

Der Bauträgervertrag

Schwerpunkte der Vertragsgestaltung

Von Dr. iur. Gregor Basty

Notar in München

6., völlig überarbeitete Auflage

leseprobe



Carl Heymanns Verlag 2009

Fast wöchentlich werden Urteile zu Bauträgerverträgen publiziert. Nicht wenige geben Anlass, gebräuchliche Vertragsklauseln zu überdenken und anzupassen. Dies allein ist Grund genug für eine Neuauflage. Verschiedene Teile dieses Buchs wurden bei dieser Gelegenheit umfassend überarbeitet; erwähnt seien hier nur die Ausführungen zu Klauseln, die eine Änderung von Teilungserklärung und Bauträgervertrag ermöglichen sollen, zu den Problemen bei der Trennung von Angebot und Annahme oder zur Kündigung des Bauträgervertrags durch den Erwerber bei Mängeln oder der Überschreitung zugesagter Fertigstellungstermine.

Aber auch der Gesetzgeber war nicht untätig. In Folge des Forderungssicherungsgesetzes bedarf es bei Bauträgerverträgen künftig einer Sicherung der Vertragserfüllung. Die Konsequenzen für den Bauträgervertrag werden bereits umfassend dargestellt; darüber hinaus finden sich Formulierungsvorschläge für die Umsetzung des Gesetzes in die Verträge. Dieses Gesetz gilt ab dem 1. Januar 2009; für früher abgeschlossene Verträge gelten die Neuregelungen nicht.

Rechtsprechung und Schrifttum sind bis September 2008 berücksichtigt.

Ich darf mich an dieser Stelle für zahlreiche Hinweise und Anregungen zu diesem Buch bedanken. Nach wie vor nehme ich sie gern entgegen. Besonderen Dank schulde ich insofern erneut Prof. Dr. Reinhold Thode.

München, im Oktober 2008

Gregor Bastj

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
A. Einleitung	1
I. Rechtsnatur des Bauträgervertrags	3
II. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie	11
III. Forderungssicherungsgesetz und Bauträgervertrag	18
IV. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	24
V. Makler- und Bauträgerverordnung	37
VI. Beurkundungsfragen	72
B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	91
I. Pflichten des Notars	92
II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung	93
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	93
IV. Vollmachten des Erwerbers	97
C. Vergütung/Kaufpreis	109
I. Höhe	109
II. Kaufpreisausweisung	117
III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug	118
IV. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	126
V. Weitere Zahlungspflichten	129
VI. Bauträgervertrag und Bauabzugssteuer	130
VII. Aufrechnungsverbote	131
D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1	133
I. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	135
II. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	149
III. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. S. 2–5	167
IV. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4	215
E. Zahlung nach Baufortschritt, § 3 Abs. 2	227
I. Vorleistungspflicht des Bauträgers	228
II. Ratenplan	230
III. Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	270
IV. Verkauf mehrerer Objekte	278
V. Teilflächenkauf	280

	Seite
F. Bürgschaft, § 7	283
I. Bürgschaft und MaBV	285
II. Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	287
III. Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	289
IV. Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	293
V. Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	303
VI. Einzelfragen	308
VII. Verjährung	323
VIII. Prozessführungsbefugnis	324
IX. Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	325
G. Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungs-konto	327
H. Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	331
I. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	331
II. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	332
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	341
I. Erschließungskosten	343
I. Gesetzliche Regelung	343
II. Vertragsgestaltung	344
J. Eigentumsverschaffung	357
I. Auflassung	358
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers	361
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	370
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	370
K. Bauleistung	373
I. Bauleistung und Bauplanung	375
II. Baubeschreibung	403
III. Wohnfläche	418
IV. Altbauvorhaben	428
V. Mehrhausanlagen	435
VI. Sonderwünsche	437
VII. Fertigstellungstermin	450
VIII. Verjährung des Herstellungsanspruchs	457

	Seite
L. Abnahme	459
I. Voraussetzungen der Abnahme	460
II. Abnahme und Besitzübergang	463
III. Formen der Abnahme	464
IV. Teilabnahme	467
V. Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum	470
VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	484
VII. Exkurs: Synchronisation der Abnahme von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	485
M. Haftung des Bauträgers	487
I. Pflichten des Bauträgers	488
II. Haftung für Rechtsmängel	491
III. Haftung für Sachmängel	492
IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers	499
V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung	500
VI. Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	529
VII. Kündigung des Bauträgervertrags, Rücktritt	532
N. Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag	537
O. Kaufpreisfinanzierung	539
I. Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	539
II. Kreditsicherung	540
III. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach §7	545
P. Aufhebung eines Bauträgervertrags	547
Q. Vertragsmuster	551
Texte	633
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur ...	735
Sachregister	741

Inhalt

	Seite
Vorwort	V
A. Einleitung	1
I. Rechtsnatur des Bauträgervertrags	3
1. Kaufvertrag; Werkvertrag	4
a) Vertrag über noch zu errichtende Gebäude	5
b) Vertrag über fertig gestelltes Objekt (Nachzügler)	8
2. »Alles aus einer Hand«	10
3. Begriffe	10
II. Klauselkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie	11
1. Formularvertrag, Verbrauchervertrag	12
2. Anwendungsbereich	13
a) Kontrollresistenz MaBV-konformer Gestaltungen	13
b) Ausnahmen von der Klauselkontrolle	13
3. Beweislast	16
4. Klauselrichtlinie	16
5. Pflichten des Notars	18
III. Forderungssicherungsgesetz und Bauträgervertrag	18
1. Sicherung der Vertragserfüllung	19
2. Vertragsgestaltung	22
a) Vertragsgestaltung nach § 3	22
b) Vertragsgestaltung nach § 7	22
c) Sonderwünsche	23
3. Umbau	23
IV. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	24
1. Wirksamkeit der Verordnung	25
2. Abschlagszahlung	28
3. Folgerungen für die Praxis	31
a) Gestaltungen nach § 3 MaBV	31
b) Gestaltungen nach § 7 MaBV	35
V. Makler- und Bauträgerverordnung	37
1. §§ 3, 7 MaBV	39
2. Verstoß gegen die MaBV	41
a) Lückenfüllung	41
aa) Zivilrechtliche Wirkung der MaBV?	41
bb) Fälligkeit mit Abnahme?	43
cc) Ergänzende Vertragsauslegung	45
b) Rückzahlungspflichten	45
c) Bußgeld, Schadensersatz	47

	Seite
3. MaBV-spezifisches Äquivalenzprinzip	48
4. Anwendungsbereich der MaBV	49
a) Gewerbsmäßigkeit	49
b) Bauvorhaben	51
c) Verwendungszweck	54
d) Zahlungen nach Fertigstellung	54
e) Bauherreneigenschaft	55
f) Grundstückseigentum	55
g) Erwerb durch Kaufmann u. a.; Verzicht auf die MaBV	59
h) Veräußerung durch Kreditinstitut, Versicherungsunternehm- men o. Ä.	60
i) Veräußerung durch Insolvenzverwalter	60
j) Betreuungsunternehmen	61
k) Tausch mit Bauträger	61
aa) Grundstücksmodell	62
bb) Stundungsmodell	63
cc) Anteilsmodell	64
5. Zahlung auf Notaranderkonto	65
a) Notarielles Berufsrecht, § 54 a BeurkG	65
b) MaBV	66
c) Zivilrechtliche Beurteilung	67
d) Ergebnis	70
VI. Beurkundungsfragen	72
1. Beurkundungsumfang	72
a) Herstellungsverpflichtung	74
b) Umfang der geschuldeten Arbeiten	75
2. Baubeschreibung	76
a) Teil des Bauträgervertrags	78
b) Baubeschreibungsurkunde	78
c) Verweisung	79
3. Beurkundungsverfahren	80
a) Vollmachtlose Vertretung	83
b) Angebot und Annahme	84
c) Vollmacht	87
4. Mitwirkungsverbote	89
B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag	91
I. Pflichten des Notars	92
II. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung	93
III. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	93
1. Sondernutzungsrechte	93
2. Bauliche Änderungen	95
3. Festlegung der Nutzungsart	95
4. Kostenverteilung	97

	Seite
IV. Vollmachten des Erwerbers	97
1. Grundbuchverfahren	99
2. Vollmacht zur Einräumung von Dienstbarkeiten	101
3. Vollmacht zur Änderung des Bauträgervertrags	102
a) Anforderungen des § 308 Nr. 4 BGB	102
b) § 308 Nr. 4 BGB und Änderungsbefugnis	103
aa) Variabilität des Leistungsinhalts	103
bb) Verpflichtung zur Änderung	104
cc) Besonderheiten bei Mehrhausanlagen	105
4. Überwachung der Vollmacht durch Notar	106
5. Unwiderruflichkeit der Vollmacht	106
6. Zeitliche Beschränkung	107
7. Formulierungsvorschlag	107
C. Vergütung/Kaufpreis	109
I. Höhe	109
1. Festpreisvereinbarung	109
a) Sanierungsgebiet	111
b) Gebäudeeinmessung	112
2. Nachträgliche Bestimmung des Kaufpreises	113
a) Vorläufiger Kaufpreis	113
b) Noch zu berechnender Kaufpreis	114
3. Preiserhöhungsklauseln	114
II. Kaufpreisausweisung	117
III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug	118
1. Verzug	118
2. Sanktionen für verspätete Zahlungen	121
a) Fälligkeits-, Nutzungszins	121
b) Vertragsstrafe	122
c) Pauschalierter Schadensersatz	122
d) Druckmittel Besitzübergang	123
3. Geldeingang	123
4. »Bauzeitzins«	123
5. Widerrufsrecht	124
a) Bauträgervertrag als Teilzahlungsgeschäft/Zahlungsaufschub	124
b) Bauträgervertrag und Verbraucherkredit	125
c) Nichteinhaltung der Vorschriften zum Beurkundungsverfahren	126
IV. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers	126
1. Verjährungsfrist	126
2. Verjährungsbeginn	128
3. Regelungen zur Verjährung	128
V. Weitere Zahlungsverpflichtungen	129
VI. Bauträgervertrag und Bauabzugssteuer	130
VII. Aufrechnungsverbote	131

