

# Kauf vom Bauträger

Bearbeitet von  
Herausgegeben von Christoph Terbrack, und Dr. Christoph Reithmann

8. neu bearbeitete Auflage 2017. Buch. 636 S. Hardcover  
ISBN 978 3 504 64857 2

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Leseprobe zu



Reithmann/Terbrack

**Kauf vom Bauträger**

8. neu bearbeitete Auflage, 2018, 636 Seiten, gebunden, Handbuch, 17 x 24cm

ISBN 978-3-504-64857-2

99,00 €

## B. Vertragsabschluss

<b>I. Zustandekommen des Bauträgervertrages</b>		
1. Einleitung . . . . .	1	
2. Anwendbares Recht . . . . .	2	
3. Die Einigung . . . . .	8	
a) Erforderlicher Umfang der Einigung, insbesondere Kauf- und Herstellungsabrede . . . . .	8	
b) Beurkundungspflicht . . . . .	10	
aa) Allgemeines . . . . .	10	
bb) Umfang . . . . .	14	
c) Ausgliederung in Bezugsurkunden . . . . .	15	
4. Exkurs: Der Zentralnotar . . . . .	20	
5. Vertragsabschlussmodalitäten . . . . .	25	
a) Ausgangspunkt: Gesamtanwesenheit . . . . .	25	
b) Vertragsschluss auf Grund Vollmacht . . . . .	26	
aa) Vollmachtserteilung und Vollmachtinhalt . . . . .	29	
bb) Form . . . . .	30	
cc) Vollmachtserteilung im Ausland . . . . .	33	
dd) Amtspflichten des Notars bei Beurkundung mit Bevollmächtigten . . . . .	36	
ee) Auswirkungen auf die Notargebühren . . . . .	37	
c) Angebot und Annahme . . . . .	39	
aa) Einleitung . . . . .	39	
bb) Angebot . . . . .	41	
cc) Notar-berufsrechtliche Vorgaben; Person des Anbietenden . . . . .	44	
dd) Annahmefrist . . . . .	49	
ee) Annahme . . . . .	58	
ff) Kostenrechtliche Erwägungen . . . . .	62	
d) Vollmachtlose Vertretung . . . . .		
aa) Einleitung . . . . .	64	
bb) Zulässigkeit . . . . .	69	
cc) Kostenrechtliche Erwägungen . . . . .	75	
6. Vertragsänderungen . . . . .	76	
<b>II. Reservierungsvereinbarungen und Vorverträge</b>		
1. Bedeutung und Inhalt . . . . .	83	
2. Rechtliche Beurteilung . . . . .	86	
a) Beurkundungsbedürftigkeit . . . . .	87	
b) § 17 BeurkG . . . . .	93	
c) Zulässigkeit nach der MaBV und AGB Recht . . . . .	94	
d) Zusammenfassung . . . . .	98	
<b>III. Rücktrittsklauseln</b>		
1. Allgemeines . . . . .	100	
2. Rücktrittsklauseln zu Gunsten des Bestellers . . . . .	109	
3. Rücktrittsklauseln zu Gunsten des Bauträgers . . . . .	112	
a) § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV . . . . .	115	
b) § 308 Nr. 3 BGB . . . . .	117	
aa) Fehlen der Baugenehmigung . . . . .	120	
bb) Vorkaufsrecht . . . . .	123	
cc) Nichterreichen eines bestimmten Abverkaufstands . . . . .	124	
<b>IV. Aufhebung eines Bauträgervertrages</b>		
1. Vereinbarung . . . . .	129	
a) Vertragsaufhebung . . . . .	132	
b) Grundbuchliche Rückabwicklung . . . . .	135	
c) Finanzielle Rückabwicklung . . . . .	139	
d) Grunderwerbsteuerliche Rückabwicklung . . . . .	141	
2. Form . . . . .	146	
3. Zustimmungserfordernisse . . . . .	147	
<b>V. Mitwirkung des Notars (Beurkundungsverfahren)</b>		151
1. Niederschrift des Notars – Formvorschrift der notariellen Beurkundung . . . . .	152	
a) Anwendung des § 311b BGB . . . . .	152	
b) Ziele der Formvorschriften . . . . .	156	
c) Folgen von Verstößen gegen Formbestimmungen . . . . .	158	
d) Formulierungspflicht des Notars . . . . .	161	
e) Verwendung von Mustern . . . . .	164	
f) Pläne und amtliche Pläne . . . . .	166	
g) Verweisung und ergänzende Bezugnahme . . . . .	170	
h) Erläuternde Bezugnahme . . . . .	178	

