

Inhalt

A. Einführung	19
B. Der Kauf eines Grundstücks	19
<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. 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. 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 Vertragsabwicklung 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 Verzugseintritts	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.	Rechte des Käufers bei Störungen der Vertragsabwicklung durch den Verkäufer	106
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 Beschaffungsgarantie	154
c)	Praktische Hinweise	155
6.2	Der vertragliche Gewährleistungsausschluss	156
a)	Der Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel	157
b)	Der Ausschluss der Gewährleistung für Rechtsmängel	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 Rechtsmängeln	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 Individualvertrag	172
bb)	Der Gewährleistungsausschluss durch vorformulierte Vertragsklauseln	173
c)	Allgemeine Schranken des Gewährleistungsausschlusses	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 Grundschuld	191
2.1	Der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld	191
2.2	Die Sicherungsgrundschuld	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 Altanteilsrecht	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
C.	Der Kauf einer Eigentumswohnung	223
<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 Nichterfüllung	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.	Der Kauf eines Erbbaurechts	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 Gestaltungsmöglichkeiten	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.	Anhang	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.	Checkliste Grundstückskaufvertrag	317

Verzeichnis der Musterbriefe- und formulierungen	319
Stichwortverzeichnis	321