	Seite
D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1	133
I. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	135
1. Rechtswirksamkeit des Vertrags	135
a) Beurkundung	135
b) Genehmigungen	135
c) Verbundenheit mit Darlehensvertrag	137
2. Vollzugsvoraussetzungen	138
3. Bedingungen und Auflagen	140
4. Mitteilung des Notars	141
a) Mitteilung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	141
b) Mitteilung über die Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit	143
c) Zugang der Mitteilung	144
5. Rücktrittsrecht des Bauträgers	145
a) Vertragliches Rücktrittsrecht	147
b) Gesetzliches Rücktrittsrecht	147
c) Einschränkung des Rückzahlungsanspruchs	148
d) Sicherung des Rückzahlungsanspruchs	149
II. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	149
1. Bedenken gegen die Vormerkungslösung	150
2. Sicherungswirkung der Vormerkung	152
a) Dingliche Rechtsänderung	152
b) Herstellungsanspruch	152
c) Insolvenz des Bauträgers	153
3. Eintragung der Vormerkung	156
a) Eintragung, Notarbestätigung	156
b) Eintragung am Vertragsobjekt	157
aa) Wohnung/Stellplatz	157
bb) Mehrfachparker	157
cc) Wohnungseigentum	158
dd) Teilfläche	159
c) Rangstelle	160
aa) Verkauf Teilfläche	160
bb) Vormerkung für Gemeinde	161
cc) Vollmacht zu Rangrücktritt und Freigabe	162
dd) Löschungsvollmacht, Schubladenlöschung	162
4. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	164
5. »Abgetretene Vormerkung«	165
III. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. S. 2–5	167
1. Wege zur Sicherung der Lastenfreistellung	169
a) Freigabeversprechen	169
b) Rangrücktritt	169

	Seite
c) Grundschulübernahme	170
d) Löschungs-, Pfandfreigabeerklärung	171
2. Das Freigabeverprechen	172
a) Vertrag Gläubiger/Erwerber	172
b) Anspruch auf Abgabe des Freigabeverprechens	174
c) Anspruch auf Freigabe	175
d) Anspruch auf Unterlassung der Zwangsvollstreckung	176
e) Kosten der Lastenfreistellung	176
3. Notwendiger Inhalt der Freistellungsverpflichtung	177
a) »Vollendung des Bauvorhabens«	178
b) Zahlung bei Vollendung des Bauvorhabens	179
c) Zahlung bei Steckenbleiben des Baus	180
4. Vorbehalt gem. § 3 Abs. 1 Satz 3	182
a) Vertragliche Zulassung des Rückzahlungsvorbehalts	183
b) Wahlschuld – Ersetzungsbefugnis	184
aa) Wahlschuld	185
bb) Ersetzungsbefugnis	186
c) Ausübung des Rückzahlungsvorbehalts	186
d) Beschränkungen der Rückzahlungspflicht	187
aa) Rückzahlungspflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 3	187
bb) Zivilrechtliche Rückzahlungspflichten	189
e) Rückzahlungsvorbehalt und § 242 BGB	191
f) Löschung der Auflassungsvormerkung des Erwerbers?	192
5. Typische Klauseln	196
6. Einbeziehung des Freigabeverprechens in den Bauträgervertrag (Sätze 4 und 5)	209
a) Aushändigung, § 3 Abs. 1 Satz 4	209
b) Freigabeverprechen in der Beurkundung, § 3 Abs. 1 Satz 5	210
7. Pflichten des Notars	211
8. Risiken des Freigabeverprechens	212
9. Zahlungsansprüche des Erwerbers gegen den Globalgläubiger	214
a) Rückzahlungsvorbehalt und Wahlschuld	214
b) Bereicherungsanspruch gegen den Globalgläubiger	215
IV. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4	215
1. Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	216
a) Anfechtbarkeit der Baugenehmigung	217
b) Nachbarwiderspruch, Anfechtung der Baugenehmigung	217
c) Nachweis der Baugenehmigung	218
2. Genehmigungsfreie Bauvorhaben	219
a) Baugenehmigung trotz Genehmigungsfreiheit	220
b) Bestätigung der zuständigen Behörde	221
c) Erklärung des Bauträgers	222

	Seite
3. Zweckentfremdungsgenehmigung	222
4. Anspruch auf Einsicht und Aushändigung der Bauunterlagen	223
5. Energieausweis	224
E. Zahlung nach Baufortschritt, § 3 Abs. 2	227
I. Vorleistungspflicht des Bauträgers	228
II. Ratenplan	230
1. Bemessungsgrundlage für die Raten	230
2. Ratenplan des § 3 Abs. 2	231
a) Vom-Hundert-Sätze	231
b) Unterschreitung der Höchstsätze	231
c) Aufspaltung von Raten	232
d) Zahlung entsprechend dem Bauablauf in sieben Teilbeträgen	233
aa) Vertragliche Festlegung	233
bb) Flexible Fälligkeitsregelung	234
cc) Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 1	237
3. Baufortschritt, § 3 Abs. 2 Satz 2	239
a) Inhalt des Zahlungsplans	240
aa) Vom-Hundert-Satz: Beginn der Erdarbeiten	240
bb) Vom-Hundert-Satz: Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten	242
cc) Vom-Hundert-Satz: Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	242
dd) Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Heizungsanlagen	243
ee) Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Sanitäranlagen	243
ff) Vom-Hundert-Satz: Rohinstallation der Elektroanlagen	243
gg) Vom-Hundert-Satz: Fenstereinbau einschließlich Vergla- sung	244
hh) Vom-Hundert-Satz: Innenputz, ausgenommen Beiputzar- beiten	244
ii) Vom-Hundert-Satz: Estrich	244
jj) Vom-Hundert-Satz: Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	244
kk) Vom-Hundert-Satz: nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	245
ll) Vom-Hundert-Satz: Fassadenarbeiten	251
mm) Vom-Hundert-Satz: vollständige Fertigstellung	252
b) Mängel der Bauträgerleistung, Restarbeiten	259
aa) Vor Abnahme festgestellte Mängel	260
bb) Bei Abnahme festgestellte Mängel	261
cc) Mängel bei Wohnungseigentum	262
dd) Beweislast	262
ee) Restarbeiten	262

	Seite
4. Besonderheiten bei Wohnungs- und Teileigentum	263
a) Sonder- und Gemeinschaftseigentum	263
b) Mehrhausanlagen	264
5. Wegfall von Gewerken, § 3 Abs. 2 Satz 3	266
6. Nachweis des Baufortschritts	268
7. Grunderwerbsteuer und Ratenzahlung	269
III. Sonderfragen bei Altbauvorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4	270
1. Anwendbarkeit der MaBV	270
2. Entsprechende Anwendung des § 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2	272
a) Der Begriff »entsprechend«	272
b) Zuordnung von Gewerken	273
3. Bereits erbrachte Leistungen	274
IV. Verkauf mehrerer Objekte	278
1. Mehrere Wohnungen	278
2. Erbbaurecht und Grundstück	278
3. Wohnung mit Garage o. ä.	278
V. Teilflächenkauf	280
F. Bürgschaft, § 7	283
I. Bürgschaft und MaBV	285
1. Verstoß gegen die MaBV im Bauträgervertrag	285
2. Verstoß gegen die MaBV in der Bürgschaft	286
3. Prüfung durch den Notar	287
II. Sicherungsabrede, Vertragsgestaltung	287
III. Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7	289
1. Rechtsprechung	289
2. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	290
3. Voraussetzungen einer wirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	291
4. Folgen einer unwirksamen Vorauszahlungsvereinbarung	292
IV. Sicherungszweck und -umfang der Bürgschaft nach § 7	293
1. Besonderer Sicherungsumfang in Vorauszahlungsfällen	295
a) Rechtsprechung des BGH	295
aa) Gesicherte Ansprüche	295
bb) Grenzen der Sicherung	297
b) Kritik	299
c) Anspruch auf Reduzierung der Bürgschaft	300
2. Besonderer Sicherungsumfang außerhalb von Vorauszahlungsfällen i. e. S.	300
a) Sicherung von Ansprüchen wegen Sachmängeln	301
b) Notwendiger Sicherungsumfang im Hinblick auf § 3 Abs. 1	302
3. Sicherungsumfang bei Wohnungseigentum	303

	Seite
V. Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3, Vermischungsverbot	303
1. Vertragliche Zulassung	303
2. Vermischungsverbot	304
a) Abschmelzungsklauseln	305
b) Bürgschaft für die letzte(n) Rate(n)	306
3. Austausch der Sicherungen und Lastenfreistellung	307
4. Austausch der Sicherungen und § 3 Abs. 2 Satz 1	307
5. Austausch der Sicherungen und § 4	307
VI. Einzelfragen	308
1. Taugliche Bürgen	308
2. Selbstschuldnerische Bürgschaft	308
3. Form	309
4. Bürgschaftsvertrag	309
5. Verwahrung der Bürgschaftsurkunde	310
a) Verwahrung durch den Notar	310
b) Rückgabevoraussetzungen	311
c) Vorzeitige Rückgabe der Bürgschaftsurkunde durch den Notar	312
6. Globalbürgschaft	312
7. Höhe der Bürgschaft	314
8. Rückgabe der Bürgschaft, Dauer der Bürgschaft	315
9. Einzelne Bürgschaftsklauseln	317
a) Anpassung an Baufortschritt	317
b) Anpassung wegen Darlehensgewährung und Darlehens-	
bürgschaft	318
c) Ausschluss von (Mängel-) Ansprüchen	318
d) Bedingungen, Befristungen	318
e) Erlöschen mit vollständiger Fertigstellung/Abnahme	319
f) Erlöschen mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde	319
g) Gerichtliche Feststellung des Rückzahlungsanspruchs	320
h) Hinterlegungsklausel	320
i) Inanspruchnahmevoraussetzungen	320
j) Kosten der Bürgschaft	321
k) Verweisung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen	321
l) Verzicht auf Rechte aus einem Freigabeverprechen	322
m) Zahlung auf bestimmtes Konto	322
n) Zahlung des vollen Kaufpreises	323
VII. Verjährung	323
VIII. Prozessführungsbefugnis	324
IX. Änderungen des Bauträgervertrags und der Bürgschaft	325
G. Einzugsermächtigung, Abbuchungsvollmacht, Zwischenfinanzierungs-	
konto	327

	Seite
H. Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag	331
I. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers	331
II. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers	332
1. Vollstreckungsunterwerfung mit Nachweisverzicht	334
2. Vollstreckungsunterwerfung ohne Nachweisverzicht	334
a) Bautenstand bei Beurkundung	335
b) Fälligkeit aufgrund Bürgschaft nach § 7 MaBV	336
c) Nachweis durch Fertigstellungsbescheinigung	336
3. Eingeschränkter Nachweisverzicht	337
a) Darlegung der Fälligkeit	337
b) Bestätigung des Bauleiters oder Architekten	338
c) Gutachter; Bescheinigung analog § 641 a BGB (a.F.)	338
4. Widerspruchsrecht des Erwerbers	340
5. Vollstreckungsbürgschaft	340
6. »Waffengleichheit«	341
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretung	341
I. Erschließungskosten	343
I. Gesetzliche Regelung	343
II. Vertragsgestaltung	344
1. Festpreis, Herstellungsverpflichtung, Erschließungskosten	345
a) Bauvorhabenbezogene Kosten, »Ersterschließung«	346
b) Sonstige Erschließungskosten	347
aa) Inhaltliche Abgrenzung	347
bb) Zeitliche Abgrenzung	348
cc) Stellungnahme	348
2. Übernahme von Erschließungskosten durch den Erwerber	349
3. Rückzahlungsansprüche	351
4. Rechtsbehelfe	351
5. Sicherungen	352
a) Hinweispflichten des Notars	352
b) Vertragliche Regelungen	352
c) Gesetzliches Zurückbehaltungsrecht	354
J. Eigentumsverschaffung	357
I. Auflassung	358
1. Gestaltungsmöglichkeiten	358
2. Unterschiede	360
a) Notarkosten	360
b) Beurkundungsbedürftigkeit von Vertragsänderungen	360
c) Prozesskostenrisiko	361

