

# Inhalt

<b>A.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>19</b>
<b>B.</b>	<b>Der Kauf eines Grundstücks .....</b>	<b>19</b>
<i>I.</i>	<i>Der Abschluss des Kaufvertrags .....</i>	<i>19</i>
1.	Der Kaufgegenstand .....	20
1.1	Der Kauf eines selbständigen Grundstücks .....	20
1.2	Der Kauf eines Teils eines Grundstücks .....	22
1.3	Der Kauf eines Miteigentumsanteils .....	23
2.	Der Kaufpreis .....	25
2.1	Die Bestimmung des Kaufpreises .....	25
2.2	Der Zeitpunkt der Zahlung .....	26
2.3	Sonstige Modalitäten der Kaufpreiszahlung .....	27
a)	Ratenzahlung .....	27
b)	Verrechnungsabreden .....	28
3.	Weitere Regelungen im Kaufvertrag .....	30
3.1	Regelungen hinsichtlich der Übergabe .....	31
3.2	Weitere Regelungen im Zusammenhang mit der Übergabe .....	31
3.3	Sonstige Verpflichtungen .....	33
3.4	Die Kosten der Übergabe .....	34
<i>II.</i>	<i>Wer kann einen Kaufvertrag abschließen? .....</i>	<i>35</i>
1.	Wer kann Käufer sein? .....	35
2.	Wer kann Verkäufer sein? .....	36
2.1	Alleineigentum .....	37
2.2	Miteigentum .....	37
2.3	Gesamthandseigentum .....	38
2.4	Juristische Personen und sonstige rechtlich verselbständigte Gesellschaften .....	39
2.5	Körperschaften und juristische Personen des öffentlichen Rechts .....	41
3.	Muss der Käufer oder der Verkäufer selbst handeln? .....	42
<i>III.</i>	<i>Die Form des Kaufvertrags .....</i>	<i>43</i>
1.	Der Umfang der Beurkundungspflicht .....	44
2.	Gemischte und zusammengesetzte Verträge .....	44

2.1	Voraussetzungen der Formbedürftigkeit .....	45
2.2	Das Bauherrenmodell .....	46
3.	Das Beurkundungserfordernis bei Verträgen mit Dritten .....	46
4.	Wie wird der Kaufvertrag beurkundet? .....	48
4.1	Der Verlauf des Beurkundungsvorgangs .....	48
4.2	Die Anwesenheit der Vertragspartner .....	49
4.3	Der Vertretungsfall .....	49
4.4	Der Sonderfall des gerichtlichen Vergleichs .....	50
4.5	Die Kosten der Beurkundung .....	51
5.	Die Folgen der Nichteinhaltung der Form .....	51
5.1	Nichtigkeit als Folge des Verstoßes .....	51
5.2	Folgen der teilweisen Nichtbeurkundung .....	51
5.3	Bewusst falsche Beurkundung .....	52
6.	Die Heilung von Formfehlern .....	53
7.	Wann ist eine ergänzende Beurkundung erforderlich? .....	54
8.	Konsequenzen für die Vertragsparteien .....	55
IV.	<i>Der Eigentumserwerb</i> .....	55
1.	Die Auflassung .....	56
1.1	Inhalt der Auflassung .....	56
1.2	Die Form der Auflassung .....	57
1.3	Die Auswirkungen der Unwirksamkeit des Kaufvertrags auf die Wirksamkeit der Auflassung ..	58
2.	Die Eintragung im Grundbuch .....	59
2.1	Der Eintragungsantrag .....	59
2.2	Was prüft das Grundbuchamt? .....	60
2.3	Die Folgen der Eintragung .....	61
2.4	Die Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	62
a)	Der gutgläubige Erwerb .....	62
b)	Die Berichtigung des Grundbuchs .....	63
2.5	Die Kosten der Eintragung im Grundbuch .....	64
V.	<i>Genehmigungserfordernisse</i> .....	64
1.	Die Genehmigung nach dem Grundstückverkehrs- gesetz (GrdstVG) .....	64
2.	Die Teilungsgenehmigung .....	65
3.	Die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung .....	65
4.	Familienrechtliche Genehmigungserfordernisse ....	66

