	25	625
2. Erhöhungsklauseln bei Umsatzsteuererhöhungen	27	626
3. Preiserhöhungsklauseln im Übrigen	30	627
IV. Veränderungen der Höhe durch Eigenleistungen und Sonderwünsche	31	628
1. Terminologische Abgrenzung	31	628
2. Formbedürftigkeit der Sonderwunschvereinbarung	33	628
a) Vereinbarung vor und bei Vertragsschluss	33	628
b) Sonderwunschvereinbarungen nach Vertragsschluss	35	629
3. Aufklärungspflichten des Bauträgers im Rahmen von Sonderwunschvereinbarungen	38	630
4. Pflicht des Bauträgers zur Berücksichtigung von Sonderwünschen	43	631
a) Kraft Gesetzesrecht	44	631
b) Kraft ausdrücklicher Vereinbarung	47	632
5. Auswirkungen auf den Fertigstellungszeitpunkt	49	633
6. Auswirkungen auf Vergütung, Abschlagszahlungshöhe gemäß § 3 Abs. 2 MaBV und Freistellungserklärung	51	633
a) Vergütung	52	633
aa) Zusatzleistungen	53	634
bb) Eigenleistungen	57	635
cc) Selbständiger Sonderwunschvertrag	58	635
b) Einfluss der Sonderwünsche auf die Bemessung der „Raten“ gem. § 3 Abs. 2 MaBV	61	636
aa) Reduktion des Erwerbspreises	62	636
bb) Erhöhung des Erwerbspreises	63	636
cc) Auswirkungen beim selbständigen Sonderwunschvertrag	64	637
c) Auswirkung auf die Freistellungserklärung	65	637
7. Haftungsprobleme	67	638
a) Eigenleistungen	68	638
b) Sonderwünsche	70	639
c) Selbständiger Sonderwunschvertrag	71	639
8. Besonderheiten bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	73	640
a) Sonderwunschvereinbarung mit dem Bauträger	74	640
b) Selbständiger Sonderwunschvertrag	76	640
V. Verzug	78	641
1. Fälligkeitsprobleme	79	641

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
a) Gewerberechtliche Probleme	80	641
b) Wirksame Zahlungsvereinbarungen	82	642
c) Besonderheiten der Vorauszahlungsvereinbarung	85	643
2. Durchsetzbarkeit des Anspruchs	88	644
a) Leistungsverweigerungsrecht (§ 320 Abs. 1 BGB)	89	644
b) Unverhältnismäßigkeit des Leistungsverweigerungsrechts	92	645
c) Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB)	93	645
3. Überblick über die Verzugsregelungen	94	646
a) Mahnung (§ 286 Abs. 1 BGB)	95	646
b) Mahnung ersetzende Tatbestände	96	646
c) Sondertatbestände (§ 286 Abs. 2 Nr. 3, 4 BGB)	101	648
d) Auffangregelung (§ 286 Abs. 3 BGB)	102	648
4. Rechtsfolgen des Verzugs	103	648
a) Verzinsungspflicht	104	648
b) Ersatz des weitergehenden Schadens (§ 288 Abs. 4 BGB)	106	649
c) Rücktritt (§ 323 BGB)	109	650
d) Vertragliche Regelungen	110	650
e) Exkurs: Fälligkeitszinsen	112	651
VI. Verjährung des Erwerbspreisanspruchs	113	651
1. Einleitung	113	651
a) Alte Rechtslage	113	651
b) Besonderheiten bei Zahlung nach Baufortschritt gem. § 3 Abs. 2 MaBV	114	651
2. Verjährungsfrist und Verjährungsbeginn	117	653
a) Verjährungsfrist	117	653
b) Verjährungsbeginn	119	653
aa) Bautenstandsabhängige Zahlungsweise	120	654
bb) Vorauszahlungsmodelle	123	655
c) Möglichkeiten einer vertraglichen Regelung	126	655
aa) Verjährungsfristverlängerung	126	655
bb) Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung	128	656
3. Verjährungsfristverlängerung durch Zwangsvollstreckungs- unterwerfungserklärung	130	657