	Seite
II. Sicherungsinteressen des Bauträgers	361
1. Kaufpreiszahlung	361
a) Zug um Zug Regelung	362
aa) Urteil des BGH vom 7.6.2001	362
bb) Folgen des Verstoßes gegen das Zug-um-Zug-Prinzip	363
cc) Verjährter Vergütungsanspruch des Bauträgers	364
b) Vereinbarter/geschuldeter Kaufpreis	364
c) Bestätigung des Bauträgers oder des Erwerbers	364
d) Zinsen	366
e) Anspruch auf Eigentumsumschreibung vor vollständiger Zahlung	366
2. Abnahme	369
3. Rückgabe der Bürgschaft	369
4. Fertigstellung des Bauvorhabens	370
III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	370
IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung	370
K. Bauleistung	373
I. Bauleistung und Bauplanung	375
1. Bauplanung	375
2. Rechtliche Vorgaben für die Bauleistung	376
a) Baugenehmigung	376
b) Teilungserklärung, Aufteilungspläne	376
aa) Teilungsplanwidrige Errichtung des Bauwerks	377
bb) Kein einheitlicher Herstellungsanspruch für Gemeinschafts- eigentum	379
c) Erbbaurecht	381
d) Öffentlich-rechtliche Vorschriften	383
3. Regelungen zur geschuldeten Beschaffenheit	383
a) Funktionstauglichkeit des Werks	384
aa) Funktionstauglichkeit und §633 Abs.2 BGB	384
bb) Vertragsgestaltung	387
b) Beschaffenheitsvereinbarung – Beschaffenheitsmerkmale	388
aa) Beschaffenheitsvereinbarung als Mangelfalle	388
bb) Baubeschreibung	389
c) Verweisung auf Ist-Beschaffenheit	390
aa) Hinreichende Bestimmbarkeit der Leistung	390
bb) Haftungsausschluss	390
d) Garantien	392
4. Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen und von Werbeaus- sagen (Prospekten)	392

	Seite
5. Transparenzgebot	394
a) Transparenzgebot und Baubeschreibung	395
aa) Bauleistung	395
bb) Wiedergabe des Gesetzestextes	398
b) Folgen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot	398
6. Änderungsvorbehalte, Leistungsbestimmungsrechte	399
II. Baubeschreibung	403
1. Generelle Regelungen	404
a) Allgemeine Angaben und Anpreisungen	404
b) »behindertengerecht«	406
c) »Schlüsselfertig«	406
2. Widersprüche; Rangfolgeklauseln	407
3. Bestimmungsrechte	408
4. Einzelne Klauseln	409
a) »laut Angebot«	409
b) Bemusterung	410
c) Bodenaushub/Bodenklasse	410
d) Herstellerempfehlungen	410
e) Regeln der Technik; (DIN-) Normen	411
f) Marke	413
g) »oder gleichwertig«	414
h) Preisangaben	415
i) »Soweit erforderlich«	415
5. Negativklauseln	416
6. Sonstige Regelungsmöglichkeiten	416
a) Regelungen gemäß § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB	417
b) Referenzobjekt	417
7. Mieterbaubeschreibung	417
III. Wohnfläche	418
1. Zentrales Beschaffenheitsmerkmal	418
a) Zu errichtendes Objekt	418
b) (Im Grundriss) fertig gestelltes Objekt	419
2. Begriff Wohn-, Nutzfläche	420
3. Berechnungsgrundlage	420
4. Flächentoleranz	423
a) Flächenangabe als Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung	423
b) Flächenangabe als Beschaffenheitsmerkmal	424
c) Folgen der Überschreitung der Toleranz	426
d) Toleranz und Gebrauchsfähigkeit	427
5. Folgen von Flächenabweichungen	427
a) Rechnungsgrundlagen	427
b) Nachzahlungspflicht des Erwerbers	428

	Seite
IV. Altbauvorhaben	428
1. Abgrenzung Total- und Teilsanierung	429
a) Totalsanierung	429
b) Teilsanierung	431
c) Schönheitsreparaturen, Renovierungsarbeiten	432
2. Untersuchungspflichten, Planungsaufgaben	432
3. Denkmalgeschützte Objekte	433
4. Regeln der Technik	434
5. Vertragsgestaltung	434
V. Mehrhausanlagen	435
1. Parzellierte Vorhaben	435
2. Mehrhausanlagen nach WEG	435
VI. Sonderwünsche	437
1. Begriff	437
a) Sonderwünsche bei Vertragsabschluss	437
b) Sonderwünsche nach Vertragsabschluss	438
2. Vertragliche Berücksichtigung nachträglicher Sonderwünsche	439
3. Vergütung der Sonderwünsche	445
a) Fälligkeit der Sonderwünschvergütung	445
aa) Bei Vertragsschluss feststehende Sonderwünsche	445
bb) Nachträgliche Sonderwünsche	446
b) Baufortschritt	446
c) Nachweis der Kaufpreiszahlung, Auflassung	447
4. Freigabeversprechen und Sonderwünsche	447
5. Beurkundungspflicht nachträglicher Sonderwünsche	448
VII. Fertigstellungstermin	450
1. Vertragliche Terminbestimmung	451
2. Verlängerungsklauseln	452
3. Absprachen nach Vertragsschluss	454
4. Verzug des Bauträgers	454
a) Schadensersatz	455
b) Rücktritt	456
c) Kündigung des Bauträgervertrags	456
d) Zahlungen an Subunternehmer	457
VIII. Verjährung des Herstellungsanspruchs	457
L. Abnahme	459
I. Voraussetzungen der Abnahme	460
1. Abnahmereife	460
2. Abnahme und Eigentumsverschaffung	461
II. Abnahme und Besitzübergang	463
III. Formen der Abnahme	464
1. Förmliche Abnahme	464
2. Konkludente Abnahme	465

	Seite
3. Fiktion der Abnahme	466
a) Fiktion kraft Gesetzes	466
b) Vertragliche Vereinbarungen	466
IV. Teilabnahme	467
1. Gestaltungen nach § 3 Abs. 2	467
2. Teilabnahme wegen Eigenleistungen	468
3. Teilabnahmen bei Wohnungs- und Teileigentum	468
a) Getrennte Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	468
b) Dem Sondereigentum zuzurechnendes Gemeinschaftseigentum	469
V. Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum	470
1. Individuelle Abnahme durch jeden Erwerber	470
2. Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	471
a) Zuständigkeit kraft WEG	471
b) Übertragung von Herstellungsansprüchen	473
3. Vollmachtslösungen	473
a) Bindung an Vollmachtslösung	474
b) Person des Bevollmächtigten	476
c) Abnahmefullmacht und Rechtsberatungsgesetz	479
d) Abnahmewille	481
e) Gestaltung	482
4. Nachzüglerfälle	483
a) Erforderlichkeit einer Abnahme	483
b) Abnahme mit Vertragsschluss	483
c) Übernahme einer früheren Abnahme des Gemeinschaftseigen-	
tums	483
VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen Vertragsverhältnis	484
VII. Exkurs: Synchronisation der Abnahme von Erwerbern und Auftragnehmern des Bauträgers	485
M. Haftung des Bauträgers	487
I. Pflichten des Bauträgers	488
1. Vorvertragliche Pflichten	488
2. Vertragliche Nebenpflichten	489
3. Selbständige Beratung	489
4. Prospekthaftung	490
II. Haftung für Rechtsmängel	491
III. Haftung für Sachmängel	492
1. Haftung für das Grundstück	492
2. Haftung für das Bauwerk	493
a) Mangel	493
b) Mängelansprüche	494
c) Verjährung	497
d) Mehrere Bauträger	499

	Seite
IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers	499
V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung	500
1. Begriffe	501
2. Belehrung und Erörterung	502
3. Transparenz	503
4. Kardinalpflichten	504
5. Allgemeine Grenzen haftungsbeschränkender Regelungen	504
a) Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit; Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit	504
b) Arglist; Garantien	505
c) Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	505
6. Generelle Einschränkung haftungsbeschränkender Klauseln	505
7. Einzelne Klauseln	506
a) Abtretung der Ansprüche gegen Baubeteiligte	506
aa) Abtretung zur Haftungsbeschränkung – Subsidiärhaftungsklauseln	507
bb) »Sicherungsabtretung« der Ansprüche gegen Baubeteiligte	508
cc) Abtretbarkeit von Ansprüchen gegen Dritte; Prioritätsgrundsatz	510
b) Altbausanierung	513
c) Anzeigepflicht für Mängel; Ausschlussfristen	514
d) Ausschluss des Rücktrittsrechts (Wandelung)	515
e) Denkmaleigenschaft	516
f) Einschränkung von Minderung, Rücktritt und des Rechts zur Selbstvornahme	516
g) Einschränkung von Schadensersatzansprüchen	517
h) Einschränkung von Zurückbehaltungsrechten	518
i) Fiktion der Mangelfreiheit	518
j) Grundstücksmängel	519
aa) Grundstücksgröße	519
bb) »Altlasten«	521
k) Protokollmängel	521
l) Sonderwünsche	522
m) Verkauf »als gebraucht«	523
n) Vereinbarung von Kaufvertragsrecht	523
o) Verkürzung von Verjährungsfristen	523
aa) Beginn der Verjährungsfrist	523
bb) Nach Gewerken differenzierende Haftung	523
cc) § 13 VOB/B	524
dd) VOB/B im Ganzen	525
ee) Exkurs: Verjährung der Ansprüche des Bauträgers gegen Subunternehmer	526
p) Vorbehalt eigener Regressmöglichkeit	527

	Seite
q) Wohnfläche	527
r) Wohnungseigentum; Nachzüglerfälle	527
aa) Nachzügler	527
bb) Mehrhausanlagen	529
VI. Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter	529
1. Erfüllung abgeschlossener Verträge	530
2. Neue Verträge des Insolvenzverwalters	530
VII. Kündigung des Bauträgervertrags, Rücktritt	532
1. Kündigungsrecht	532
2. Voraussetzungen einer Kündigung	533
a) Kündigungsgrund	533
b) Einschränkungen des Kündigungsrechts	534
aa) Interessenabwägung	534
bb) Gemeinschaftsbezogenheit des Kündigungsrechts	535
N. Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung im Bauträgervertrag	537
O. Kaufpreisfinanzierung	539
I. Finanzierungsplan, Finanzierungsnachweis	539
II. Kreditsicherung	540
1. Kreditsicherungsmöglichkeiten	540
2. Sicherung des Verkäufers	542
3. Vollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung	543
III. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach §7	545
P. Aufhebung eines Bauträgervertrags	547
Q. Vertragsmuster	551
Texte	633
I. Landesnotarkammer Bayern	
Die Gestaltung von Verträgen über den Erwerb neuer Wohnge-	
bäude und Eigentumswohnungen	
– Bauträgermerkblatt –	633
II. Gesetze und Verordnungen	647
1. Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allge-	
meine Geschäftsbedingungen (BGB Buch 2 Abschnitt 2)	647
2. Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 05.04.1993 über miß-	
bräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen	655
3. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	
vom 23. Mai 2001	663
4. Gewerbeordnung	665