5.	Sonstige Genehmigungserfordernisse .....	67
6.	Auswirkungen der Genehmigungsbedürftigkeit .....	67
VI.	<i>Wer kann sonst noch am Kaufvertrag oder der Auflassung beteiligt sein?</i> .....	68
VII.	<i>Vorkehrungen zur Sicherung der Vertragserfüllung</i> .....	70
1.	Sicherungsmöglichkeiten des Verkäufers .....	70
2.	Die Sicherungsmöglichkeiten des Käufers .....	71
2.1	Die Eintragung einer Vormerkung .....	72
a)	Was ist eine Vormerkung? .....	72
b)	Wie kommt eine Vormerkung in das Grundbuch? ..	72
c)	Die Wirkungen einer Vormerkung .....	73
d)	Praktische Hinweise .....	73
e)	Die Löschung der Vormerkung .....	74
2.2	Die Sicherstellung der richtigen Verwendung der Kaufpreiszahlung .....	75
a)	Die Abwicklung über ein Notaranderkonto .....	76
b)	Die Abwicklung von Bank zu Bank .....	77
c)	Die Abwicklung bei der Beteiligung einer Vielzahl von Gläubigern .....	77
2.3	Die Sicherung der Übertragung des Besitzes auf den Käufer .....	78
VIII.	<i>Rechte des Verkäufers bei Störungen der Vertrags- abwicklung durch den Käufer</i> .....	79
1.	Der Käufer kommt seinen Vertragspflichten nicht nach .....	80
1.1	Der Käufer zahlt den Kaufpreis nicht .....	80
1.2	Der Käufer nimmt die Sache nicht in Besitz .....	83
1.3	Der Käufer wirkt bei der Auflassung nicht mit .....	83
1.4	Welche Besonderheiten sind bei einer Klage zu beachten? .....	84
2.	Der Käufer kommt seinen Vertragspflichten nur verspätet nach .....	85
2.1	Wann kommt der Käufer in Verzug? .....	86
a)	Der Zeitpunkt der Leistungserbringung ist im Kaufvertrag genau bestimmt .....	86
b)	Der Zeitpunkt der Leistungserbringung ist im Kaufvertrag nicht bestimmt .....	87
c)	Sonstige Fälle des Verzugsseintritts .....	88

aa)	Verzugseintritt nach Ablauf einer angemessenen Zeit .....	89
bb)	Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung .....	90
cc)	Verzugsbeginn aus besonderen Gründen .....	91
dd)	Verzug durch Übersendung einer Rechnung .....	92
2.2	Die Folgen des Verzugseintritts .....	93
3.	Weitere Rechte des Verkäufers .....	95
3.1	Fristsetzung .....	95
a)	Art und Weise der Fristsetzung .....	95
b)	Entbehrlichkeit der Fristsetzung .....	97
3.2	Die Folgen des Ablaufs der Frist .....	98
a)	Der Rücktritt vom Vertrag .....	98
b)	Der Schadensersatz .....	100
c)	Der Aufwendungsersatz .....	101
4.	Praktische Hinweise .....	102
5.	Der finanzierte Kaufpreis .....	104
IX.	<i>Rechte des Käufers bei Störungen der Vertragsabwicklung durch den Verkäufer .....</i>	<i>106</i>
1.	Der Verkäufer erfüllt seine vertraglichen Verpflichtungen nicht .....	106
1.1	Der Verkäufer überträgt den Besitz nicht .....	106
1.2	Der Verkäufer wirkt bei der Auflassung nicht mit ..	107
1.3	Was ist bei einer Klageerhebung zu beachten? .....	107
2.	Wie kann der Käufer sonst auf die Nichterfüllung durch den Verkäufer reagieren? .....	109
2.1	Die Geltendmachung des Verzögerungsschadens ..	109
a)	Die Herbeiführung des Verzugs .....	109
b)	Die Berechnung des Verzögerungsschadens .....	112
2.2	Weitere Rechte des Käufers .....	112
a)	Die Fristsetzung .....	113
aa)	Art und Weise der Fristsetzung .....	113
bb)	Die Entbehrlichkeit der Fristsetzung.....	114
b)	Die Folgen des Ablaufs der Frist .....	115
aa)	Der Rücktritt vom Vertrag.....	115
bb)	Schadensersatz statt der Leistung.....	116
cc)	Der Aufwendungsersatz.....	118
c)	Praktische Hinweise .....	118
3.	Der Verkäufer kann seine vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen .....	120