VII. Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung	133	658
1. Bei Anwendbarkeit der MaBV	134	658
a) Unterwerfungserklärung mit Nachweisdispens	134	658
b) Ohne Nachweisdispens	138	660
2. Außerhalb des Anwendungsbereichs der MaBV	140	661
3. Rechtsschutzmöglichkeiten des Erwerbers	143	662
VIII. Bauträgervertrag und Bauabzugsteuer	145	663
1. Einleitung	145	663
2. Anwendbarkeit auf den Bauträgervertrag	146	663
3. Folgen	148	664
a) Notarielle Vertragsgestaltung	148	664
b) Erfüllungswirkung der Zahlung der Bauabzugsteuer	149	665
IX. § 648a BGB	150	665
B. Mängelrechte und Prospekthaftung	152	667
I. Voraussetzungen der Mängelhaftung (<i>Kooble</i>)	152	667
1. Leistungsumfang und Verschaffungspflicht	154	667
a) Leistungspflichten im technischen Bereich	155	668
aa) Bauleistungen	156	668

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
bb) Architekten- und Ingenieurleistungen	161	670
cc) Aufklärungs-, Beratungs- und Hinweispflichten	164	671
dd) Bedeutung von Prospektangaben	166	672
b) Verschaffungspflicht bezüglich des Grundstücks	170	674
c) Leistungspflichten im wirtschaftlichen Bereich	173	675
2. Der Mangel	174	675
a) Nach altem Recht (bis 31.12.2001)	174	675
aa) Zugesicherte Eigenschaften	177	676
bb) Anerkannte Regeln der Technik	182	677
cc) Fehler	183	677
b) Nach heute gültigem Recht (seit 1.1.2002)	184	678
aa) Verschaffungspflicht	185	678
bb) Rechtsmängel	186	678
cc) Sachmangel	189	679
c) Mängel des Grundstücks	198	683
aa) Rechtsmängel	199	683
bb) Sachmängel	201	684
cc) Grundstücksfläche	204	685
dd) Verjährung der Ansprüche	210	687
d) Mängel der Wohnfläche	211	687
aa) Berechnungsgrundlage	212	688
bb) Vorliegen eines Mangels	214	689
cc) Berechnung	216	690
e) Eingeschränkte Nutzung	217	691
f) Einzelne, wesentliche Mängel	220	691
aa) Technische Mängel	221	692
bb) Anerkannte Regeln der Technik	228	694
cc) Bauphysikalische Mängel	230	695
dd) Fehler im wirtschaftlichen Bereich	234	697
3. Sonstige Pflichtverletzungen	235	698
II. Die Mängelrechte des Erwerbers (<i>Schotten</i>)	236	698
1. Überblick über die Mängelrechte nach BGB und VOB/B	237	699
a) Mängelrechte nach BGB	239	700
b) Mängelrechte nach VOB/B	240	700
c) Anwendbarkeit VOB/B im Bauträgervertrag	241	701
2. Die Mängelrechte des Erwerbers nach BGB	243	701
a) Der Erfüllungsanspruch	243	701
b) Der Nacherfüllungsanspruch	246	703
aa) Das Verhältnis des Nacherfüllungsanspruchs zum Erfüllungsanspruch	247	703
bb) Die Geltendmachung des Nacherfüllungsanspruchs	254	705
cc) Der Inhalt des Nacherfüllungsanspruchs	257	707
dd) Das Nachbesserungsrecht des Bauträgers nach der gesetzlichen Neuregelung	262	709
ee) Grenzen des Nacherfüllungsanspruchs	265	711
c) Das Recht zur Selbstvornahme der Nacherfüllung	268	713
aa) Das Recht zur Selbstbeseitigung des Mangels	269	713
bb) Der Aufwendungsersatzanspruch	274	714
cc) Der Vorschussanspruch	276	716
dd) Die Rückforderung des Vorschusses	279	717
d) Der Schadensersatzanspruch	280	718
e) Minderung und Rücktritt	287	721

