

RWS-Vertragskommentar

Bauträgervertrag

RWS-Vertragskommentar

Bearbeitet von
Manfred Blank

5., neu bearbeitete Auflage 2015. Buch. 372 S. Hardcover

ISBN 978 3 8145 3007 9

[Weitere Fachgebiete > Technik > Bauingenieurwesen > Baurecht, Recht für Ingenieure und Architekten](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung 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.

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
Einführung	1	1
I. Rechtsnatur und Definition	1	1
II. Das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Makler- und Bauträgerverordnung	9	4
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	9	4
2. Die Makler- und Bauträgerverordnung	12	6
III. Beurkundungspflicht	17	8
IV. Reservierungsvereinbarungen	23	10
1. Reservierungsvereinbarungen im Lichte der MaBV	24	10
2. Reservierungsvereinbarungen und Beurkundungspflicht	25	11
3. Verstoß gegen die §§ 305 ff BGB	27	11
V. Die rechtzeitige Übersendung des Vertragsentwurfs	28	12
VI. Prospektangaben	32	14
1. Prospekthaftungsansprüche im engeren Sinne	33	14
2. Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss	34	15
3. Subsidiarität gegenüber Gewährleistungsansprüchen	35	15
4. Freizeichnungsklauseln	37	15
5. Vermögensschaden	38	16
VII. Die Erwerbbergemeinschaft und das Wohnungseigentumsrecht	39	16
1. Die Ansprüche der Erwerbbergemeinschaft	40	16
2. Die Verwalterzustimmung	50	20
Muster 1: Noch nicht fertiggestelltes Wohnungseigentum	54	21
I. Vertragstext	54	21
II. Erläuterungen	119	29
1. Verweisung auf die Teilungserklärung	119	29
2. Eintritt in die Teilungserklärung	122	30
3. Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung	123	30
4. Baubeschreibung und Änderung der Bauausführung	131	33
a) Baubeschreibung	131	33
aa) Beschaffenheitsvereinbarung	131	33
bb) Bezugnahme	133	35
cc) Pläne	134	35
dd) Transparenzgebot	135	35
ee) Leistungsumfang	136	36
ff) Mangel	137	36
gg) Weitere Pflichten	142	39
hh) Energieausweis	144	39
b) Änderung der Bauausführung	145	40

	Rz.	Seite
c) Wohnflächenabweichungen	146	40
d) Sonderwünsche	155	43
5. Preis	166	47
a) Aufteilung	166	47
b) Festpreis	168	48
c) Preisanpassungsklauseln	171	48
aa) Mehrwertsteuer	171	48
bb) Sonstige Klauseln	173	49
6. Erschließungskosten	174	49
7. Sicherung der Zahlung des Erwerbspreises	182	52
a) Die Rechtswirksamkeit des Vertrages	183	52
b) Die zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen	189	53
c) Rücktrittsrechte	190	53
d) Die schriftliche Mitteilung des Notars	192	54
e) Auflassungsvormerkung	195	56
f) Sicherung der Lastenfreistellung	205	60
aa) Freigabeversprechen	205	60
bb) Vertragliche Gestaltung	209	61
cc) „Geschuldete Vertragssumme“ i. S. d. § 3 Abs. 1 Satz 2 MaBV	214	63
dd) Insolvenz des Bauträgers	215	64
g) Baurechtliche Voraussetzungen	234	68
aa) Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	235	68
bb) Genehmigungsfreie Bauvorhaben	241	70
h) Sicherheit für Abschlagszahlungen	243	70
i) Bauabzugsbesteuerung	251	74
8. Zahlungen nach Baufortschritt	252	74
a) Wirksamkeit von Abschlagszahlungsvereinbarungen	253	75
b) Vorauszahlungen	256	75
c) Anforderungen an den Zahlungsplan	259	77
d) Aufteilung der Teilbeträge	267	80
aa) Der letzte Teilbetrag	268	81
bb) Die übrigen Teilbeträge	279	84
e) Verstoß gegen den Zahlungsplan	289	86
f) Umgehung der MaBV durch „Aufspaltung“ in Kauf- und Werkvertrag	290	86
g) Der Einfluss von Sonderwünschen und Eigenleistungen auf die Teilbeträge	294	87
h) Fälligkeitsmitteilung	300	89
i) Verjährung	304	90
j) Erfüllungskonto	305	91
9. Fälligkeit nach § 7 MaBV (Bürgschaft)	306	91
a) Sicherungszweck, Sicherungsabrede, Sicherungsfall und Bürgschaft	308	91
b) Bürgschaft und Vorauszahlungen	319	95
c) Gestaltungsalternativen unter Verwendung der Bürgschaft	323	97
d) Einzelprobleme der Bürgschaft	325	97
e) Die Erfüllungsbürgschaft	333	99