	Seite
5. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlagenberater, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)	669
6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum § 34c der Gewerbeordnung und zur Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)	683
7. VOB Teil B Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)	717
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur . . .	735
Sachregister	741

Q. Vertragsmuster

Übersicht	Rdn.	Seite
1. Bauträgervertrag hinsichtlich einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung	1172	553
1.a Fälligkeitsregelung, wenn bei Vertragsschluss bereits ein im Sinne des § 3 Abs. 3 MaBV relevanter Baufortschritt erreicht wird	1173	568
1.b »Flexible Fälligkeitsregelung« im Sinne des § 3 Abs. 2 MaBV	1174	569
1.c Fälligkeitsregelung, die – ohne Festlegung im Einzelnen – sowohl dem Vorauszahlungsverbot als auch den Anforderungen der MaBV Rechnung tragen soll	1175	570
1.d Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen (Aushändigung an Erwerber)	1176	571
1.e Bürgschaft nach § 7 soll die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 1 MaBV ersetzen mit Verwahrung durch den Notar	1177	572
1.f Vorauszahlungsvereinbarung	1178	573
2. Sonderregelungen bei Mehrhausanlagen, die sukzessive errichtet werden (in Ergänzung zu dem Muster in Rdn. 1172)	1179	575
3. Bauträgervertrag hinsichtlich einer Altbauwohnung mit Sanierungsverpflichtung	1180	577
4. Bauträgervertrag hinsichtlich eines Wohnungserbbaurechts ...	1181	582
5. Bauträgervertrag über ein Einfamilienwohnhaus auf einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche mit Baubeschreibung	1182	587
6. Baubeschreibung	1183	593
7. Tausch mit dem Bauträger	1184	602
7.a Kauf-/Bauträgervertrag	1184	602
7.b Nachtrag	1185	614
8. Nachzüglerkaufvertrag (Vertrag über eine vollständig fertig gestellte Wohnung samt Stellplatz)	1186	619
9. Schreiben des Notars im Rahmen der Vertragsabwicklung	1187	627
9.a Fälligkeitsschreiben	1187	627
9.b Anschreiben Verkäufer	1188	628
10. Freigabeversprechen, § 3 MaBV	1189	629
11. Bürgschaft, § 7 MaBV	1190	631
12. Verzicht auf die Anwendbarkeit der MaBV gemäß § 7 Abs. 2 MaBV (vgl. Rdn. 125)	1191	632

Sachregister

(Die Zahlen verweisen auf die Randnummern.)

A

- Abbuchungsvollmacht 587, 589, 689, 691
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 944
 - Baugenehmigung 457
 - Verweisung 160
- Abnahme 9, 10, 981
 - Anerkennung früherer 1035
 - Abnahmereife 984
 - Abnahmewille 1029
 - Auflassung 785
 - behördliche 507
 - Besitzübergang 988
 - Bevollmächtigter 1018
 - Eigentümergemeinschaft 1007
 - Eigentumsverschaffung 985
 - einheitliche 1007
 - Fälligkeit 93
 - Fälligkeit der Schlussrate 550
 - Fiktion 992, 997
 - Folgen 982
 - förmliche 991
 - gemeinschaftliche 1007
 - Ingebrauchnahme 996
 - konkludente 995
 - Kosten 1022
 - Mängel 556
 - Mangel 1049
 - Nachzügler 14, 1031
 - Protokoll 994
 - Rechtsberatungsgesetz 1025
 - Rechtsmängel 327
 - durch Sachverständige 1019
 - Synchronisation 1036
 - technische 981
 - Teilabnahme 1000
 - durch Verwalter 1018
 - Vollmacht 1010
 - vorzeitiger Bezug 998
 - Wohnfläche 905
 - Wohnungseigentum 1003, 1007
 - Zurechnung anderer Abnahme 1035
- Abnahmereife 541
- Abriss bestehender Gebäude 502
- Abschlagszahlung 9, 32, 59, 61 s.a.
 - Rate
 - Abschlagszahlungsverordnung 52, 58
 - Ermächtigungsgrundlage 53
 - Geltung 57
 - Lückenfüllung 91
 - Bürgschaft 75, 612
 - MaBV 60, 66
 - und Raten nach MaBV 473
 - Sicherungseinbehalt 64
 - Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen 33, 83
 - Zurückbehaltungsrecht 64
- Abschmelzungsklausel 639
- Abtretung
 - Ansprüche gegen Baubeteiligte 1075
 - Prioritätsgrundsatz 1081
 - Sicherungsabtretung 1079
 - Bürgschaft 1160
 - Finanzierung 1152
 - Grundschuld 434
 - Kaufpreis 399, 599
 - und MaBV 399
 - Zwangsvollstreckungsunterwerfung 719
- Abverkauf 286
- Abwicklung des Vertrags 167
- Änderungsvollmacht 183, 200
- Änderungsvorbehalt 843, 845
- Äquivalenz
 - Abschlagszahlung 62, 472
 - Änderungsvorbehalt 844
 - Erbbaurecht 74

- aus MaBV 106
- Notar 68, 70
- AGB 17
 - Aushandeln 24
 - Beweislast 26
 - Bindungsfrist bei Angebot 170
 - Drittklausel 23
 - Freigabeversprechen 343, 392
 - Kaufpreis 25, 211
 - Klauselrichtlinie 27
 - MaBV 21
 - Mehrfachverwendung 18
 - Notar 31
 - Preisargument 25
 - Rücktrittsrecht 285
 - Verbraucher 19
 - Verbraucherklausel 22
 - Vorleistungsverbot 59
- Akzessorietät
 - Auflassungsvormerkung 299
 - Bürgschaft 660
- Allgemeine Geschäftsbedingungen s. AGB
- Altbauvorhaben 909 ff.
 - Abgrenzung Neubau 589
 - Baubeginn 581, 585
 - Bezugsfertigkeit 582
 - Denkmal 920
 - erbrachte Leistungen 583
 - Haftungsbeschränkung 1085
 - MaBV 576, 579
 - Renovierung 917
 - Stand der Technik 921
 - Teilsanierung 916
 - Totalsanierung 856, 909
 - Untersuchungspflicht 918
 - Vertragsgestaltung 922
- Altlasten 1047, 1103
- Amtspflichten des Notars s. Notar
- Anderkonto 134
 - Auszahlungsvoraussetzungen 144
 - Besitzübergabe 528
 - letzte Rate 139
 - MaBV 136
 - Sicherungsinteresse 135
 - Vorauszahlung 137
- Anerkannte Regeln der Technik 812, 870
- Angebot s.a. Sukzessivbeurkundung
 - AGB 22, 170
 - Bindungsfrist 170
 - durch Bauträger 169
 - durch Erwerber 22, 169
 - Kaufpreisfälligkeit 262
 - Kosten 169
- Anlage zum Vertrag 155
- Annahme s. Sukzessivbeurkundung
- Anzahlung 102
- Anzeigepflicht für Mängel 1088
- Architekt
 - Bautenstandsbestätigung 573
 - Koppelungsverbot 5
- Arglist 1056
- Aufhebung
 - Bürgschaft 616, 618
 - Freigabeverprechen 347
 - des Vertrags 618, 1164
- Aufklärungspflicht 1039
- Auflage
 - Baugenehmigung 442
 - bei Zahlung 403
- Auflassung
 - Abnahme 785
 - Änderung Teilungserklärung 194
 - Bürgschaft 786
 - Gestaltungsmöglichkeiten 758
 - Insolvenz des Bauträgers 788
 - Kaufpreiszahlung 765, 763
 - Sonderwunsch 777, 951
 - Steckenbleiben des Baus 788
 - Teilfläche 760
 - Verjährung des Zahlungsanspruchs 779
 - Vertragsänderung 763
 - Voraussetzungen der Eigentumsumschreibung 756
 - Wohnungseigentum 759
 - vor Zahlung 779, 789
 - Zinsen 778
 - Zug um Zug 766

- Auflassungsvormerkung 174, 294, 323
 – abgetretene 324
 – Akzessorietät 299
 – Bedenken gegen Vormerkungslösung 295
 – Eintragung 311
 – Fertigstellungsrisiko 300
 – Finanzierungsnachweis 1145
 – Freigabe 319
 – für Gemeinde 318
 – und gesicherter Anspruch 299
 – Grundbuchsperrung 298
 – Insolvenz des Bauträgers 302, 325
 – Löschung 320
 – Löschung als Rückzahlungsvoraussetzung 292
 – Löschung nach Freigabeversprechen 384
 – Löschungs erleichterung 320
 – Notarbestätigung 309
 – originäre 324
 – Rangstelle 316, 317
 – Schubladenlöschung 320
 – Sicherungswirkung 298
 – Sondernutzungsrecht 311
 – Teilfläche 315
 – Teilungserklärung 313
 – Umlegung 308
 – Vollmacht 317, 319
 – Vorleistung des Bauträgers 294
 – Wirksamkeit 308
 – Wohnungseigentum 311, 313
 – Zurückbehaltungsrecht 322
 Aufrechnung
 – Ausschluss 257, 394
 – Freigabeverprechen 394
 – Lastenfreistellung 356
 – Rückzahlungsvorbehalt der Bank 374
 – Verbot 257
 Aufspaltung der Raten 484
 Aufwendungsdarlehen 1154
 Aufzug 519
 Ausbauhaus 522, 571
 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutz 723
 Aushandeln 24
 Auslegung
 – Baubeschreibung 855, 860
 – Bürgschaft 668
 – ergänzende 98
 – Freigabeverprechen 351
 – und MaBV 82
 – Prospekt 831
 – Werbung 842
 – Widersprüche 862
 – Wohnfläche 896
 Außenanlagen 520, 534, 565, 850
 Außenputz 519
 Austausch der Sicherungen 636
 – Anspruch auf 629
 – Lastenfreistellung 641
 – objektbezogene Mittelverwendung 85, 643
 – sieben Raten 642
 – Vermischungsverbot 636, 638
 Avalkredit 599
 Avalprovision 678
- B**
- Balkon 518
 Bank
 – AGB 679
 – als Bauträger 126
 – Mittelverwendung 402
 Bankgarantie 694
 Basiszinssatz 230
 Bauabschnitt 563
 Bauabzugssteuer 256
 Baubeginn 501
 – Altbauvorhaben 588
 Baubeschreibung 836, 852
 – Abweichungen 158
 – Änderungsvorbehalt 853
 – Angebot 157
 – Auslegung 855, 860
 – Belehrung 159
 – Beschaffenheitsvereinbarung 822
 – Bestimmungsrecht 864
 – Beurkundung 151, 153