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Der Rücktrittsanspruch	288	722
bb) Der Minderungsanspruch	292	723
3. Das Verhältnis der Mängelrechte aus § 634 BGB zueinander	294	724
III. Mängelansprüche bei Wohnungseigentum (<i>Koebke</i>)	297	725
1. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Sondereigentums	298	726
a) Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum	298	726
b) Ansprüche bei Sondereigentum	300	726
c) Ansprüche bei kombinierten Mängeln	301	727
2. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Gemeinschafts- eigentums	302	727
a) Berechtigung hinsichtlich des Erfüllungsanspruchs	303	728
b) Die Gläubigerstellung der WEG	304	728
c) Berechtigung hinsichtlich des Nacherfüllungsanspruchs	307	730
d) Berechtigung zur Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung	311	731
e) Berechtigung hinsichtlich der Selbstvornahme	313	733
f) Berechtigung hinsichtlich Minderung und Schadensersatz	315	734
g) Berechtigung hinsichtlich des Rücktritts	319	736
h) Verträge nach altem und nach neuem Recht	321	737
i) Rechte des Bauträgers gegen Mängelansprüche	322	739
3. Verfahrensfragen bei Wohnungseigentum	323	739
a) Berechtigung der „Wohnungseigentümergeinschaft“?	323	739
b) Anspruchsberechtigung der Eigentümer oder Vertrags- partner?	324	740
c) Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft	326	740
IV. Ansprüche wegen Prospektfehlern (<i>Koebke</i>)	330	743
1. Vertragliche Haftung	331	743
2. Prospekthaftung im eigentlichen Sinn (ohne Vertragsbe- ziehungen)	332	743
a) Betroffener Personenkreis	334	745
b) Prospektinhalt	341	747
c) Ursächlichkeit, Schaden, Verschulden	348	750
aa) Verschulden	349	750
bb) Schaden	351	750
cc) Ursächlichkeit	353	751
d) Haftungsbeschränkungen	354	751
e) Verjährung	355	752
aa) Vertragliche Ansprüche	356	752
bb) Persönlicher Kontakt	357	753
cc) Prospekthaftung im eigentlichen Sinn	358	753
f) Gerichtsstand für Prospekthaftungsklagen	361	754
V. Die Abnahme bei Wohnungseigentum (<i>Schotten</i>)	362	754
1. Abnahme – Wirkungen, Vorbehalt	362	754
2. Die Pflicht des Erwerbers zur Abnahme	363	755
3. Abnahme durch schlüssiges Verhalten	365	756
a) Schlüssige Abnahme bei Selbstvornahme durch Erwerber	366	756
b) Schlüssige Abnahme durch Ingebrauchnahme	367	757
4. Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	371	758
VI. Die Verjährung der Mängelrechte (<i>Schotten</i>)	373	759
1. Die Verjährungsfrist	374	759
a) Arbeiten „bei einem Bauwerk“	374	759
b) Die Verjährung des Erfüllungsanspruchs	375	759

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
c) Verjährung und Minderung/Rücktritt	376	760
d) Arglist und Organisationsverschulden	377	760
2. Beginn und Neubeginn der Verjährung	379	761
a) Beginn der Verjährung	379	761
b) Neubeginn der Verjährung	381	761
3. Hemmung der Verjährung	382	762
4. Rechtsfolgen der Verjährung	386	763
5. Überleitungsvorschriften zum BGB 2002	387	763
C. Sonstige Störungen	388	764
I. Kündigung (<i>Vögel</i>)	388	764
1. Ordentliche Kündigung	388	764
a) Altes Recht	388	764
b) Neue Rechtslage	389	764
2. Außerordentliche Kündigung, Überblick	391	765