3.1	Die Folgen des Eintritts der Unmöglichkeit für den Erfüllungsanspruch des Käufers .....	120
3.2	Wie kann der Käufer auf den Eintritt der Unmöglichkeit reagieren .....	121
a)	Die Leistung war von Anfang an unmöglich .....	122
b)	Die übrigen Fälle der Unmöglichkeit .....	123
aa)	Der Schadensersatz statt der Leistung .....	124
bb)	Der Aufwendungsersatz .....	125
cc)	Der Rücktritt .....	125
dd)	Die Herausgabe des Ersatzes .....	126
c)	Die Besonderheiten bei der Teilunmöglichkeit .....	127
d)	Der Unmöglichkeit gleichgestellte Fälle .....	128
3.3	Die Leistungsverpflichtung des Käufers bei Unmöglichkeit .....	129
4.	Die Haftung des Verkäufers fürs Sachmängel .....	131
4.1	Was ist ein Sachmangel .....	131
4.2	Wann muss der Sachmangel vorliegen .....	137
4.3	Die zugesicherte Eigenschaft .....	137
4.4	Die Mängelrechte des Käufers .....	137
a)	Das Leistungsverweigerungsrecht .....	138
b)	Der Anspruch auf Nacherfüllung .....	138
c)	Der Rücktritt .....	139
d)	Die Minderung .....	141
e)	Der Schadensersatz .....	143
aa)	Der Schadensersatz wegen des Sachmangels .....	143
bb)	Der Schadensersatz statt der Leistung .....	144
cc)	Der Verzögerungsschaden .....	145
f)	Der Aufwendungsersatz .....	145
g)	Die Wahl zwischen den verschiedenen Rechten des Käufers .....	146
4.5	Die Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantie .....	146
5.	Die Haftung des Verkäufers für Rechtsmängel .....	148
5.1	Was ist ein Rechtsmangel .....	148
5.2	Rechte des Käufers bei einem Rechtsmangel .....	149
6.	Der Ausschluss der Gewährleistung .....	150
6.1	Der gesetzliche Gewährleistungsausschluss .....	150
a)	Die Kenntnis des Käufers .....	150
b)	Die grobfahrlässige Unkenntnis des Käufers .....	152
aa)	Wann liegt eine grob fahrlässige Unkenntnis vor? .....	152
bb)	Unschädlichkeit bei Arglist des Verkäufers .....	153

cc)	Unschädlichkeit bei einer Beschaffenheitsgarantie ..	154
c)	Praktische Hinweise .....	155
6.2	Der vertragliche Gewährleistungsausschluss .....	156
a)	Der Ausschluss der Gewährleistung für Sach- mängel .....	157
b)	Der Ausschluss der Gewährleistung für Rechts- mängel .....	160
7.	Die Verjährung .....	161
8.	Die Besonderheiten beim Kauf neuer Häuser .....	163
8.1	Die Einordnung solcher Verträge .....	163
8.2	Die Fälligkeit der Vergütung .....	165
a)	Die Abnahme .....	165
b)	Sonstige Wege zur Herbeiführung der Fälligkeit .....	167
8.3	Die Rechte des Erwerbers bei Sach- und Rechts- mängeln .....	168
a)	Das Zurückbehaltungsrecht .....	168
b)	Der Nacherfüllungsanspruch .....	169
c)	Die Selbstvornahme .....	169
d)	Der Rücktritt .....	170
e)	Die Minderung .....	170
f)	Der Schadensersatz .....	170
g)	Der Aufwendungsersatz .....	171
8.4	Der Ausschluss der Gewährleistung .....	171
a)	Der gesetzliche Gewährleistungsausschluss .....	171
b)	Der vertragliche Gewährleistungsausschluss .....	172
aa)	Der Gewährleistungsausschluss durch Individual- vertrag .....	172
bb)	Der Gewährleistungsausschluss durch vorformulierte Vertragsklauseln .....	173
c)	Allgemeine Schranken des Gewährleistungs- ausschlusses .....	174
8.5	Die Verjährung .....	175
9.	Die Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger .....	176
X.	<i>Die Belastungen des Grundstücks</i> .....	180
1.	Die Hypothek .....	180
1.1	Wie entsteht eine Hypothek? .....	180
1.2	Das Verhältnis zwischen gesicherter Forderung und Hypothek .....	182
1.3	Art und Umfang der Hypothekenhaftung .....	183