- Marke 878
- Mieterbaubeschreibung 889
- Negativklauseln 885
- Preisangabe 883
- Rangfolgeklausel 860
- Sonderwunsch 853, 925
- Transparenzgebot 835, 838
- Unklarheiten 854
- Verweisung 156
- Widersprüche 860
- Baubetreuung 1
- Baueinstellung 354
- Bauforderungen, Gesetz für die Sicherung von 402
- Baufortschritt 500
 - Bürgschaft 660
 - Fertigstellung 534
 - Mängel 538
 - Nachweis 572
 - Wegfall von Gewerken 566
 - Wohnungseigentum 560
- Bauhandwerkersicherung 7
- Baugeld 402, 537
- Baugenehmigung
 - 440, 796, 812, 944
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung 457
 - Anfechtbarkeit 444
 - Anfechtung 445
 - Auflage 442
 - Aushändigung 450, 462
 - Bestätigung 455
 - Erlöschen 442
 - Fiktion 451
 - genehmigungsfreie Vorhaben 441, 451
 - MaBV 440
 - Nachweis 447
 - Nebenbestimmungen 442
 - Rücktrittsrecht 287
 - Teilbaugenehmigung 442
 - Verzögerung 440
 - Widerruf 442
 - Widerspruch 445
- Bauherr 1, 117
 - Bauabzugssteuer 256
 - und Grundstückseigentum 122
- Baukonto 599, 692
- Bauleistung 790
 - Änderung 845
 - laut Angebot 867
 - Baubeschreibung 151
 - Beurkundung 147, 150
 - Herstellerempfehlung 870
 - Nachzügler 149
 - öffentlich-rechtliche Vorschriften 812
 - soweit erforderlich 884
 - Kaufpreis 211
 - Wohnungseigentum 798
 - und Wohnungseigentumsgesetz 188
 - Zwangsvollstreckungsunterwerfung 697
- Baupläne 153
- Bauplanung 791
- Bauplatzverkauf 113
- Baureinigung 212
- Bautenstand
 - Bestätigung 572
 - Mitteilung 233
 - Ratenplan 487
- Bauträger
 - Bauherr 1, 256
 - Buchführung 84
 - Bußgeld 105
 - Erlaubnis 84
 - Gesamtleistung 94
 - Gewerbsmäßigkeit 108
 - Haftung 105, 1038
 - Insolvenz 275, 302
 - Insolvenzverwalter als 127
 - Kreditinstitut als 126
 - MaBV 83
 - mehrere 1059
 - Mittelverwendung 85
 - Ordnungswidrigkeit 84
 - Prüfung 84
 - Schadensersatz bei MaBV-Verstoß 105
 - Tausch mit 130
 - Versicherung als 126
 - Vorleistungspflicht 472
 - Werbung 84

- Bauträgermodell 2
 Bauträgervertrag 1ff.
 – AGB-Kontrolle 20
 – Alles aus einer Hand 15
 – Änderung 195, 688
 – Änderungsvollmacht 198, 200
 – Aufhebung 1164
 – Aufhebung und Bürgschaft 616
 – Aufhebungsanspruch 289
 – »Aus« des 52
 – Bauträgermodell 2
 – Bürgschaft 87
 – Darlehen des Erwerbers 249
 – einheitliche Leistung 95
 – einheitlicher Vertrag 7, 8
 – fertig gestelltes Objekt 6
 – Freigabeversprechen 429
 – Genehmigungen 263
 – Kaufvertrag 8, 12, 16
 – Kündigung 7
 – MaBV 86
 – mehrere Objekte 590
 – Mitteilung der Rechtswirksamkeit 273
 – Nachzügler 11
 – Rechtsmängel 327
 – Rechtsnatur 4, 15
 – Rechtswirksamkeit 261
 – Rückabwicklung 1052
 – Rücktritt 7
 – Teilfläche 315
 – Teilzahlungsgeschäft 244
 – Überschrift 16
 – Verbraucherkredit 249
 – verbundenes Rechtsgeschäft 265
 – Vertrag sui generis 7
 – Vollzugsvoraussetzungen 267
 – Werkvertrag 8
 – und Wohnungseigentum 182
 Bauunterlagen 462
 Bauverpflichtung s. Baubeschreibung, Fertigstellungstermin
 Bauverzögerung 977, 1133
 Bauvorhaben 112
 – Altbau 577
 Bauwerk s. Beschaffenheit, Mangel
 Bauzeitins 243
 Bedingung 272
 Behindertengerecht 857
 Benachteiligungsverbot 257
 Bemusterung 868
 Beratung 1039
 – selbständige 1041
 Berechnungsverordnung 894
 Beschaffenheit 820
 – Bestimmbarkeit 825
 – Haftungsausschluss 826
 – Ist-Beschaffenheit 824
 – Prospekt 830, 833
 – Vereinbarung 879
 – Vertragsgestaltung 819
 – Werbung 830, 833
 – Wohnfläche 890
 Besitz
 – Anderkonto 139
 – Abnahme 988
 – Bürgschaft 532
 – Druckmittel 241
 – Kauf wie besichtigt 826
 – nach vollständiger Fertigstellung 241
 – Vorleistung 529
 – Zug um Zug 526
 – Verzinsungspflicht 238
 Bestimmtheitsgrundsatz, Grundbuch 196
 Beton 839
 Betreutes Wohnen 255
 Betreuungsunternehmen 128
 Beurkundung
 – Anlagen 154
 – Anzahlung 102
 – Baubeschreibung 151
 – Bauleistung 147
 – Blankotermin 164
 – Bodengutachten 154
 – gleichzeitige Anwesenheit 165
 – Herstellungsverpflichtung 149
 – Sammelbeurkundung 164
 – Sonderwünsche 153

- Teilungserklärung 184
- Umfang 146, 148
- Verbraucherschutz 162
- Verfahren 161
- Vertragsänderung 763
- Verweisung 156
- Verweisung Ist-Zustand 152
- Zwei-Wochen-Frist 162
- Sonderwunsch 955
- Widerrufsrecht bei Mängeln der 250
- Bezug
 - Besitzübergabe 523
 - vorzeitiger 530
- Bezugsfertigkeit 517
 - und MaBV 116
 - Wohnungseigentum 661
- Bindungsentgelt 102
- Bindungsfrist 173 ff.
- Blankotermin 164
- Bodenaushub 869
- Bodengutachten 154
- Bodenklasse 869
- Bodenuntersuchung 1048
- Buchführung des Bauträgers 84
- Bürgschaft 598
 - Abschlagszahlung 75
 - Abtretung 1160
 - AGB der Bank 679
 - Änderung des Bauträgervertrags 688
 - Äquivalenz 75
 - Aufhebung des Vertrags 618
 - Auslegung 668
 - Austausch der Sicherungen s. dort
 - Baufortschritt 661, 669
 - Bedingung 672
 - Befristung 672
 - Bürge 644
 - Bürgschaftsvertrag 647
 - Dauer 663
 - durch Erwerber 694
 - Finanzierung 1160
 - Form 646
 - Freigabeversprechen 680
 - Genehmigungen 598
 - Globalbürgschaft 654
 - Hinterlegungsklausel 676
 - Höchstbetrag 657
 - Höhe 659
 - Konto 681
 - Kosten 212, 678
 - Kreditsicherung 1162
 - letzte Rate 640
 - MaBV 599, 602, 668
 - Mängel 671
 - Mängelansprüche 664
 - Notar 603
 - notarielle Verwahrung 649
 - Prozessführungsbefugnis 687
 - Reduzierung 630
 - Rückgabe 651, 662, 674
 - und Auflassung 786
 - und Freigabeverprechen 414
 - Rücktritt vom Bauträgervertrag 616
 - selbstschuldnerische 536
 - Sicherungsabrede 604
 - Sicherungsfall 606
 - Sicherungsumfang 616
 - Sicherungszweck 736
 - Sonderwunsch 948
 - Verjährung 683
 - verjährungsverlängernde Vereinbarungen 686
 - Vermischungsverbot 659
 - Vertragsänderung 688
 - Verwahrung Bürgschaftsurkunde 648
 - Vorauszahlung 609
 - außerhalb von Vorauszahlungsfällen 630
 - in Vorauszahlungsfällen 616
 - Wohnungseigentum 635
 - Zurückbehaltungsrecht 666
 - Zwangsvollstreckungsunterwerfung 706
- Bußgeld 105

C

- Ca.-Angabe
- Grundstück 1100
- Wohnfläche 898

D

- Dacheindeckung 506, 509
- Denkmal 920
- Haftungsbeschränkung 1091
- Kaufpreisausweisung 224
- Vorkaufsrecht 268
- Dienstbarkeit
- Erschließung 792
- Rangstelle Auflassungsvormerkung 316
- Vollmacht 199
- DIN-Norm 871, 875
- Wohnfläche 894
- Transparenzgebot 839, 877
- Doppelhaushälfte 924
- Drei-Objekt-Grenze 109
- Druckzuschlag 556
- Duplex-Parker 312

E

- Eigenleistung 931
- Abnahme 1002
- Haftungsbeschränkung 1106
- Rückzahlungsvorbehalt der Bank 374
- Lastenfreistellung 360
- Eigentumsumschreibung 121, 174 f., 780, 784
- Eigentumsverschaffung s. Auflassung
- Eigentumsvormerkung s. Auflassungsvormerkung
- Einheimischenmodell 318
- Einrichtungsgegenstände 854, 1072
- Einzugsermächtigung 689, 690
- Elektroanlagen 512
- Energieausweis 467, 468 f.
- Energieeinsparverordnung 466, 839
- Entwurf 162

- Erbbaurecht 591
- Äquivalenzprinzip 74
- Bauverpflichtung 808
- Eigentümerzustimmung 263
- Eintritt in Erbbaurechtsvertrag 811
- Erbbauzins 811
- Finanzierung 1148
- Genehmigungen 263
- Lastenfreistellung 332
- Ratenhöhe 74
- Ratenplan 481
- Wert 74
- Erdarbeiten 501
- Erneuerbare Energie 839
- Ersatzvornahme 1051
- Erschließung
- Bezugsfertigkeit 519
- Dienstbarkeit 792
- Erschließungskosten 499, 721, 755
- Begriff 722
- Erschließungsvertrag 725
- Ersterschließung 729
- Festpreis 727
- öffentliche Last 723
- Planungsstand 731
- Rechtsbehelfe 743
- Rückzahlungsansprüche 742
- Sicherungen des Erwerbers 744
- Übernahme durch Erwerber 735
- Vertragsgestaltung 726
- Wohnungseigentum 724
- Zurückbehaltungsrecht gesetzliches 753
- Zurückbehaltungsrecht vertragliches 751
- Erschließungsvertrag 725
- Ersetzungsbefugnis, Freigabeversprechen 368, 370
- Erste Rate
- Erster Spatenstich 501
- Mehrwertsteuererhöhung 221
- Erstvermietungsgarantie 255
- Erwerbervvertrag s. Bauträgervvertrag
- Estrich 515