a) Bestandsaufnahme	391	765
b) Neue Rechtslage	393	766
aa) Abgrenzung von Kündigung und Rücktritt	394	766
bb) Umdeutung einer außerordentlichen Kündigung in eine Teilrücktrittserklärung	396	767
cc) Umdeutung der Vertragsbeendigungserklärung	399	768
dd) Voraussetzungen des Rücktritts	400	768
ee) Rechtsfolgen des Rücktritts	406	770
ff) Besonderheiten beim Erwerb von Wohnungseigentum	408	771
II. Ansprüche des Erwerbers bei Leistungsverzögerung des Bau- trägers (<i>Schotten</i>)	409	772
1. Ansprüche des Erwerbers bei Verzug des Bauträgers mit der Bauerrichtung	409	772
a) Fälligkeit	410	772
b) Verzug	411	773
c) Rechtsfolgen des Verzugs	414	774
aa) Ersatz des Verzögerungsschadens	414	774
bb) Schadensersatz statt der Leistung	415	775
cc) Rücktritt	417	775
2. Verzug des Bauträgers mit der Eigentumsverschaffung	419	776
a) Fälligkeit	419	776
b) Verzug	421	777
c) Rechtsfolgen des Verzugs	422	777
D. Störungen im Verhältnis zwischen Bauträger oder Erwerber und Bank (<i>Vögel</i>)	423	778
I. Probleme der Lastenfreistellung	424	778
1. Einleitung	424	778
2. Dogmatische Struktur von Freigabeversprechen gem. § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, S. 2–5 MaBV	425	778
a) Normadressat	425	778
b) Pflichten der globalfinanzierenden Bank	426	778
c) Auslegungsregel	427	779
d) Rechtsnatur	429	779
3. Voraussetzungen für eine MaBV-konforme Freistellungs- erklärung	431	780
a) Zwingende Voraussetzungen	432	780
b) Übliche, aber nicht schädliche Voraussetzungen	433	780

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Verbleibende Risiken für den Erwerber	434	781
II. Abwicklung der Finanzen	437	781
1. Abtretung der Erwerbspreise oder Zahlstellenfunktion der Bank	438	781
2. Mittelverwendungskontrolle	441	783
3. Absicherungsmöglichkeiten der Bank	442	783
III. Treuhandverhältnisse	447	785
1. Funktion des Notars	448	785
2. Anwendungsbeispiele	449	785
3. Typische Störungsfälle	452	786
4. Hinweise	454	787
IV. Exkurs: Haftung der Bank im Rahmen der Finanzierung	455	787
V. Finanzierungsvollmacht	459	789
1. Einleitung	459	789
2. Typischer Inhalt	460	790
3. Probleme bei der Rückabwicklung im Verhältnis zwischen Bauträger und Erwerberbank	462	790
E. Durchgriffshaftung auf Geschäftsführer, sonstige Organe und Dritte (<i>Vogel</i>)	463	792
I. Haftung des Bauträger-Geschäftsführers	464	792
1. Vertragliche und vertragsähnliche Ansprüche	465	792
a) Erfüllungsansprüche	465	792
b) Bautenstandsbestätigung	466	792
c) Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss	467	793
d) Prospekthaftung	470	794
2. Deliktsrechtliche Haftung	471	794
a) § 826 BGB	472	795
b) § 823 Abs. 2 BGB	474	795
aa) Voraussetzungen	475	796
bb) Anwendungsfälle	476	796
II. Exkurs: Mithaftung von Kreditinstituten gemäß § 830 Abs. 2 BGB	492	803
1. GSB	492	803
2. §§ 3, 4, 7 MaBV	495	805
F. Möglichkeiten der Streitbeilegung (<i>Grziwotz</i>)	497	806
I. Kooperationspflichten	497	806
1. Verhandlungspflicht und -hindernisse	497	806
2. Notarielle Belehrung und Störfallvorsorge	499	807