1.4	Die Durchsetzung der Hypothekenhaftung .....	184
1.5	Sonderformen der Hypothek .....	186
a)	Die Gesamthypothek .....	186
b)	Die Sicherungshypothek .....	186
c)	Die Zwangshypothek .....	187
d)	Die Höchstbetragshypothek .....	187
1.6	Was sollte der Käufer beachten? .....	188
2.	Die Grundschild .....	191
2.1	Der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschild .....	191
2.2	Die Sicherungsgrundschild .....	192
2.3	Was muss der Käufer beachten? .....	193
3.	Die Rentenschuld .....	195
4.	Die Grunddienstbarkeit .....	196
4.1	Wie wird eine Grunddienstbarkeit bestellt? .....	196
4.2	Der Inhalt der Grunddienstbarkeit .....	197
a)	Die Erlaubnis zur Nutzung des belasteten Grundstücks .....	197
b)	Das Verbot der Vornahme bestimmter Handlungen .....	198
c)	Der Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte des Eigentümers .....	198
4.3	Die Baulast .....	199
4.4	Was muss der Käufer beachten? .....	200
5.	Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit .....	201
5.1	Worin besteht der Unterschied zur Grunddienst- barkeit? .....	202
5.2	Der Inhalt der beschränkt persönlichen Dienst- barkeit .....	202
5.3	Das Wohnungsrecht .....	203
5.4	Was muss der Käufer beachten? .....	204
6.	Der Nießbrauch .....	205
6.1	Der Inhalt eines Nießbrauchs .....	205
6.2	Die Rechte und Pflichten des Nießbrauchers .....	206
6.3	Was muss der Käufer beachten? .....	208
7.	Die Reallast .....	208
7.1	Der Inhalt der Reallast .....	208
7.2	Das Altenteilsrecht .....	210
7.3	Was muss der Käufer beachten? .....	210
8.	Das Vorkaufsrecht .....	211

8.1	Was ist ein Vorkaufsrecht? .....	211
8.2	Wie wird ein Vorkaufsrecht bestellt? .....	212
8.3	Welche Wirkung hat die Ausübung des Vorkaufsrechts? .....	213
8.4	Was muss der Käufer beachten? .....	214
9.	Gibt es Belastungen des Grundstücks, die man dem Grundbuch nicht entnehmen kann? .....	215
9.1	Die Baulast .....	216
9.2	Der Notweg .....	216
9.3	Der Überbau .....	217
9.4	Gesetzliche Vorkaufsrechte .....	218
10.	Das Grundstück ist vermietet .....	219
<b>C.</b>	<b>Der Kauf einer Eigentumswohnung .....</b>	<b>223</b>
<i>I.</i>	<i>Die Entstehung des Wohnungseigentums .....</i>	<i>223</i>
1.	Die Aufteilung des Hausgrundstücks .....	223
1.1	Durch Vertrag der Miteigentümer .....	223
1.2	Durch Teilungserklärung .....	224
2.	Die Eintragung im Grundbuch .....	225
3.	Die einzelnen Eigentumsarten beim Wohnungseigentum .....	226
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum und Miteigentum ...	226
3.2	Das Sondereigentum .....	227
3.3	Das Teileigentum .....	227
3.4	Die Bedeutung der Zuordnung zu einer bestimmten Eigentumsart .....	228
3.5	Das Sondernutzungsrecht .....	229
<i>II.</i>	<i>Wie wird das Wohnungseigentum übertragen? .....</i>	<i>230</i>
1.	Der Kaufvertrag .....	230
2.	Der Eigentumserwerb .....	231
<i>III.</i>	<i>Welche Besonderheiten muss der Käufer einer Eigentumswohnung beachten? .....</i>	<i>231</i>
1.	Die Gemeinschaftsordnung .....	231
1.1	Entstehungsgründe der Gemeinschaftsordnung ....	232
1.2	Die Gefahren für den Käufer .....	233
2.	Die Tragung der Kosten und Lasten .....	236