<ul style="list-style-type: none"> <li>i) Bezugsurkunden und deren Inhalte ..... 182 <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) Baubeschreibung ..... 184</li> <li>bb) Gemeinschaftsordnung.. 194</li> <li>cc) Weitere vertragliche Regelungen ..... 199</li> </ul> </li> <li>2. Beurkundungsverhandlung und Betreuung durch den Notar ..... 202 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Notarielle Pflichten ..... 202 <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) Vorbereitung..... 202</li> <li>bb) Verbraucherschutzbestimmungen ..... 203</li> <li>cc) Klärung des Sachverhalts 208</li> </ul> </li> <li>b) Beurkundungsverhandlung .. 217</li> </ul> </li> <li>3. Belehrung und Beratung..... 222 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Rechtliche Tragweite ..... 223</li> <li>b) Steuerliche Tragweite..... 229</li> <li>c) Erweiterte Warnungs- und Hinweispflicht..... 234</li> <li>d) Gestaltung des Vertrags..... 239</li> <li>e) Weitergehende Beratung..... 241</li> <li>f) Pflicht zur Unparteilichkeit .. 244</li> <li>g) Anwendung der Makler- und Bauträgerverordnung ..... 248 <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) Besonderheiten im Rahmen der Beratungstätigkeit ..... 249</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bb) Besonderheiten im Beurkundungsverfahren ..... 255</li> <li>4. Betreuungstätigkeit des Notars .. 259 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Grundbuchvollzug..... 260</li> <li>b) Betreuungstätigkeit zur Vertragsdurchführung..... 265 <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) Einholung von Genehmigungen Beteiligter .... 266</li> <li>bb) Einholung behördlicher Genehmigungen ..... 268</li> </ul> </li> <li>c) Treuhandtätigkeiten zur Sicherung des Leistungsaustausches ..... 272</li> <li>d) Treuhandtätigkeiten gegenüber dem Globalgläubiger ... 284</li> <li>e) Treuhandtätigkeiten bei der Kaufpreisfinanzierung..... 286</li> <li>f) Anderkonto, Rangbestätigung 291</li> <li>g) Instrumente im Rahmen der notariellen Betreuungstätigkeit ..... 294 <ul style="list-style-type: none"> <li>aa) Notarielle Eigenurkunden 299</li> <li>bb) Überwachbare Vollmacht 300</li> <li>cc) Amtspflichten des Notars im Rahmen der Betreuungstätigkeit ..... 305</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--	---

## I. Zustandekommen des Bauträgervertrages

### 1. Einleitung

- 1 Der **Abschluss eines Bauträgervertrages** unterliegt keinen grundsätzlichen Besonderheiten gegenüber anderen Verträgen. Es stellen sich dieselben Fragen des anwendbaren Rechts, der Formbedürftigkeit, des Umfangs der Beurkundung, der Notwendigkeit der (gleichzeitigen) persönlichen Anwesenheit der Vertragsbeteiligten wie in anderen Kontexten. Besondere Komplexität entsteht jedoch dadurch, dass Bauträgerverträge in ihrer übergroßen Zahl Verbraucherverträge sind und der AGB-Kontrolle der §§ 305 ff. BGB unterliegen. Die zunehmend strenge Kontrolle durch die Rechtsprechung bei Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild erfordert Augenmaß beim Einsatz der dem Vertragsgestalter bei Verträgen im Gleichordnungskontext noch weithin ungeschmälert zur Verfügung stehenden zivilrechtlichen Gestaltungsmittel.

## 2. Anwendbares Recht

Nach Art. 4 Abs. 1 lit. c) Rom I-VO<sup>1</sup> unterliegen **mangels einer Rechtswahl** Schuldverträge<sup>2</sup>, die ein dingliches Recht an einem Grundstück zum Gegenstand haben, dem Recht des Staates der Belegenheit des Grundstücks. Werk- und Dienstverträge unterliegen dagegen dem Recht des Staates, in dem der Dienstleister seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, Art. 4 Abs. 1 lit. b) Rom I-VO<sup>3</sup>. Bauträgerverträge, die wesentliche kauf-, werk- und dienstvertragliche Elemente kombinieren, erfüllen somit zwei der Fallgruppen des Art. 4 Abs. 1 Rom I-VO. Sie wären daher nach Art. 4 Abs. 2 Rom I-VO anzuknüpfen und unterlägen dem Recht des Staates, in dem die Partei, welche die für den Vertrag charakteristische Leistung zu erbringen hat, ihren gewöhnlichen Aufenthalt (i.d.R.: Ort der Hauptverwaltung bei Vertragsschluss, vgl. Art. 19 Rom I-VO) hat.