3. Konfliktmanagement durch den „Hausnotar“?	502	808
II. Regelungsmodelle einer alternativen Konfliktlösung bei Bauträgerverträgen und richterlicher Inhaltskontrolle	504	810
1. Mediation	504	810
a) Interessen statt Positionen	504	810
b) Wiederherstellen von Kommunikation	507	811
c) Zwang zur Mediation?	512	812
2. Außergerichtliche Streitschlichtung	518	816
a) Güte- und sonstige Schlichtungsstellen	518	816
b) Verhandlung und Schlichtungsvorschlag	520	817
c) Verpflichtung zur Schlichtung	521	818
3. Schiedsgutachten zu Sach- und Rechtsfragen	523	818
a) Schiedsgutachtenauftrag und Rechtsstreit	523	818

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
b) Risiken von Schiedsgutachtenklauseln	524	819
c) Vereinbarung von Schiedsgutachtenklauseln	526	821
4. Schiedsgericht statt staatlichem Gericht	532	823
a) Schiedsgericht als außergerichtliche Streitbeilegung?	532	823
b) Schiedsabrede und AGB-Kontrolle	535	824
c) Schiedsrichterliches Verfahren und Sicherungen	539	827
d) Schiedsspruch und Schiedsvergleich	541	828
5. Teil. Insolvenz des Bauträgers (Schmitz)	1	831
Vorbemerkung	1	832
A. Die Rechtslage im Zeitraum zwischen Insolvenzantrag und Eröff- nung des Insolvenzverfahrens	2	832
B. Schicksal der kaufvertraglichen Komponente des Bauträgervertrags (Grundstücksübertragung) nach Insolvenzverfahrenseröffnung	6	834
I. Schutz des Erwerbers durch § 106 Abs. 1 InsO	6	834
II. Einwendungen des Insolvenzverwalters	10	836
1. Allgemeine Einwendungen aus der kaufvertraglichen Kom- ponente des Bauträgervertrags, die auch dem Bauträger zustanden/zugestanden wären	10	836
a) Nichtigkeit des Bauträgervertrags von Anfang an	11	836
b) Nachträgliches Entfallen des Eigentumsverschaffungsan- spruchs und damit der Auflassungsvormerkung	13	837
2. Spezifische Einwendungen des Insolvenzverwalters (Insolvenzanfechtung)	16	838
a) Anfechtung der Eigentumsübertragung	17	839
b) Anfechtung der Auflassungsvormerkung	20	840
III. Abwicklungsprobleme	21	840
1. Ermittlung des anteiligen Erwerbspreises für das Grundstück a) Ausdrückliche Ausweisung	21	840
b) Unterbliebene Ausweisung	22	841
2. Erfüllung der Verpflichtung, den anteiligen Grundstücks- erwerbspreis zu bezahlen, durch den Erwerber	31	843
3. Keine Einwendungen des Insolvenzverwalters aus der werk- vertraglichen Komponente des Bauträgervertrags	35	845
4. Kein Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung	38	846
IV. Kein Recht des Erwerbers, alternativ Rückabwicklung des Vertrags Zug um Zug gegen Erstattung seiner Zahlungen zu verlangen	39	847
C. Schicksal der werkvertraglichen Komponente nach Insolvenzver- fahrenseröffnung	40	848
I. Anwendbarkeit von § 103 InsO	40	848
1. Tatbestand von § 103 InsO	40	848
2. Rechtsprechung des BGH zu § 103 InsO	41	848
II. Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters (§§ 103, 105 Satz 1 InsO)	46	850
1. Teilbarkeit der bauvertraglichen Komponente	46	850
2. Praktische Abwicklungsprobleme für den Insolvenzverwalter 3. Einbeziehung der Bauträgerbank	49	852
	52	853
III. Erfüllungsablehnung des Insolvenzverwalters und Schadens- ersatzanspruch des Erwerbers	56	855