	Rz.	Seite
f) Die Rückzahlungsbürgschaft	334	100
g) Die Gewährleistungsbürgschaft	335	101
10. Verzugs-/Fälligkeitszinsen	336	102
11. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	339	102
a) Unterwerfungsklausel ohne Nachweiszwang	339	102
b) Unterwerfungsklausel mit eingeschränktem Nachweiszwang	341	103
aa) Bestätigung des Baufortschritts durch einen Architekten oder Bauleiter	343	103
bb) Die Fertigstellungsbescheinigung als Urkunde nach § 726 Abs. 1 ZPO	344	103
cc) Absicherung durch Bürgschaft	346	104
c) Unterwerfungserklärung mit Nachweiszwang	347	104
12. Finanzierungsvollmacht	351	105
13. Auflassungsvormerkung und Rangvorbehalt	354	107
a) Auflassungsvormerkung	354	107
b) Rangvorbehalt	358	107
14. Übergabe	361	108
15. Abnahme	374	112
a) Allgemeines	374	112
b) Teilabnahmen	378	113
c) Abnahmeform	379	113
d) Abnahme von Sondereigentum, Sondernutzungsrecht und Gemeinschaftseigentum	383	114
aa) Delegation der Abnahmebefugnis auf den Erstverwalter	387	115
bb) Delegation der Abnahmebefugnis auf den Verwaltungsbeirat	391	116
cc) Die Delegation der Abnahmebefugnis auf einen Sachverständigen	396	118
dd) Widerruflichkeit der Vollmacht	398	119
ee) Fehlen einer Regelung zur Delegation der Abnahmebefugnis	399	119
e) Abnahmefiktion	400	119
16. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln	403	120
a) Rechtsmängel	403	120
b) Sachmängel	407	121
aa) Abgrenzung zwischen kaufrechtlicher und werkvertraglicher Gewährleistung	407	121
bb) Werkvertragliche Mängelhaftung	410	122
cc) Die Ansprüche im Einzelnen	413	123
(1) Nacherfüllung	413	123
(2) Selbstvornahme	416	123
(3) Rücktritt	417	124
(4) Minderung	418	124
(5) Schadensersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen	419	125
c) Einschränkung der Mängelhaftung	422	126
d) Vereinbarung der VOB/B	430	129
e) Mitverkaufte bewegliche Sachen	432	129