Mangels einer Rechtswahl wäre also grundsätzlich das Recht des gewöhnlichen Aufenthalts des Bauträgers (bei Gesellschaften das Recht deren Hauptniederlassung) maßgeblich, da dieser die den Vertragstyp prägende Leistung erbringt. Jedoch ist in Einschränkung des Wortlauts des Art. 4 Rom I-VO nach einhelliger – jedoch gerichtlich soweit ersichtlich noch unbestätigter – Auffassung eine Schwerpunkt Betrachtung vorzunehmen mit der Folge, dass bei einem deutlichen Überwiegen einer Anknüpfungsvariante allein nach dieser anzuknüpfen ist; für den Bauträgervertrag wird von einem deutlichen Überwiegen des Grundstücksbezugs ausgegangen, so dass nach Art. 4 Abs. 1 lit. c) Rom I-VO das **Recht des Belegenheitsort des Grundstücks** zur Anwendung kommt.<sup>4</sup>

Üblicherweise sind Bauträgerverträge zugleich **Verbraucherverträge**, mit der Folge, dass Art. 6 Rom I-VO einschlägig ist. Dieser überlagert Art. 4 Rom I-VO als *lex specialis*. Verbraucherverträge unterliegen danach grundsätzlich (Art. 6 Abs. 1 Rom I-VO) dem Recht des Staates, in welchem der **Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt** hat, wenn – was beim Bauträgervertrag regelmäßig erfüllt ist – der Bauträger seine Tätigkeit in dem Aufenthaltsstaat des Verbrauchers ausübt oder seine Tätigkeit in irgendeiner Weise auf diesen Staat ausrichtet (und sei es nur als einer unter mehreren). Nun bestimmt Art. 6 Abs. 4 Rom I-VO jedoch, dass diese Sonderanknüpfung für Verbraucherverträge nicht bei Verträgen vorzunehmen ist, die ein dingliches Recht an unbeweglichen Sachen zum Gegenstand haben (Art. 6 Abs. 4 c) Rom I-VO). Hier ist jedoch eine einheitliche Auslegung von Art. 4 und Art. 6 Rom I-VO geboten. Die Herausnahme von Grundstücksverträgen aus dem Anwendungsbereich des Art. 6 liegt darin begründet, dass diese Verträge besonders eng mit dem Recht des Belegenheitsorts verbunden sind und Art. 4 Rom I-VO hier-

1 Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17.6.2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (Rom I).

2 Die dingliche Seite (Aufassung) beurteilt sich nach Art. 43 EGBGB immer nach dem Belegenheitsrecht.

3 Der Begriff des Dienstvertrages in Art. 4 Rom I-VO ist umfassender als der nationale Dienstvertragsbegriff und umfasst auch Werkverträge, Palandt/*Thorn*, Rom I 4 Rz. 8.

4 Staudinger/*Magnus*, Art. 4 Rom I-VO, Rz. 384; MünchKomm-BGB/*Martiny*, Art. 4 Rom I-VO Rz. 191; *Schäuble*, BWNotZ 2015, 2, 6 m.W.N.

für eine Anknüpfung an den Belegenheitsort des Grundstücks vorsieht. Hauptgegenstand von Bauträgerverträgen ist jedoch nicht das Grundstück, sondern die Bauleistung. Art. 6 Abs. 4 c) Rom I-VO ist daher nicht anwendbar, sondern es bleibt bei der Anwendbarkeit des Art. 6 Abs. 1 Rom I-VO.<sup>5</sup>

- 5 Sinnvollerweise sollte im Bauträgervertrag eine **Rechtswahl** getroffen werden, wenn der Bauträger seine Hauptniederlassung im Ausland hat.<sup>6</sup> Bei in Deutschland belegenen Immobilien wird jedenfalls der Verbraucher, ebenso aber in aller Regel auch der Unternehmer-Erwerber eine Unterstellung unter deutsches Recht erwarten. Kombiniert werden sollte eine solche Rechtswahl bei einem Bauträger mit Sitz im Ausland mit der Bestellung eines inländischen Zustellungsbevollmächtigten.

---

### 6 M 1 Rechtswahl und Bestellung eines Zustellungsbevollmächtigten

*Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Zum inländischen Zustellungsbevollmächtigten des Veräußerers wird ... bestellt.*

---

- 7 Zulässig ist aber auch die **Wahl ausländischen Rechts**. Hinsichtlich der Folgen einer solchen Rechtswahl ist zu unterscheiden: Weisen alle wesentlichen Elemente eines Sachverhalts mit Ausnahme der Rechtswahl auf eine andere Rechtsordnung als die gewählte, so finden nach Art. 3 Abs. 3 Rom I-VO dennoch deren zwingende Bestimmungen<sup>7</sup> Anwendung. Bei Verbraucherverträgen verhindert Art. 6 Abs. 2 Rom I-VO, dass die verbraucherschützenden Normen des Rechts des gewöhnlichen Aufenthalts des Verbrauchers durch die Wahl eines anderen Rechts ausgehebelt werden können.<sup>8</sup> In den verbleibenden Fällen ist eine Rechtswahl nur durch die Eingriffsnormen der anderen betroffenen (also der deutschen) Rechtsordnung beschränkt, Art. 9 Rom I-VO. Insbesondere die Geltung der MaBV lässt sich daher – jedenfalls soweit Bauträgerleistungen in Deutschland betroffen sind – nicht abwählen.<sup>9</sup>

---

5 Vgl. Staudinger/*Magnus*, Art. 6 Rom I-VO Rz. 82 und Art. 4 Rom I-VO Rz. 50; so wohl auch *Kutter* in Heckschen/Herrler/Starke, Beck'sches Notar-Handbuch, Kap. A II Rz. 43.