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1. Das Abrechnungsverhältnis	56	855
2. Keine Einschränkung der Verrechnung durch § 95 Abs. 1 InsO	59	856
3. Durchsetzung des Überschusses im Abrechnungsverhältnis . .	61	857
4. Einzelerläuterungen zum Abrechnungsverhältnis	63	858
a) Positionen zu Gunsten des Insolvenzverwalters	63	858
aa) Abrechnungsgrundsätze	63	858
bb) Fälligkeit	65	859
cc) Darlegungs- und Beweislast	66	860
b) Positionen zu Gunsten des Erwerbers	67	860
aa) Mängel	67	860
bb) Restfertigstellungsmehrkosten	83	866
cc) Verzögerungsschaden	93	868
5. Das Verhältnis zwischen dem Erwerber und der den Bau- träger finanzierenden Bank (§ 3 Abs. 1 Sätze 2 und 3 MaBV)	98	870
a) Keine vollständige Übertragbarkeit der im Verhältnis zum Insolvenzverwalter aufgrund des Abrechnungsverhältnisses gegebenen Rechtslage auf das Verhältnis des Erwerbers zur Bauträgerbank	100	871
b) „Stecken bleiben“ des Bauvorhabens als Grundvoraus- setzungen für § 3 Abs. 1 Sätze 2 und 3 MaBV	102	871
c) Wahlrecht der Bauträgerbank zwischen § 3 Abs. 1 Satz 2 a.E. und § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV	103	872
d) Abwicklungsprobleme zu § 3 Abs. 1 Satz 2 a.E. MaBV . . .	107	874
e) Rückzahlung der vertragsgemäß vom Erwerber geleisteten Abschlagszahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertrags- objekts (§ 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV)	117	877
6. Möglichkeiten des Erwerbers, sich schadlos zu halten	119	879
a) Einwendungsdurchgriff aus §§ 358 Abs. 3 Satz 3, 359 BGB bei verbundenen Verträgen zu Gunsten des Erwerbers gegen das ihn finanzierende Kreditinstitut	119	879
b) Sicherungsabtretung von Mängelansprüchen des Bau- trägers gegen Baubeteiligte an den Erwerber oder Ankauf solcher Forderungen nach Insolvenzverfahrenseröffnung durch den Erwerber	134	884
c) Durchgriffshaftung gegen Organe des Bauträgers	148	889
7. Rechtspolitische Erwägungen	149	890
a) Schutz des Erwerbers durch Sicherheiten	150	890
b) Einschränkungen des Wahlrechts der Bauträgerbank im Rahmen der Freistellungsverpflichtung nach § 3 MaBV . .	155	892
D. Schicksal des Geschäftsbesorgungselements nach Insolvenzverfahrens- eröffnung	157	893
E. Schicksal von Freistellungsansprüchen hinsichtlich der Erschließungs- kosten nach Insolvenzverfahrenseröffnung	161	895
F. Abwicklung des Bauträgervertrags nach Abweisung eines Insolvenz- vertrags über das Vermögen des Bauträgers mangels Masse	167	898
I. Natürliche Person als Bauträger	167	898
II. Juristische Person als Bauträger	170	899

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
G. Erwerber als Bürgschaftsgläubiger gemäß § 7 MaBV im so genannten Vorauszahlungsmodell	173	901
I. Von der Bürgschaft gesicherte Ansprüche	173	901
II. Durchsetzung von Erwerberansprüchen gegen den Bürgen . . .	179	904
III. Verjährung des Anspruchs des Erwerbers gegen den Bürgen . .	181	905
IV. Verfolgung der nicht vom Bürgen bezahlten Beträge	183	906
Literaturverzeichnis		907
Sachverzeichnis		919