	Rz.	Seite
f) Gewährleistungsfristen	433	129
g) Abtretung von Gewährleistungsansprüchen	440	131
17. Kosten und Steuern	443	132
18. Vollzugsvollmacht	447	133
19. Belehrungspflicht	449	133
20. Mitwirkungsverbote	450	134
21. Salvatorische Klausel	451	134
22. Auflassung	453	135
23. Löschung der Auflassungsvormerkung	458	136
Muster 2: Teilweise fertiggestelltes Wohnungseigentum	461	139
I. Vertragstext (Auszug)	461	139
II. Erläuterungen	476	141
1. Verweisung auf Teilungserklärung und Baubeschreibung	476	141
2. Teilabnahme	481	142
3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	487	143
Muster 3: Fertiggestelltes Wohnungseigentum	489	145
I. Vertragstext	489	145
II. Erläuterungen	536	151
1. Geltung der MaBV	536	151
2. Bezugnahme auf Baubeschreibung und Pläne	537	151
3. Sicherstellung der Auflassungsvormerkung	541	151
4. Löschungsbewilligung	542	152
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen	543	152
6. Zahlungsanweisung	544	152
7. Bürgschaft	546	153
8. Teilzahlungen	547	153
9. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	549	153
10. Abnahme	550	153
11. Verjährungsverkürzung beim Gemeinschaftseigentum	553	154
Muster 4: Wohnungserbbaurecht	558	157
I. Vertragstext	558	157
II. Erläuterungen	631	166
1. Erbbauzins	631	166
2. Garantie	633	167
3. Zustimmung des Eigentümers und Vorkaufsrecht	634	167
4. Zahlungsplan	635	167
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen	636	168
6. Finanzierung	637	168
7. Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag	642	169
8. Stehenbleiben der Erbbauzinsreallasten	646	169

	Rz.	Seite
Muster 5: Einzelhaus	647	171
I. Vertragstext	647	171
II. Erläuterungen	707	179
1. Geltung der MaBV	707	179
2. Bezeichnung des Erwerbsgegenstandes (Grundstück)	709	179
3. Baubeschreibung	710	179
4. Festpreis	712	180
5. Teilungsgenehmigung	713	180
6. Rückauffassungsvormerkung der Gemeinde	714	181
7. Auffassungsvormerkung	720	181
8. Genehmigungsfreies Bauen	723	182
9. Unternehmersicherheit	724	182
10. Finanzierungsvollmacht	725	183
11. Aufschiebende Bedingung	728	183
12. Vorkaufsrecht	730	184
13. Sicherungsabtretung von Gewährleistungsansprüchen	731	184
14. Kosten	732	184
15. Auflassung	733	184
16. Miteigentümergeinschaft	736	185
a) Ausgangslage	737	185
b) Die Vereinbarung	740	186
c) Vollmacht	742	186
d) Vormerkung	743	186
e) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	745	187
Muster 6: Ausbauhaus	747	189
I. Vertragstext (Auszug)	747	189
II. Erläuterungen	772	192
Muster 7: Generalübernehmermodell	777	193
I. Vertragstext	777	193
II. Erläuterungen	837	200
1. Begriffsbestimmung	837	200
2. Anwendung der MaBV	844	202
3. Beurkundung von Kauf- und Werkvertrag	849	203
4. Sicherung der Kaufpreiszahlung für das Grundstück	853	204
5. Grunderwerbsteuer	855	205
6. Mehrwertsteuer	856	205
7. Bauabzugsbesteuerung	859	206
8. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	862	207
9. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung	863	207
10. Vorleistungspflicht des Generalübernehmers	864	207
11. Sicherheit für Abschlagszahlungen	866	208
12. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Werkvertrages	867	208
13. Einschränkung der Mängelrechte	873	209

	Rz.	Seite
14. Nachteile gegenüber dem Bauträgermodell	874	210
15. Generalübernehmer mit Bauherrengemeinschaft	875	210
Muster 8: Tausch mit Bauträger	877	211
I. Vertragstext	877	211
II. Erläuterungen	934	218
1. Grundstücksmodell	934	218
2. Erschließungskosten	938	218
3. Auflassungsvormerkung	939	219
4. Aufgeld	940	219
5. MaBV	941	219
6. Auflassung	947	220
7. Finanzierungsvollmacht	948	220
8. Allgemeine Geschäftsbedingungen	949	220
9. Vorkaufsrecht	952	221
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	953	221
a) Löschung der Belastungen	953	221
b) Sachmängel	954	221
11. Grunderwerbsteuer	955	222
12. Stundungsmodell	958	222
13. Anteilsmodell	965	224
Muster 9: Altbausanierung/Dachgeschossausbau	971	227
I. Vertragstext	971	227
II. Erläuterungen	1045	237
1. Aufteilung	1045	237
2. Baubeschreibung	1047	237
3. Wohnflächenangaben	1050	238
4. Anwendung der MaBV	1051	238
5. Sicherheit für Abschlagszahlungen	1054	239
6. Vorkaufsrecht des Mieters	1055	240
7. Zweckentfremdung	1065	242
8. Teilzahlungen	1066	242
9. Festpreis	1069	244
a) Erschließungskosten	1069	244
b) Mehrwertsteuererhöhung	1070	244
10. Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln	1072	244
11. Mietverhältnis	1082	246
Muster 10: Verkauf eines von dem Verkäufer zu erschließenden Grundstücks	1083	249
I. Vertragstext	1083	249
II. Erläuterungen	1132	255
1. Der öffentlich-rechtliche Erschließungsvertrag	1132	255
2. Risiko der Doppelzahlung	1133	255