F

Fälligkeit

- und Abnahme 93
- angemessene Frist 234
- bei MaBV-Verstoß 89
- Gesamtleistung des Bauträgers 94

Fälligkeitszins 237

Farbe 865

Fassadenarbeiten 533

Fehler s. Mangel

Fenster 513

Fertig gestelltes Objekt 6, 116 s.a. Nachzügler

Fertigstellung

- Insolvenz des Bauträgers 307
- Mängel 546
- vollständige 534

Fertigstellungsbescheinigung 707, 997

Fertigstellungsrisiko 300

- Wohnungseigentum 301

Fertigstellungstermin 962

- Garantie 966
- nachträgliche Absprachen 973
- Rücktritt vom Vertrag 977
- Verlängerung 969
- Verzug 974
- Witterung 970

Fertigstellungsverpflichtung 804

- Erbbaurecht 809
- Gemeinschaftseigentum 807
- Mehrhausanlage 805

Festpreis 210 s.a. Kaufpreis

- eingeschränkter 736
- Erschließungskosten 727
- Negativklausel 885
- Wohnfläche 907

Fiktion

- Abnahme 997
- Baugenehmigung 451
- Mangelfreiheit 1098
- Zugang 282

Finanzierung

- Abtretung 326
- Aufwendungsdarlehen 1154
- Bürgschaft 1160

- Finanzierungsbestätigung 1145

- Finanzierungsbürgschaft 670

- Finanzierungsnachweis 1145

- Kaufpreis 650

- öffentliche Mittel 1144

- Sicherung des Verkäufers 1151

- Vollmacht 1155

Finanzierungsbestätigung 694, 1145

Finanzierungsnachweis 695

Finanzierungsvermittlung 255

Flexible Fälligkeitsregelung 488

Flachdach 1114

Fliesen 516, 519

Forderungssicherungsgesetz 31 f., 43, 52

Formmangel 146

Formularvertrag 18

Freigabeversprechen 333, 428

- AGB 343, 392

- Anspruch auf Abgabe 346

- Anspruch auf Freigabe 347

- Anspruch aus 341

- auflagenfreie Zahlung 403

- Aufrechnung 356, 394

- Aushändigung 426

- Auslegung 351, 393

- Bauträgervertrag 352

- Bedingung 395

- Befristung 395

- Beurkundungsverfahren 427

- Bürgschaft 414, 680

- Eigenleistungen 360

- Ersetzungsbefugnis 368, 370

- Form 396, 426

- Freigabevereinbarung 343

- geschuldete Vertragssumme 359

- Gutachterklausel 397

- Konto 375

- Kosten 349

- Listenpreis 412

- Löschung Auflassungsvormerkung 408

- MaBV-Verstoß 392

- Mängel 360

- mehrere Gläubiger 367

- mehrere Notare 345
 - Mehrwertklausel 409
 - Minderung 356
 - Mindestinhalt 350, 392
 - Mindestpreis 410
 - Notar 391, 430
 - Rechtsnatur 342
 - Risiken 434
 - Rückzahlungspflicht 378
 - Rückzahlungsvorbehalt 363, 369, 371
 - Löschung Auflassungsvormerkung 384
 - Treu und Glauben 380
 - Schadensersatzansprüche 361
 - Sonderwunsch 953
 - Steckenbleiben des Baus 416
 - unzureichendes 431
 - Verbindlichkeiten des Erwerbers 417
 - Vertrag 342
 - vertragsgemäße Zahlungen 375
 - Vertragssumme 418
 - volle Vertragssumme 404
 - Vollendung des Bauvorhabens 353, 420
 - Vollmacht 421
 - Wahlrecht 363, 371
 - Wahlschuld 368, 438
 - Widerrufsrecht 424
 - Zahlstellenklausel 398
 - Zahlung auf falsches Konto 100
 - Zahlungsanspruch gegen Gläubiger 437
 - Zahlungsumfang 358
 - Zinsen 379, 418
 - Zug um Zug 425
 - Zwangsvollstreckung 348
- Funktionstauglichkeit 814, 819
- als Leistungsbeschreibung 887
- G**
- Garage
- Auflassungsvormerkung 311
 - Ratenplan 592
 - Bezugsfertigkeit 520, 592
- Garantie 829
- Bankgarantie 694
- Gebäudeeinmessung 217
- Gebrauchstauglichkeit 814
- Gefahrübergang 524, 982
- Gemeinde
- Auflassungsvormerkung für 318
 - als Bauträger 111
- Gemeinschaftseigentum 204
- Fertigstellungsverpflichtung 807
 - Mangel 807
- Genehmigung 263
- Bürgschaft 598
 - Grundstücksteilung 315
 - Verfahren 944
- Generalübernehmervertrag 1
- Generalunternehmer 117, 119
- Generalvollmacht 179
- Geschäftsführer, Haftung 105
- Gesetz für die Sicherung von Bauforderungen 402
- Gewährleistung 1064 s. Haftung
- Gewerbsmäßigkeit 108, 109
- Globalgläubiger s. Freigabeverprechen
- Grunderwerbsteuer
- Aufhebung des Vertrags 1165
 - Grundstück eines Dritten 124
 - Ratenzahlung 575
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung 268
- Grundpfandrecht s. Grundschild, Lastenfreistellung
- Grundschild s.a. Lastenfreistellung
- Abtretung und Freigabeverprechen 434
 - Auflassungsvormerkung 422
 - Finanzierung 1146
 - Löschungskosten 407
 - Pfändung Eigentümerrechte 435
 - Sicherungszweck 415
 - Übernahme 335
 - Zweckerklärung 1153
- Grundstück s.a. Teilflächenkauf
- Abschlagszahlung 65

- eines Dritten 122
- Größe 1100
- Haftung 1046
- Kaufpreisausweisung 223
- Mangel 1099
- Sanierungsgebiet 214
- Grundstückverkehrsgesetz 263
- Grundstückverkehrsordnung 264
- Gutachterklausel 397, 1142

H

- Haftung s.a. Mangel, Haftungsbeschränkung
 - Bautenstandsbestätigung 573
 - Geschäftsführer 105
 - Rechtsmängelfreiheit 327
 - Vorstand 105
- Haftungsbeschränkung
 - Altbau 1085
 - Ausschlussfrist 1088
 - Belehrung 1065
 - Eigenleistung 1106
 - nach Gewerken 1111
 - Grundstück 1099
 - Höchstbetrag 1096
 - Insolvenzverwalter 1123
 - Kardinalpflichten 1069
 - Mehrhausanlage 1122
 - Minderung 1093
 - Nachzügler 1117
 - Neubau 1062
 - gegen Preisnachlass 1061
 - Protokollmängel 1104
 - Rücktritt 1093
 - Schadensersatz 1094
 - Sonderwunsch 1105
 - Subsidiärhaftungsklausel 1076
 - Transparenz 1067
 - Vertragsgestaltung 1070
 - Vorbehalt Regressmöglichkeit 1115
 - Wohnfläche 1116
 - Zurückbehaltungsrecht 1097
- Hausbauverordnung 52
- Hausbauvertrag 1

- Hausnotar 23
- Heilung Formmangel 146
- Heizung 510, 519
- Heizungs-Contracting 849, 1044
- Herstellerempfehlung 870
- Herstellungsverpflichtung s.a. Bauleistung, Fertigstellung
 - Bestimmbarkeit 150
 - Erschließung 727, 791
- Honorarordnung Architekten 7

I

- Ingebrauchnahme 996
- Innenputz 514
- Inseratensammlung 84
- Insolvenz des Bauträgers 302, 775
 - abgetretene Vormerkung 325
 - Durchsetzbarkeit von Ansprüchen 303
 - Erlöschen von Ansprüchen 303
 - Grundsuldgläubiger 341
 - Kündigungsrecht 304
 - Lastenfreistellung 355, 361
 - Wahlrecht des Insolvenzverwalters 304
- Insolvenzverwalter 275, 775
 - als Bauträger 127
 - Haftungsbeschränkung 1123
- Instandhaltungsrücklage 225
- Inventar 1072

K

- Kalkulationsrisiko 210
- Kardinalpflicht 1069, 1074
- Kaufmann, Befreiung von MaBV 125
- Kaufpreis s.a. Kaufpreisfälligkeit
 - AGB-Kontrolle 211
 - Anpassung des 218
 - Anzahlung 102
 - Ausweisung des es 223
 - Bauabzugssteuer 256
 - Bauleistung 211
 - Erhöhung 477

- Fälligkeit 229
- Fälligkeit und angemessene Frist 234
- Festpreis 210
- Gebäudeeinmessung 217
- Grundstücksanteil 223
- Instandhaltungsrücklage 225
- Kosten 210
- mehrere Objekte 223
- Mehrwertsteuerklausel 221
- nach Wohnfläche 218
- Nachberechnung 219
- Preiserhöhungsklausel 220
- Preiskontrolle 211, 214
- Sanierungsobjekt 224
- Sonderwunsch 945
- Teilflächenkauf 218
- Transparenzgebot 211
- Überweisung des 242
- Verjährung 251
- Verzug 230
- vorläufiger 218
- Wohnflächenabweichung 907
- Sanierungsgebiet 214
- Zahlungsnachweis 773
- Kaufpreisfälligkeit s.a. Raten, Ratenplan
- Bedingungen 272
- Fälligkeitsmitteilung 278, 279, 282
- Notar 273, 280
- Rechtzeitigkeitsklausel 242
- Unbedenklichkeitsbescheinigung 268
- Voraussetzungen 260
- Vorkaufsrecht Gemeinde 269
- Kaufpreisfinanzierung s. Finanzierung
- Kaufpreiszahlung, Nachweis 773
- Kaufvertrag 4, 16
- Nachzügler 12
- Vereinbarung von Kaufvertragsrecht 1108
- Keller 914
- Klauselrichtlinie 17, 27
- Anderkonto 141
- Notar 31
- Prozessführungslast 141
- Vorleistungsverbot 28
- und Vormerkungslösung 295
- Kommunalabgaben 722
- Kommune s. Gemeinde
- Konkurs s. Insolvenz
- Konto
- Anderkonto 134
- Baukonto 692
- Bürgschaft 681
- falsches 100
- Freigaberversprechen 375
- Kooperationspflichten 9, 204
- Koppelungsverbot 5
- Kosten
- Außenanlage 537
- Bürgschaft 212
- Eigentumsverschaffung 762
- Kaufpreis 210
- Kostenvorschuss 9
- Lastenfreistellung 349
- Wohnungseigentum 193
- Kreditinstitut, als Bauträger 126
- Kreditsicherung 1146
- Kündigung
- Bauverzögerung 978
- Sonderwunsch 941
- Kündigungsrecht 7, 123, 1134, 1138
- Kündigungsrecht des Bauträgers 289