6 Z.B. Eine niederländische Gesellschaft tritt unmittelbar als Bauträger auf.

7 Dies meint die nichtdispositiven Bestimmungen des normsetzenden Staates, MünchKomm-BGB/*Martiny*, Art. 3 Rom I-VO Rz. 89.

8 Es gilt das Günstigkeitsprinzip, MünchKomm-BGB/*Martiny*, Art. 6 Rom I-VO Rz. 51.

9 So zur Vorgängerbestimmung des Art. 28 BGB *Fetsch*, RNotZ 2007, 456 (457); *Leible* in Heidel/Hüßtege/Mansel/Noack, BGB, Art. 28 EGBGB Rz. 53; MünchKomm-BGB/*Martiny*, Art. 28 EGBGB Rz. 153 m.w.N.; a. A. Bamberger/Roth/*Spickhoff*, Art. 28 EGBGB Rz. 18: nur bei Überwiegen des wirtschaftlichen Wertes des Grundstücks, was in der Regel nicht der Fall sein dürfte.

### 3. Die Einigung

#### a) Erforderlicher Umfang der Einigung, insbesondere Kauf- und Herstellungsabrede

Ein wirksamer Vertragsschluss setzt die Einigung der Parteien zumindest über die **essentialia negotii** des Bauträgervertrages voraus (§ 154 BGB). Die Einigung muss also mindestens die Vertragsparteien, den Kaufpreis, die geschuldete Bauleistung und das Grundstück, auf dem die Bauleistung zu erbringen ist, umfassen. 8

Beschränkt sich die Einigung tatsächlich einmal nur auf diese essentialia, ist **im Übrigen dispositives Gesetzesrecht** anwendbar, welches beim Bauträgervertrag den Parteiinteressen in weitem Umfang nicht entspricht.<sup>10</sup> In aller Regel wird die Einigung der Parteien weit über die essentialia hinausgehen. Der Umfang der tatsächlichen Einigung hat Auswirkungen auf den Umfang der Beurkundungspflicht. 9

#### b) Beurkundungspflicht

##### aa) Allgemeines

Die Beurkundungsbedürftigkeit des Bauträgervertrages ergibt sich aus §§ **311b Abs. 1 Satz 1, 925 BGB**. Wird diese Form nicht eingehalten, ist der gesamte Vertrag nach § 125 BGB nichtig. 10

Bei wohl nur ausnahmsweise in Betracht kommender Anwendbarkeit **ausländischen Rechts** auf den Bauträgervertrag (vgl. hierzu auch B Rz. 2 ff.) gilt: § 925 BGB, der die Beurkundungsbedürftigkeit der Auflassung, also des **dinglichen Rechtsgeschäfts** regelt, gilt zwingend für jedes in Deutschland belegene Grundstück.<sup>11</sup> Die Auflassung kann nur ein deutscher Notar beurkunden.<sup>12</sup> 11

Die Frage, welche Formerfordernisse das **schuldrechtliche Geschäft** erfüllen muss, beantwortet sich dagegen nach Art. 11 Rom I-VO. Danach ist ein schuldrechtlicher Vertrag insbesondere wirksam geschlossen, wenn er den Formerfordernissen des auf den Vertrag anwendbaren Rechts oder des Rechts des Staates entspricht, in welchem der Vertrag körperlich geschlossen wird. Bei sog. Distanzverträgen (also Verträgen, bei denen sich die Parteien in unterschiedlichen Staaten befinden), reicht die Erfüllung der Formvorgaben eines dieser Staaten, Art. 11 Abs. 2 Rom I-VO. § 311b BGB, aus dem sich die Beurkundungsbedürftigkeit des schuldrechtlichen Geschäfts ergibt, ist keine international zwingende Norm und daher nur anwendbar, wenn auch das schuldrechtliche Geschäft dem deutschen Recht unterliegt.<sup>13</sup> 12

---

10 Beispielhaft zu nennen sind: § 271 BGB (Pflicht zur sofortigen Leistung), § 641 BGB (Fälligkeit der Vergütung grds. erst bei Abnahme).

11 MünchKomm-BGB/Kanzleiter, § 925 Rz. 56.

12 MünchKomm-BGB/Kanzleiter, § 925 Rz. 14 m.Z.w.N.

13 *Reithmann/Martiny*, Internationales Vertragsrecht, Rz. 772; *Zimmermann* in Heckschen/Herrler/Starke, Beck'sches Notar-Handbuch, Kap. H Rz. 103.