	Rz.	Seite
3. Sicherung des Erwerbers vor ungesicherten Vorausleistungen	1135	256
4. Festpreis und Erschließung	1136	256
5. Kauf- oder Bauträgervertrag	1137	257
6. MaBV	1138	257
7. Teilzahlungen	1139	258
8. Bauabzugsbesteuerung	1142	259
9. Sicherheit für Abschlagszahlungen	1143	259
10. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	1144	259
11. Vorkaufsrechte	1146	260
Muster 11: Erwerb vom Insolvenzverwalter	1147	261
I. Vertragstext	1147	261
II. Erläuterungen	1196	267
1. Der Insolvenzverwalter und der Nachweis seiner Berechtigung	1196	267
2. MaBV	1199	267
3. Grundpfandgläubiger	1201	268
4. Abnahme	1202	268
5. Ansprüche und Rechte wegen Mängeln	1203	268
6. Erschließungskosten	1206	270
Muster 12: Vertretungsregelungen	1207	271
I. Vertragstext (Auszug)	1207	271
1. Bevollmächtigter Vertreter	1207	271
2. Vollmachtloser Vertreter	1216	272
II. Erläuterungen	1224	274
1. Gestaltungsgrenzen nach § 17 Abs. 2a BeurkG	1224	274
2. Bevollmächtigter Vertreter	1229	275
3. Vollmachtloser Vertreter	1235	276
4. Belehrungspflicht	1246	278
Muster 13: Angebot und Annahme	1248	279
I. Vertragstext (Auszug)	1248	279
1. Angebot	1248	279
2. Annahme	1270	282
II. Erläuterungen	1281	283
1. Beurkundungsverfahren	1281	283
2. Angebot	1287	284
a) Beurkundung	1287	284
b) Bindungsfrist	1289	285
c) Kosten	1299	287
3. Annahme	1300	288
4. Auflassungsvormerkung	1304	288
5. Auflassung	1305	289
6. Steuern	1306	289

	Rz.	Seite
Muster 14: Optionsvertrag	1307	 291
I. Vertragstext (Auszug)	1307	 291
II. Erläuterungen	1314	 292
1. Beurkundungsverfahren	1314	 292
2. Vertragstyp	1315	 292
3. Besondere vertragliche Bestimmungen	1316	 292
4. Rücktrittsrecht des Bauträgers	1322	 293
5. Wirksamkeit des Optionsvertrages	1326	 294
6. Auflassungsvormerkung und Auflassung	1333	 295
7. Steuern	1335	 295
Muster 15: Nachbeurkundung beim nichtigen Vertrag	1336	 297
I. Vertragstext (Auszug)	1336	 297
II. Erläuterungen	1342	 297
1. Bezugnahme	1342	 297
2. Auflassungsvormerkung	1345	 298
3. Auflassung	1348	 299
Anhang I:		
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Wohngebäude		301
Anhang II:		
Teilungserklärung für ein noch nicht fertiggestelltes Doppelhaus		311
Anhang III:		
Makler- und Bauträgerverordnung		315
Anhang IV:		
Gewerbeordnung (Auszug)		327
Anhang V:		
Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen		329
Anhang VI:		
Klauselrichtlinie		330
Literaturverzeichnis		339
Stichwortverzeichnis		349