

# Inhaltsübersicht

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Vorwort</b> .....                                                       | <b>V</b>   |
| <b>Hinweise für die Benutzer</b> .....                                     | <b>VI</b>  |
| <b>A. Einleitung</b> .....                                                 | <b>1</b>   |
| I. Rechtsnatur des Bauträgervertrags .....                                 | 3          |
| II. Kausalkontrolle nach AGB-Recht und Klauselrichtlinie ....              | 11         |
| III. Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen             | 19         |
| IV. Makler- und Bauträgerverordnung .....                                  | 32         |
| V. Beurkundungsfragen .....                                                | 65         |
| <b>B. Wohnungseigentum und Bauträgervertrag</b> .....                      | <b>83</b>  |
| I. Spätere Beurkundung der Teilungserklärung .....                         | 84         |
| II. Gestaltung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung              | 84         |
| III. Vollmachten des Erwerbers .....                                       | 89         |
| <b>C. Vergütung/Kaufpreis</b> .....                                        | <b>97</b>  |
| I. Höhe .....                                                              | 98         |
| II. Kaufpreisausweisung .....                                              | 105        |
| III. Kaufpreisfälligkeit, Verzug .....                                     | 106        |
| IV. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Bauträgers. . . . .             | 114        |
| V. Weitere Zahlungspflichten .....                                         | 116        |
| VI. Bauträgervertrag und Bauabzugssteuer .....                             | 117        |
| <b>D. Grundvoraussetzungen der Kaufpreisfälligkeit, § 3 Abs. 1</b> . . . . | <b>119</b> |
| I. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 .....                                           | 121        |
| II. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 .....                                          | 135        |
| III. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. S. 2-5 .....                           | 151        |
| IV. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 .....                                          | 199        |
| <b>E. Zahlung nach Baufortschritt, § 3 Abs. 2</b> .....                    | <b>209</b> |
| I. Vorleistungspflicht des Bauträgers .....                                | 210        |
| II. Ratenplan .....                                                        | 212        |
| III. Sonderfragen bei Akbavorhaben, § 3 Abs. 2 Satz 4. . . . .             | 250        |
| IV. Verkauf mehrerer Objekte .....                                         | 258        |
| V. Teilflächenkauf .....                                                   | 261        |

## Inhaltsübersicht

|    |                                                                       |     |
|----|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| F. | Bürgschaft, § 7                                                       | 263 |
|    | I. Bürgschaft und MaBV                                                | 2U  |
|    | II. Sicherungsabrede                                                  | 267 |
|    | III. Vorauszahlungen gegen Bürgschaft nach § 7                        | 26g |
|    | IV. Skherungsumfang der Bürgschaft nach §7                            | 272 |
|    | V. Austausch der Sicherungen der §§ 7 und 3,<br>Vermischungsverbot    | 281 |
|    | VI. Einzelfragen                                                      | 2B5 |
|    | VII. Verjährung                                                       | 299 |
|    | VIII. Änderungen des Bautriggervertrags und der Bürgschaft.....       | 300 |
| G. | Emmgsermächtigung, Abbuchungsvollmacht,<br>Zwischenfinanzierungskonto | 301 |
| H. | Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Bauträgervertrag                  | 305 |
|    | I. Vollstreckungsunterwerfung des Bauträgers                          | 305 |
|    | II. Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers                          | 306 |
|    | III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung und Abtretimng                  | 315 |
| I. | Erschließungskosten                                                   | 317 |
|    | I Gesetzliche Regelung                                                | 317 |
|    | II. Vertragsgestaltung                                                | 319 |
| J. | Eigentomsverschaffung                                                 | 327 |
|    | I. Auflassung                                                         | 328 |
|    | II. Sicherungsinteressen des Bauträgers                               | 331 |
|    | III. Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus                | 338 |
|    | IV. Vereinbarung des Eigentumsübergangs vor Zahlung                   | 338 |
| K. | Bauleistung                                                           | 341 |
|    | I. Barleistung und Bauplanung                                         | 343 |
|    | II. Baubeschreibung                                                   | 370 |
|    | III. Wohnfläche                                                       | 384 |
|    | IV. Altbauvorhaben                                                    | 394 |
|    | V. Mehrhausanlagen                                                    | 400 |
|    | VI. Sonderwünsche                                                     | 401 |
|    | VII. Fertigstellungstermin                                            | 414 |
|    | VIII. Verjährung des Herstellungsanspruchs                            | 421 |
| L. | Abnahme                                                               | 423 |
|    | I. Voraussetzungen der Abnahme                                        | 425 |
|    | II. Abnahme und Besitzübergang                                        | 427 |
|    | III. Formen der Abnahme                                               | 428 |
|    | IV. Teilabnahme                                                       | 43t |

|                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| V. Abnahme bei Wohnungs- und Teileigentum . . . . .                                                   | 434        |
| VI. Zurechnung der Abnahme aus einem anderen<br>Vertragsverhältnis . . . . .                          | 449        |
| VII. Exkurs: Synchronisation der Abnahme von Erwerbern und<br>Auftragnehmern des Bauträgers . . . . . | 450        |
| <b>M. Haftung des Bauträgers . . . . .</b>                                                            | <b>451</b> |
| I. Pflichten des Bauträgers . . . . .                                                                 | 452        |
| II. Haftung für Rechtsmängel . . . . .                                                                | 455        |
| III. Haftung für Sachmängel . . . . .                                                                 | 456        |
| IV. Erweiterung der Rechte des Erwerbers . . . . .                                                    | 461        |
| V. Regelungen zur Haftungsbeschränkung . . . . .                                                      | 462        |
| VI. Mängelhaftung bei Verträgen mit einem Insolvenzverwalter . . . . .                                | 487        |
| <b>N. Schiedsklausel im Bauträgervertrag . . . . .</b>                                                | <b>491</b> |
| <b>O. Kaufpreisfinanzierung . . . . .</b>                                                             | <b>493</b> |
| I. Finanzierungspkn, Finanzierungsnachweis . . . . .                                                  | 493        |
| II. Kreditsicherung . . . . .                                                                         | 494        |
| III. Kaufpreisfinanzierung und Bürgschaft nach § 7 . . . . .                                          | 499        |
| <b>P. Aufhebung eines Bauträgervertrags. . . . .</b>                                                  | <b>503</b> |
| <b>Q. Vertragsmuster. . . . .</b>                                                                     | <b>507</b> |
| <b>Texte . . . . .</b>                                                                                | <b>589</b> |
| <b>Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur</b>                              | <b>691</b> |
| <b>Sachregister. . . . .</b>                                                                          | <b>695</b> |