L

- Lastenfreistellung s.a. Freigaberversprechen
- Aufrechnung 356
- Eigentümerzustimmung 340
- Erbbaurecht 332
- Grundpfandrecht 328
- Grundschuldübernahme 335
- Kosten 349
- Löschungsbewilligung 338, 341
- mehrere Gläubiger 367
- Minderung 356
- Pfandfreigabe 338, 341

- Rangrücktritt 334
- Rangstelle 329
- Rangvorbehalt 330
- Teilfläche 331
- Vollmacht 330
- Leistungsbeschreibung s. Baubeschreibung
- Leistungsbestimmungsrecht 843, 849, 864
 - Bestimmbarkeit der Leistung 850
 - Sonderwunsch 928
 - bei Rücktrittsvorbehalt 284
- Letzte Rate
 - Anderkonto 139
 - Bürgschaft 640
 - Freigabeversprechen 401
- Löschung
 - Auflassungsvormerkung 320
 - Grundschuld 338
- Löschungsbewilligung 338 s.a. Lastenfreistellung
- Löschungsunterlagen, Aushändigung 339
- Lückenfüllung
 - MaBV-Verstoß 90
 - Vertragsauslegung 98
- M**
- MaBV
 - Abschlagszahlung 60, 66
 - Abweichungen 83
 - Änderungsvollmacht 323
 - AGB-Kontrolle 21
 - Anderkonto 136
 - Anwendungsbereich 107
 - Äquivalenzprinzip 106, 473
 - Auslegung von Erklärungen 82
 - Bank 126
 - Bauherr 117
 - Bauplatz 113
 - Bauvorhaben 112
 - Betreuungsunternehmen 128
 - Europarecht 54
 - Fälligkeit 92
 - fertig gestelltes Objekt 116
 - Gewerbsmäßigkeit 108
 - und Grundstückseigentum 118
 - Inhalt 81
 - Insolvenzverwalter 127
 - Kaufmann 125
 - Löschung Auflassungsvormerkung 321
 - Mindestschutz 88
 - Mittelverwendung 115
 - Notar 83
 - Ratenhöhe 67, 472, 476
 - Ratenplan 70
 - Rücktritt des Bauträgers 293
 - Tauschvertrag 130
 - Versicherung 126
 - Verstoß gegen 89, 99
 - Vertragsgestaltung 86
 - Verzicht auf MaBV-Schutz 125
 - Vollmacht 323
 - zivilrechtliche Bedeutung 82, 90
 - Zurückbehaltungsrecht 499
- Maklerprovision 213
- Mangel s.a. Beschaffenheit, Haftung
 - Abnahme 983, 1049
 - vor Abnahme 553
 - Anderkonto 138
 - Anzeigepflicht 1088
 - Baugenehmigung 440
 - Bauwerk 1049
 - Beschaffenheitsvereinbarung 821
 - Beseitigungsaufwand 38
 - Beseitigungsrecht 1051
 - Beweislast 558
 - Bezugsfertigkeit 518
 - Bürgschaft 1060
 - Dienstbarkeit 792
 - Fiktion der Mangelfreiheit 1098
 - Freigabeverprechen 360
 - freiheit als Kardinalpflicht 1069
 - Funktion 814, 822
 - Gemeinschaftsbezogenheit 1055
 - Gemeinschaftseigentum 807
 - Grundstück 1099
 - Mangelfolgeschäden 1095

- Planabweichung 861
- Protokollmängel 1104
- Rücktritt 1051
- Rücktritt und Bürgschaft 616
- Sicherung durch Bürgschaft 627, 631
- Sonderwunsch 943
- unerheblicher 821
- Verjährung 1055, 1056
- vollständige Fertigstellung 538
- Wohnfläche 898, 899, 906
- Wohnungseigentum 557
- Zurückbehaltungsrecht 552
- Mängelansprüche 685
 - Abtretung 15
 - Kostenvorschuss 9
 - Nachbesserung 9
 - Selbstvornahmerecht 9
 - Wahlrecht 9
- Markenangabe 878
- Mehrere Bauträger 1059
- Mehrere Objekte 228
- Mehrfachparker 312
- Mehrhausanlage 923
 - Baufortschritt 563
 - Freigabeversprechen 383
 - Haftungsbeschränkung 1122
 - Herstellungsverpflichtung 805
 - Ratenplan 504
 - Vollmacht 205
- Mehrwertklausel 409
- Mehrwertsteuer 221
- Mieter, Vorkaufsrecht 271, 288
- Mieterbaubeschreibung 889
- Mietgarantie 255
- Minderung 1051
 - Begriff in AGB 1064
 - Einschränkung 1093
 - Kaufpreisausweisung 227
 - Lastenfreistellung 356
- Mittelverwendung 85, 402
- Mitwirkungsverbot des Notars 181
- Modell 2
- Muster 868
- Musterwohnung 190

N

- Nacherfüllung 1051
- Nachfrist 291
- Nachzügler 11
 - Abnahme 14, 1031
 - Beurkundungsumfang 149
 - Haftungsbeschränkung 1117
 - Herstellungsverpflichtung 149
 - und MaBV 116
 - Werkvertragsrecht 12
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 723
- Nebenanlagen 593
- Negativklausel 885
 - Altbauvorhaben 922
- Neubau 912, 1062
- No-Name-Produkt 848, 882
- Notar
 - Änderungsvollmacht 183
 - AGB 23, 31
 - Anderkonto s. dort
 - Äquivalenzprüfung 68ff.
 - Baubeschreibung 158
 - Belehrung 161, 1065
 - Bürgschaft 603, 648
 - Fälligkeitsmitteilung 232
 - Freigabeverprechen 391, 427, 430
 - Grundstücksverkehrsordnung 264
 - Hausnotar 23
 - Kaufpreisfälligkeitsmitteilung 280
 - Kaufpreishöhe 412
 - Klauselrichtlinie 31
 - MaBV 83
 - mehrere und Freigabeverprechen 345
 - Mitteilung der Rechtswirksamkeit des Vertrags 273
 - Mitwirkungsverbot 181
 - Notarbestätigung 309
 - Pflichten bei Beurkundung 161
 - Prospektabweichung 832
 - Transparenzgebot 837
 - Überwachung Vollmacht 206
 - Unparteilichkeit 165
 - unrichtige Mitteilung zur Kaufpreisfälligkeit 276

- Verbraucherkredit 266
- Vertragsänderung 183
- Verweisung 159
- Vollzugspflicht 314
- Vorbefassung 181
- Zentralnotar 167
- Notaranderkonto s. Anderkonto
- Notarangestellte, Vollmacht 1159
- Notarbestätigung 309
- Nutzfläche 893
- Nutzung
 - Baugenehmigung 443
 - Nutzungszins 238
 - Vorteile 1052
 - Wohnungseigentum 189

O

- Objektbezogene Mittelverwendung 85, 402
 - Austausch der Sicherungen 643
- Oder gleichwertig 848, 880
- Öffentliche Last 723
- Ordnungswidrigkeit 84
- Organisationsverschulden 1057

P

- Parkett 519
- Pauschalierter Schadensersatz 240
- Pfandfreigabe 338 s.a. Lastenfreistellung
- Pläne
 - Aushändigung 462
 - Beurkundung 155
 - Verbindlichkeit 861
- Planung 816, 918
- Platzierung 172, 286
- Preiserhöhungsklausel 220
- Preisnachlass, Haftungsbeschränkung 1061
- Prospekt
 - Beschaffenheit 830
 - Prospekthaftung 1042
- Protokollmängel 538, 540

- Prozessführungsbefugnis 687
- Prozessführungslast 141

R

- Rangfolgeklausel 860
- Rangrücktritt 334
- Rangstelle
 - Auflassungsvormerkung 316
 - Lastenfreistellung 329
- Rangvorbehalt 330
- Raten 470 s.a. Abschlagszahlung, Ratenplan
 - Äquivalenz 70
 - anteilige Verteilung 568
 - Höchstsätze 67
 - Höhe 226, 472
 - Verjährung 251
- Ratenplan
 - Aufspaltung der Raten 484
 - Baufortschritt 500
 - Baumängel 518
 - Erbbaurecht 481
 - erste Rate 72
 - Fixierung 486
 - Forderungssicherungsgesetz 480
 - Grundstück 481
 - Leitbild 475
 - MaBV-Verstoß 495
 - mehrere Gebäude 504
 - mehrere Grundstücke 505
 - Preiserhöhung 477
 - sieben Raten 485
 - Sonderwunsch 945
 - Steuern 475, 575
 - Teilzahlungsgeschäft 244
 - Zahlungsaufschub 247
 - Zurückbehaltungsrecht 499
- Rechtsberatungsgesetz, Vollmacht 180
- Rechtsmangel 1043
- Rechtswirksamkeit des Vertrags 261
 - Bürgschaft 598
- Rechtzeitigkeitsklausel 242
- Referenzobjekt 888

- Regeln der Technik 812, 870
- Abnahme 872
 - Beschaffenheitsvereinbarung 820
 - Transparenzgebot 874
- Reihenhaus 504
- Renovierung 917
- Reinigung 519
- Restarbeiten 559
- Rohbaufertigstellung 506
- Rohinstallation 510
- Rollladen 519
- Rücktritt s.a. Rücktrittsrecht
- einschränkende Voraussetzungen 292
 - Einschränkung 1089, 1093
 - Empfangszuständigkeit 291
 - Form 291
 - Löschung Auflassungsvormerkung 321
 - Nachfrist 291
 - Schadensersatzregelung 240
 - Sicherung von Rückzahlungsansprüchen 293
 - Vormerkungssicherung 296
- Rücktrittsrecht 1089 f., 1131, 1145
- AGB 285
 - Ausschluss des 1089
 - Baugenehmigung 287, 446
 - des Bauträgers 284
 - Einschränkungen 292
 - gesetzliches 290
 - modifiziertes 291
 - Nachfrist 291
 - Vorkaufsrecht 288
- Rückzahlung bei MaBV-Verstoß 99
- Rückzahlungsvorbehalt, Freigabever-sprechen 369
- S**
- Salvatorische Klausel 1068
- Sammelbeurkundung 164
- Sanierung s. Altbauvorhaben
- Sanierungsgebiet 214
- Kaufpreisfälligkeit 263
 - Sanierungsobjekt s. Altbauvorhaben
 - Sanitäreanlagen 511
 - Schadensersatz
 - Einschränkung 1094
 - Insolvenz des Bauträgers 307
 - pauschalierter 240
 - Scheckzahlung 242
 - Schiedsgutachterklausel 1142
 - Schlechtwettertage 970
 - Schlüssel 525
 - Schlüsselfertig 858
 - Schlussrechnung 551
 - Schönheitsreparatur 917
 - Schubladenlöschung 320
 - Schuldübernahme 336
 - Selbstvornahmerecht 9
 - Sicherheit gem. § 648a BGB 7
 - Sicherheitsleistung gem. § 632a BGB 33, 949
 - Sicherungsabrede 604
 - Sicherungszweck 608
 - Sieben Raten 485
 - Austausch der Sicherungen 642
 - Zurückbehaltungsrechte 498, 499
 - Sondernutzungsrecht 186
 - Abnahme 1004
 - Auflassungsvormerkung 311
 - Sonderwunsch 50
 - Abweichung zur Baubeschreibung 158
 - Auflassung 777, 951
 - Begriff 925
 - Beurkundung 153, 926, 955
 - Bürgschaft 948
 - Eigenleistungen 931
 - Form 955
 - Freigabever-sprechen 952
 - Haftungsbeschränkung 1105
 - Mangel 943
 - nachträglicher 928, 931
 - Ratenplan 479
 - Rechtsanspruch 933
 - Vergütung 945
 - Vertragsgestaltung 929, 930
 - Vollmacht 940