3.	Die Haftung des Käufers für Rückstände .....	239
4.	Die Zustimmung zur Veräußerung .....	241
IV.	<i>Die Rechte des Verkäufers und des Käufers bei Störungen der Vertragsabwicklung</i> .....	242
1.	Die Rechte des Verkäufers .....	242
2.	Die Rechte des Käufers .....	242
2.1	Die allgemeine Haftung des Verkäufers bei Nicht- erfüllung .....	242
2.2	Die Haftung für Sach- und Rechtsmängel .....	243
2.3	Gewährleistungsausschluss und Verjährung .....	245
2.4	Die Besonderheiten beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung .....	246
2.5	Die Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger .....	249
V.	<i>Die Belastungen des Wohnungseigentums</i> .....	249
1.	Die aus dem Grundbuch ersichtlichen Belastungen .....	249
2.	Das Dauerwohnrecht .....	251
3.	Die nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Belastungen .....	251
4.	Die Eigentumswohnung ist vermietet .....	253
D.	<b>Der Kauf eines Erbbaurechts</b> .....	256
I.	<i>Was ist ein Erbbaurecht?</i> .....	256
II.	<i>Die Entstehung des Erbbaurechts</i> .....	257
III.	<i>Der Inhalt des Erbbaurechts</i> .....	258
1.	Der gesetzliche Mindestinhalt .....	258
2.	Die weiteren vertraglichen Gestaltungsmöglich- keiten .....	259
2.1	Die Regelungen gemäß §§ 2-8 ErbauVO .....	259
2.2	Sonstige Regelungen .....	261
2.3	Die Bedeutung dieser Unterscheidung .....	262
3.	Der Erbbauzins .....	263
3.1	Die Bemessung des Erbbauzinses .....	263
3.2	Die Sicherung durch Eintragung einer Reallast .....	264
3.3	Die Erhöhung des Erbbauzinses .....	265

a)	Die Rechtslage vor dem 1.10.1994 .....	265
b)	Die Rechtslage nach dem 1.10.1994 .....	266
IV.	<i>Die Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses</i> .....	268
V.	<i>Die Übertragung des Erbbaurechts</i> .....	269
1.	Der Übertragungsvorgang .....	269
2.	Was muss der Erwerber beachten? .....	270
VI.	<i>Die Rechte bei Störungen der Vertragsabwicklung und die Belastungen des Erbbaurechts</i> .....	272
VII.	<i>Das Wohnungserbbaurecht</i> .....	273
E.	<b>Anhang</b> .....	274
I.	<i>Die Kosten des Immobilienerwerbs</i> .....	274
1.	Die Notarkosten .....	274
2.	Die Kosten der Grundbucheintragung .....	275
II.	<i>Das Grundbuch</i> .....	276
1.	Beispiel eines Grundbuchblatts.....	280
1.1	Zum Bestandsverzeichnis: .....	291
1.2	Zur ersten Abteilung: .....	292
1.3	Zur zweiten Abteilung: .....	293
1.4	Zur dritten Abteilung: .....	293
2.	Beispiel eines Wohnungs- und Teileigentums- grundbuchs.....	296
2.1	Zum Bestandsverzeichnis: .....	303
2.2	Zur ersten Abteilung: .....	304
2.3	Zur zweiten Abteilung: .....	305
2.4	Zur dritten Abteilung: .....	305
3.	Beispiel eines Erbbaugrundbuchs.....	306
3.1	Zum Bestandsverzeichnis: .....	315
3.2	Zur ersten Abteilung: .....	315
3.3	Zur zweiten Abteilung: .....	315
3.4	Zur dritten Abteilung: .....	316
F.	<b>Checkliste Grundstückskaufvertrag</b> .....	317

**Verzeichnis der Musterbriefe- und formulierungen .....319**

**Stichwortverzeichnis .....321**