- 13 Bauträgerverträge sind in der weit überwiegenden Zahl der Fälle **Verbraucherverträge**. Bei diesen gilt abweichend von Vorstehendem die Sonderanknüpfung des Art. 11 Abs. 4 Rom I-VO. Danach unterliegen Verbraucherverträge den Formvorschriften des Staates, in dem der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

### bb) Umfang

- 14 Die Beurkundungsbedürftigkeit nach § 311b BGB erstreckt sich auf **sämtliche Vereinbarungen**, aus denen sich der Vertrag nach den Willen der Parteien zusammensetzt. Die Beurkundungspflicht erstreckt sich also insbesondere nicht lediglich auf die essentialia negotii. Geht die Einigung der Parteien wie regelmäßig über die essentialia hinaus, muss die gesamte tatsächliche Einigung beurkundet werden (vgl. hierzu im Detail B Rz. 152 ff.). Insbesondere die Bauverpflichtung und damit verknüpft die Baubeschreibung (vgl. § 650i BGB) müssen daher mitbeurkundet werden.

### c) Ausgliederung in Bezugsurkunden

- 15 Ist der Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit geklärt, ist in einem nächsten Schritt zu fragen, wie das Beurkundungserfordernis erfüllt werden kann. **Ausgangspunkt** des BeurkG für die Beantwortung dieser Frage ist, dass die gesamte Einigung der Parteien in einer Urkunde (ggf. nebst Anlagen dazu) enthalten ist und den anwesenden Personen **vollumfänglich verlesen** wird, soweit keine der Ausnahmeregelungen zur Verlesungspflicht greift. Dieses Verfahren ist nicht immer sinnvoll. Je größer das Bauprojekt, desto komplexer und umfangreicher die vertraglichen Regelungen und damit der Umfang der beurkundungspflichtigen Einigung. Häufige Bestandteile der Einigung bei einem Wohnungs-Bauträgervertrag sind neben der eigentlichen Kauf- und Bauverpflichtung auch Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Baubeschreibung, Lagepläne, Bauzeichnungen, Gartenplanungen, Verwalterverträge und vieles mehr.
- 16 Müsste die Gesamtheit dieser Unterlagen dem individuellen Besteller insgesamt verlesen werden, wäre einer der Kernzwecke des Beurkundungsverfahrens, nämlich derjenige der Belehrung der Parteien, durch eine regelmäßig nicht mehr handhabbare Informationsmenge stark gefährdet. Erfahrungsgemäß liegt die maximale Zeitspanne, in welcher Laien einer Beurkundung konzentriert in Gänze folgen können bei etwa 1 ½ bis zwei Stunden. Als praktikabler Ausweg bietet sich in solchen Fällen die Auslagerung von Teilen der Einigung in **Bezugsurkunden** gemäß § 13a BeurkG an.
- 17 Bezugsurkunden sind notarielle Urkunden, die nach den Vorschriften über Willenserklärungen (§§ 6 ff. BeurkG) errichtet werden. Im Kontext des Bauträgervertrages gibt in der Regel ein Vertreter des Bauträgers solche Teile des Bauträgervertrages zu Protokoll, die erfahrungsgemäß für alle Besteller – vorbehaltlich individueller Anpassungen – **übereinstimmend vereinbart** werden. Auf solche Bezugsurkunden kann dann nach § 13a BeurkG Bezug genommen werden, ohne dass deren Inhalt nochmals zwingend verlesen werden müsste. Voraussetzung ist allerdings, dass alle Urkundsbeteiligten auf das Verlesen verzichten. Dieser Verzicht ist in der Urkunde zu vermer-



ken. Ferner muss<sup>14</sup> die Bezugsurkunde bei der Beurkundung des Hauptvertrages in **Urschrift, beglaubigter Kopie oder Ausfertigung** vorliegen.

## M 2 Bezugsurkunde

18

### 1. Textbaustein im Hauptvertrag

*Die Baubeschreibung nebst Plänen für das gesamte Bauvorhaben und die einzelnen Einheiten ist in der Urkunde vom ..., UR-Nr. ... des beurkundeten Notars niedergelegt. Die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ist in der Urkunde vom ..., UR-Nr. ... des beurkundeten Notars niedergelegt. Diese Urkunden („Bezugsurkunden“) lagen bei der heutigen Beurkundung jeweils in beglaubigter Kopie vor. Ihr Inhalt ist den Parteien bekannt. Auf diese Urkunden wird verwiesen, mit der Maßgabe, dass ihr Inhalt auch für diesen Vertrag gilt. Auf Verlesung und Beifügung zu dieser Urkunde wurde nach Belehrung über die Rechtswirkungen der Verweisung verzichtet.*

### 2. Textbaustein Bezugsurkunde

*Der Erschienene erklärte zu meinem Protokoll: Zum Zwecke der Errichtung einer Bezugsurkunde i.S.d. § 13a BeurkG überreiche ich die beigefügten Anlagen. Die Anlagen Baubeschreibung und Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung wurden vorgelesen, die Pläne und Zeichnungen anstelle des Verlesens zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben.*

Die **Prüfungs- und Belehrungspflicht** des Notars aus § 17 BeurkG erstreckt sich auch auf den Inhalt der Bezugsurkunde. Verschlankt werden kann durch die Verwendung von Bezugsurkunden also nur der Umfang der Verlesung, nicht jedoch der Belehrung. In der Praxis haben sich folgende Leitlinien herausgebildet, welche die Vorgaben der sinnvollen Verschlankung des Beurkundungsverfahrens bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausreichenden Belehrung der Besteller erfüllen:

- (1) Mit den Parteien (jedenfalls aber dem Besteller) selbst beurkundet wird der Hauptvertrag, der insbesondere Folgendes beinhaltet: Grundstück, Bauverpflichtung, Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten, Änderungsvollmachten.
- (2) Ausgliedert in Bezugsurkunden werden diejenigen Teile, die für alle Besteller identisch sind, wie die allgemeine Baubeschreibung, die Baupläne, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung.
- (3) Gibt es nur einen Vertrag (Bauträgervertrag über ein Einzelhaus), sollte die Verwendung von Bezugsurkunden regelmäßig unterbleiben.

Zur Vertragsgestaltung und den Aufgaben des Notars bei der Verwendung von Bezugsurkunden vgl. im Detail bei B Rz. 182 ff.

<sup>14</sup> § 13a Abs. 1 Satz 2 BeurkG verwendet „soll“, was bedeutet, dass ein abweichendes Vorgehen des Notars eine Amtspflichtverletzung darstellen kann, die aber nicht zur Nichtigkeit der Urkunde führt; *Stauf*, RNotZ 2001, 129 (143).

#### 4. Exkurs: Der Zentralnotar

- 20 Bauträgerprojekte sprechen gelegentlich überregionale Erwerberschichten an. Häufig ist dies der Fall bei Objekten zur reinen Geldanlage (die also zum Zwecke der Vermietung erworben werden) und bei Objekten in den Statuslagen der Metropolen sowie in Feriengebieten. Nicht selten möchten die Besteller den Vertrag dann bei dem „Hausnotar“ ihres Vertrauens beurkunden. Üblicherweise wird dem die Urkunde beurkundenden Notar der umfassende – über die bloße rudimentäre Verpflichtung des § 53 BeurkG zum grundbuchlichen Vollzug deutlich hinausgehende – **Auftrag zum Vollzug des Bauträgervertrages** erteilt. Die Konsequenz kann sein, dass eine Vielzahl von Notaren mit der Abwicklung eines Bauträgerprojekts befasst ist.
- 21 Diese Teilung der Abwicklungszuständigkeit ist grundsätzlich möglich und gelegentlich auch in der Praxis anzutreffen. Dennoch hat die **Zentralisierung der Abwicklung** bei einem sog. **Zentralnotar** viele Vorteile: Da bei jedem Bauträgervertrag weitgehend identische Dokumente zu beschaffen (z.B. die Freistellungsverpflichtung nach § 3 Abs. 1 Ziff. 3 MaBV) und Abwicklungsmaßnahmen zu treffen sind, läuft das Verfahren in aller Regel deutlich runder. Ferner kann schnell und zentral auf Beanstandungen des Grundbuchamts reagiert werden und ist angesichts der Ansiedlung des Zentralnotars in der Regel im örtlichen Einzugsbereich des betroffenen Grundbuchamts der Draht zu den Rechtspflegern oft kürzer und besser. Der Zentralnotar übernimmt überdies regelmäßig die Erstellung des Vertragsentwurfs und dessen fortlaufende Pflege. Soll nun bei einem anderen Notar beurkundet werden, so stellt in der Regel der Zentralnotar den Vertragsentwurf zur Verfügung und übersendet diesen nebst Bezugsurkunden zunächst an den mit der Beurkundung betrauten Notar, der die erforderlichen Anpassungen und Konkretisierungen vornimmt und hiernach an den Besteller versendet.
- 22 In der Urkunde ist darauf zu achten, dass **Vollzugauftrag und -vollmacht** dem Zentralnotar erteilt werden, ferner sind bei einer Mitarbeitervollmacht die Mitarbeiter des Zentralnotars aufzuführen.

---

#### 23 M 3 Vollmachten Zentralnotar

*Mit dem Vollzug des Vertrages wird ausschließlich der Notar ... mit dem Amtssitz in ... beauftragt („vertragsdurchführender Notar“). Alle in dieser Urkunde dem Notar erteilten Vollmachten gelten ausschließlich für diesen, dessen Vertreter im Amt oder seinen Amtsnachfolger. Der vertragsdurchführende Notar ist beauftragt und ermächtigt, diesen Vertrag durchzuführen und alles zum Wirksamwerden dieser Urkunde Erforderliche für alle Beteiligten zu veranlassen.*

*Der vertragsdurchführende Notar ist berechtigt, die Anträge aus dieser Urkunde beschränkt oder getrennt zu stellen und zurückzunehmen sowie etwaige Unrichtig- und Unstimmigkeiten in der Grundbuch- und Flurstücksbezeichnungen von sich aus zu berichtigen. Er ist beauftragt, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, etwa erforderliche behördliche und private Genehmigungen sowie Negativatteste über das Nichtbestehen von Vorkaufsrechten oder fehlende Genehmigungsbedürftigkeit, die Lastenfreistellungsunterlagen und al-*

le für den Urkundenvollzug sonst erforderlichen Unterlagen einzuholen und zu verwenden. Er ist ermächtigt, Genehmigungen aller Art für jede Partei entgegenzunehmen, sie zu verwahren und in deren Namen der anderen Partei mitzuteilen und für alle Beteiligten davon Kenntnis zu nehmen.