- Wahlrecht 928
 - Zahlung nach Baufortschritt 950
 - Soweit gesetzlich zulässig 1068
 - Stand der Technik 871
 - Altbauvorhaben 921
 - Steckenbleiben des Baus 357
 - Auflassung 788
 - Freigabeversprechen 416
 - Rückzahlungsvorbehalt der Bank 371
 - Sonderwunsch 939
 - Verschulden 419
 - Wert des Vertragsobjekts 377
 - Stellplatz 793, 812, 877
 - Subsidiärhaftungsklausel 1076
 - Subunternehmer
 - Haftung 1114
 - Zahlung an 979
 - Sukzessivbeurkundung 22, 169
 - Bindungsfrist 170
 - Platzierungsinteresse 171
 - sachlicher Grund 166
 - Symmetrie von Rechten 28
 - Vormerkungssicherung 295
 - Synchronisation
 - Abnahme 1036
 - Verjährung 1114
- T**
- Tausch 130, 367
 - Teileigentum 189
 - Teilerbbaurecht s. Erbbaurecht
 - Teilflächenkauf 596
 - Auflassung 760
 - Auflassungsvormerkung 315, 317
 - Finanzierung 1149
 - Kaufpreis 218
 - Lastenfreistellung 331
 - Ratenplan 478
 - vollständige Fertigstellung 536
 - Teilungserklärung 183, 204 s.a. Wohnungseigentum
 - Änderung 182
 - Auflassungsvormerkung 313, 314

- Beurkundung 184
- Vollmacht zur Änderung 194
- Vollzug 313
- Teilungsgenehmigung 267, 315
- Tiefgarage 793, 812, 877
- Transparenzgebot 201, 812, 835
- Gesetzestext 840
- Haftung 1067
- Kaufpreis 211
- Verstoß und Folgen 841
- Treuhänder 2

U

- Überschrift der Urkunde 16
- Überweisung Kaufpreis 242
- Umlegung 263, 308
- Umsatzsteuer
- Erhöhung und Kaufpreis 221
- Klausel 222
- Grundstück eines Dritten 124
- Unbedenklichkeitsbescheinigung 268
- Untersuchungspflicht
- Altbauvorhaben 918
- Altlasten 1103

V

- Verbraucher 19, 33, 129
- Beurkundung 162, 165
- Verbraucherkredit 249, 265
- VOB/B 1113
- Verbraucherkredit 249
- Verbraucherschutz 88, 162, 174
- Verbrauchervertrag 19, 1066
- Vergütung s.a. Fälligkeit, Kaufpreis
- und AGB 25
- Architekt 7
- Verjährung
- Beginn 1110
- Grundschuldlöschung 327
- Herstellungsanspruch 980
- Kaufpreis 251
- Mängelansprüche 1056
- Subunternehmerhaftung 1114

- Vereinbarungen zur 253
- Verkürzung der 840, 1109
- Verlängerung der 840, 1060, 1114
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung 254, 697
- Verkäufer 16
- Verkaufsbüro 190
- Vermessung, Kosten 210
- Vermischungsverbot 636, 638
- Verordnung über Abschlagszahlung s. Abschlagszahlung
- Verschleißteile, Haftung 1111
- Verschulden 419
- Versicherung, als Bauträger 126
- Vertrag s. Bauträgervertrag
- Vertragsentwurf 162
- Vertragsstrafe 239, 976
- Vertriebskosten 213
- Verwalter
 - Abnahmevollmacht 1018
 - Verwalterzustimmung 263
- Verweisung 156, 160
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung 160
 - Belehrung 159
 - Kenntnis von Verweisungsurkunde 163
- Verzug s.a. Steckenbleiben des Baus
 - des Erwerbers 230, 236
 - Fälligkeitsmitteilung des Notars 232
 - Hinweis auf Verzugsfolgen 235
 - Mahnung 231
 - Vertragsstrafe 239
 - Zinshöhe 230
 - Fertigstellungstermin 974
 - Lastenfreistellung 354
 - Löschung Auflassungsvormerkung 320
- Verzugszins 418
- VOB/B, Vereinbarung von 1112
- Vollendung des Bauvorhabens 353
- Vollmacht 183
 - Abnahme 1010
 - Änderung Bauträgervertrag 195, 198
 - Auflassungsvormerkung 319
 - Außenverhältnis 197
 - Bauträgermodell 2
 - Bestimmtheitsgrundsatz 196
 - Bindung 1013
 - Dienstbarkeit 199
 - Freigabeversprechen 421
 - Generalvollmacht 178
 - Grundbuch 196
 - Grundpfandrechtsbestellung 1155
 - Innenverhältnis 197
 - isolierte 178
 - MaBV 323
 - Missbrauch 197
 - Rangrücktritt 319, 330
 - Rechtsberatungsgesetz 180
 - Sonderwunsch 940
 - Teilungserklärung 194
 - Überwachung durch Notar 206
 - unwiderrufliche 178, 207
 - Vertragsschluss mit 177
 - Widerruf 207
 - Wohnungseigentum 194
 - zeitliche Beschränkung 208
- Vollmachtlose Vertretung 168
 - Beurkundungsrecht 166
 - Kaufpreisfälligkeit 263
- Vollständige Fertigstellung s.a. Nachzügler
 - Besitzübergang 241
 - Bürgschaft 673
 - Wohnungseigentum 562
- Vorauszahlung s.a. Abschlagszahlung
 - Anderkonto 137
 - Bürgschaft 75, 609
- Vorauszahlungsverbot 473
- Vorbefassung des Notars 181
- Vorfälligkeitszins 243
- Vorkaufsrecht
 - Denkmalschutz 268
 - Gemeinde 269
 - Mieter 271, 288
 - Rücktrittsrecht 288
 - Tausch 130ff.
- Vorleistung 59
 - durch Auflassungsvormerkung 294

- Pflicht des Bauträgers 472
- Verbot 120
- Zahlung gegen Bürgschaft 609
- Vormerkung s. Auflassungsvormerkung
- Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung 263
- Vorvertrag 262
- Vorvollzug 1045

W

- Wärme-Contracting 849, 1044
- Wahlrecht
 - des Insolvenzverwalters 304
 - Freigabeversprechen 363
 - Sonderwunsch 928
 - zwischen Vertragsklauseln 24, 25
- Wahlschuld, Freigabeverprechen 368, 369
- Wandelung 1064
- Wärmeschutzverordnung 839
- Wegfall von Gewerken 566
- Werbeanlagen 188
- Werbeschriften des Bauträgers 84
- Werbung
 - Auslegungshilfe 842
 - Beschaffenheit 830
- Widerruf
 - Grundstückverkehrsordnung 264
 - Mängel des Beurkundungsverfahrens 162, 250
 - Verbraucherkredit 249
 - Vollmacht 207
- Widerrufsrecht 244
 - Freigabeverprechen 424
 - wegen Mängeln des Beurkundungsverfahrens 162, 250
- Wintergarten 513
- Wohnfläche 890
 - Abnahme 905
 - Angabe 891
 - Auslegung 896
 - Begriff 893
 - Berechnungsgrundlage 894
 - Beschaffenheitsmerkmal 890
 - Beschaffenheitsvereinbarung 898, 902
 - Beurkundung der Berechnungsgrundlage 895
 - ca.-Größe 898
 - Ermittlung 891
 - fertig gestelltes Objekt 892
 - Flächentoleranz 897, 901
 - Garantie 898
 - Gebrauchstauglichkeit 904
 - Geringfügigkeitsabschlag 903
 - Haftungsbeschränkung 1116
 - Kaufpreis 218
 - Mangel 898, 899
 - Minderung 906
 - Transparenzgebot 839
- Wohnflächenverordnung 894
- Wohngeld 524
- Wohnungseigentum 182ff.
 - Abnahme 1003
 - Abtretung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte 1081
 - Änderung 191
 - Auflassungsvormerkung 311
 - Aufteilungsplan 803
 - Baufortschritt 560
 - Bürgschaft 635
 - Ermächtigung zur Änderung 191
 - Erschließungskosten 724
 - Erstherstellung 924
 - Finanzierung 1147
 - Herstellungsanspruch, einheitlicher 803
 - Herstellungsverpflichtung 301, 797, 924
 - Kostenverteilung 193
 - Mängel 557, 1055
 - Mehrhausanlage 205, 924 s.a. dort
 - Nutzungsart 189
 - Sondernutzungsrecht 186
 - teilungsplanwidrige Herstellung 798
 - Verwalterzustimmung 263
 - Zumutbarkeit von Änderungen 200
- Wohnungserbbaurecht s. Erbbaurecht

Z

Zahlstelle

- Freigabeversprechen 378
- Zahlstellenklausel 398

Zahlung s.a. Abschlagszahlung

- Baufortschritt 471
- falsches Konto 100
- Freigabeverprechen 375
- Scheck 528
- unter Vorbehalt 403
- Verzug 971
- Zweck 439

Zentralnotar 167

Zimmererarbeiten 506, 508

Zinsen

- Auflassung 778
- Bauzeitzins 243
- Fälligkeitszins 237
- Freigabeverprechen 379
- Nutzungszins 238
- Verzug 230
- Vorfälligkeitszins 243
- Zinsausgleich 103

Zug um Zug

- Auflassung 766
- Besitzübergabe 526
- Freigabeverprechen 425

Zugang 282, 283

Zurückbehaltungsrecht 499, 667

- Abschlagszahlung 64
- Anderkonto 143

- Auflassungsvormerkung 322
 - Bürgschaft 666
 - Einschränkung 1097
 - Erschließungskosten 753
 - gesetzliches 755
 - MaBV 499
 - Mängel 552, 554
 - Sicherung nach § 632 a BGB 33
 - vertragliches 751
 - Zahlung 498
- Zwangsvollstreckung, Unterlassungsanspruch 348
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung 323, 696
- Abtretung 719
 - AGB 699
 - des Bauträgers 697
 - des Erwerbers 687, 698
 - Fertigstellungsbescheinigung 707
 - MaBV 699
 - Nachweisverzicht 702
 - Nachweisverzicht mit Einschränkungen 708
 - Verjährung 254, 697
 - Vollstreckungsbürgschaft 717
 - Waffengleichheit 718
 - Widerspruchsrecht des Erwerbers 716
- Zweckentfremdungsgenehmigung 461
- Zweckerklärung 1153
- Zweite Berechnungsverordnung 894