Der vertragsdurchführende Notar wird ferner von allen Parteien gemeinsam angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, nachdem ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist. Vorher soll er den Beteiligten keine Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde erteilen, die die Auflassung enthalten. Der Veräußerer verpflichtet sich, unverzüglich eine Bestätigung über die Zahlung des Kaufpreises abzugeben. Andere Nachweisarten bleiben unberührt.

Die Parteien bevollmächtigen die bei dem vertragsdurchführenden Notar dienstansässigen Notariatsangestellten (a) ... und (b) ..., jede für sich allein, unter Befreiung vom Verbot der Mehrfachvertretung, mit dem Recht Untervollmacht zu erteilen, Grundbucheintragungen und -löschungen aller Art und Rangbestimmungen zu bewilligen und zu beantragen sowie Grundbuchanträge zurückzunehmen. Sie sind ferner ermächtigt, Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages vorzunehmen. Im Innenverhältnis gilt, dass diese zwischen den Bevollmächtigten und den Parteien vorher abzustimmen sind. Die Vollmacht erlischt ein Jahr nach Eintragung der Auflassung im Grundbuch. Von den Vollmachten darf nur vor dem vertragsdurchführenden Notar oder seinem amtlichen Vertreter oder einem seiner Sozien oder seinem Amtsnachfolger Gebrauch gemacht werden.

---

**Gebührenrechtliche Konsequenz** ist, dass die Beurkundungsgebühr nach KV-GNotKG Nr. 21100 vom beurkundenden Notar erhoben wird, die Betreuungsgebühr (KV-GNotKG Nr. 22200) und ggf. die Vollzugsgebühr jedoch vom Zentralnotar. Da der Vollzug nicht in der Hand des beurkundenden Notars liegt, fällt die erhöhte Vollzugsgebühr nach KV-GNotKG Nr. 22120 an (1,0 Gebühr anstelle der 0,5 Gebühr beim Vollzug durch den beurkundenden Notar). Diese geringe Mehrgebühr ist auf Grund der typischen Vorteile der Zentralnotarsbetreuung gerechtfertigt. 24

## 5. Vertragsabschlussmodalitäten

### a) Ausgangspunkt: Gesamtanwesenheit

Gesetzlicher Regelfall der Beurkundung ist die **persönliche Anwesenheit** aller Parteien im Beurkundungstermin. Beim Bauträgervertrag bedeutet dies die persönliche Anwesenheit des oder der Besteller und ferner des Bauträgers oder, soweit Bauträger – wie weit überwiegend – eine Gesellschaft ist, dessen organschaftlicher Vertreter. 25

### b) Vertragsschluss auf Grund Vollmacht

Gelegentlich lässt sich die persönliche Anwesenheit aller Parteien im Beurkundungstermin nicht erreichen. In diesen Fällen können sich Parteien auf Grund **Vollmacht** vertreten lassen. Bei der Verwendung von Vollmachten im Rahmen des Abschlusses von Bauträgerverträgen sind neben den Formerfordernissen auch beurkundungsrechtliche Vorgaben zu beachten. 26

27 **M 4 Erwerbsvollmacht**

*Herr ..., geb. am ..., Anschrift: ... (nachstehend „Vollmachtgeber“ genannt), erteilt hiermit für das Wohnungseigentum, eingetragen im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts ... von ... Blatt ..., und das Teileigentum, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts ... von ... Blatt ... [Alternativ falls Teilung noch nicht grundbuchlich vollzogen: für den Erwerb des nach Aufteilung entstehenden Wohnungseigentums Nr. ... verbunden mit einem .../10.000tel Miteigentumsanteil und des Teileigentums Nr. ... verbunden mit einem .../10.000tel Miteigentumsanteils jeweils an dem Flurstück Nr. ... der Gemarkung ...], (nachstehend „Grundbesitz“ genannt) Herrn/Frau ..., geb. am ..., Anschrift: ... (nachstehend „Bevollmächtigter“ genannt), folgende Vollmacht:*

*Der Bevollmächtigte ist befugt, im Namen des Vollmachtgebers alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die sich auf den Erwerb des Grundbesitzes beziehen. Er ist insbesondere berechtigt, die Erwerbsbedingungen zu vereinbaren, die Auflassung zu erklären und alle mit der Durchführung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Vertrages im weitesten Sinne im Zusammenhang stehenden Rechtshandlungen vorzunehmen und zwar einschließlich solcher, die die Eintragung und Löschung von Rechten in Abt. II und III des Grundbuches zum Gegenstand haben.*

*Der Bevollmächtigte ist berechtigt, den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen.*

*Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Kaufpreises kann der Bevollmächtigte Grundpfandrechte jeder Art für mich bestellen sowie eine persönliche Haftung für mich übernehmen – auch im Wege eines abstrakten Schuldanerkenntnisses – und mich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in mein gesamtes Vermögen unterwerfen.*

*Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und befugt, im Rahmen der Abwicklung notarieller Kaufverträge oder für die Bestellung von Grundpfandrechten Untervollmacht entsprechend dem Umfang der Hauptvollmacht zu erteilen. Im Zweifel ist die Vollmacht weit auszulegen.*

*Beglaubigungsvermerk*

---

28 **M 5 Veräußerungsvollmacht**

*Die Bauträger GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts ... unter HRA ... (nachstehend „Eigentümerin“ genannt) ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts ... von ... Blatt 4368 eingetragenen Grundstücks, bestehend aus dem Flurstück ... der Gemarkung ... in Größe von ... qm, belegen ... . Die Eigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundbesitz zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohneinheiten, einer Büro- bzw. Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage mit 19 Stellplätzen zu errichten.*

*Die Eigentümerin erteilt hiermit Herrn/Frau ..., geb. am ..., Anschrift: ... (nachstehend „Bevollmächtigter“ genannt), folgende Vollmacht:*

*Der Bevollmächtigte ist befugt, im Namen der Eigentümerin alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die sich auf den Abschluss, die Durchführung und die Abänderung von Veräußerungsverträgen jedweden Inhalts betreffend den Verkauf einzelner Sondereigentumseinheiten an Dritte beziehen oder mit diesen im weitesten Sinne im Zusammenhang stehen, einschließlich der Erklärung der Auflassung und solcher Erklärungen, die die Eintragung und Löschung von Rechten in Abt. II und III des Grundbuches zum Gegenstand haben.*

*Der Bevollmächtigte ist berechtigt, den jeweiligen Eigentümer des vorgenannten Grundstücks bzw. die nach Aufteilung entstehenden Sondereigentumseinheiten der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu unterwerfen.*

*Der Bevollmächtigte ist vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit und zur Erteilung von Untervollmacht befugt. Im Zweifel ist die Vollmacht weit auszulegen.*

*Beglaubigungsvermerk*

---

## aa) Vollmachtserteilung und Vollmachtinhalt

Vollmachten sind **durch die vertretene Partei** zu erteilen. Wird eine Vollmacht von einer Gesellschaft ausgestellt, ist die Vollmacht durch deren organschaftlichen Vertreter auszustellen. Zu beachten ist, dass die Vollmacht inhaltlich ausreichend weit gestaltet ist, um das beabsichtigte Rechtsgeschäft voll abzudecken. Praxishäufige Schwachstellen sind eine unzureichende Möglichkeit der Gewährung von Untervollmachten (insb. an Notarfachangestellte) sowie die Nichtberücksichtigung der Möglichkeit, Grundpfandrechte zu bestellen. 29

## bb) Form

Vollmachten bedürfen nach § 167 Abs. 2 BGB nicht der Form, die für das Rechtsgeschäft gilt, auf welches sich die Vollmacht bezieht. **Materiell-rechtlich** können Bauträgerverträge daher auf der Grundlage formfreier Vollmachten wirksam geschlossen werden. Das Beurkundungserfordernis des § 311b BGB erstreckt sich nur dann ausnahmsweise auf die Vollmacht, wenn der Vertretene schon durch die Erteilung der Vollmacht rechtlich und tatsächlich in gleicher Weise gebunden wird, wie durch die Vornahme des formbedürftigen Rechtsgeschäfts.<sup>15</sup> Das ist insbesondere bei einer unwiderruflichen Vollmacht zum Erwerb oder zur Veräußerung einer Immobilie der Fall.<sup>16</sup> 30

Diese grundsätzliche Formfreiheit gilt jedoch nur materiell-rechtlich. **Formell-rechtlich** ergibt sich das Erfordernis mindestens der öffentlichen Beglaubigung der Vollmacht aus § 29 GBO, wonach Grundbucheintragungen nur vorgenommen werden, wenn die Vollmacht beurkundet oder beglaubigt ist. Beinhaltet der Hauptvertrag Zwangsvollstreckungsunterwerfungen durch die vertretene Partei, ergibt sich das Erfordernis der Vorlage einer zumindest beglaubigten Vollmacht überdies aus § 726 Abs. 1 ZPO.<sup>17</sup> 31

Im Ergebnis bedürfen Vollmachten zum Abschluss eines Bauträgervertrages daher der **öffentlichen Beglaubigung**; lediglich unwiderrufliche Vollmachten sind darüber hinaus zu beurkunden. 32

---

<sup>15</sup> Palandt/*Ellenberger*, § 167 BGB, Rz. 2.

<sup>16</sup> Palandt/*Grüneberg*, § 311b BGB, Rz. 20.

<sup>17</sup> BGH v. 17.4.2008 – V ZB 146/07, NJW 2008, 2266.