

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Autorenverzeichnis . . . . .	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet . . . . .	IX
Inhaltsübersicht . . . . .	XI
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIX
Literaturverzeichnis . . . . .	XXXIX
Verzeichnis der Muster und Checklisten . . . . .	XLVII

<b>Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht . . . . .</b>	1
A. Allgemeines . . . . .	1
I. Einführung . . . . .	1
1. Ausgangslage . . . . .	1
2. Determinanten der Vertragsgestaltung . . . . .	3
3. Definition des Sachverhalts . . . . .	6
II. Allgemeines . . . . .	7
1. Regelungsgegenstand . . . . .	7
2. Verwendung der Rechtssprache . . . . .	11
3. Informationsfunktion? . . . . .	12
4. Überbürokratisierung . . . . .	13
5. Handlungsebenen . . . . .	14
III. Die Vertragsstruktur . . . . .	16
1. Allgemeines . . . . .	16
2. Gliederung . . . . .	17
3. Hilfsmittel . . . . .	19
4. Spätere Änderungen eines Vertragstextes . . . . .	22
IV. Die Vertragssprache . . . . .	22
1. Allgemeine Grundsätze . . . . .	22
2. Bezugnahmen auf das Gesetz . . . . .	29
3. Normierung von Nebenpflichten . . . . .	30
4. Exakte Formulierungen . . . . .	31
5. Notwendige Zuordnungsworte . . . . .	32
6. Gefährliche Worte . . . . .	33
7. Fehlerquellen . . . . .	34
8. Belehrungen . . . . .	34
B. Einzelne Gestaltungselemente . . . . .	35
I. Einführung . . . . .	35
1. Basiselemente der Vertragsgestaltung . . . . .	35
2. Allgemeiner Teil . . . . .	35
3. Allgemeines Schuldrecht . . . . .	38
4. Weitere Verfügungen . . . . .	46
II. Schlussbemerkungen . . . . .	47
<b>Kapitel 2 Eigentum an Immobilien . . . . .</b>	48
A. Grundstück, Kataster, Grundbuch . . . . .	53
I. Grundstück . . . . .	53
II. Kataster . . . . .	54
III. Grundbuch . . . . .	54
B. Bestandteile, Zubehör, Früchte . . . . .	63
I. Die Veräußerung von Bestandteilen . . . . .	63
II. Die Veräußerung von Zubehör und sonstigen beweglichen Sachen . . . . .	64
1. Abgrenzungsprobleme . . . . .	65
2. Beurkundungspflicht . . . . .	66
3. Die Bezeichnung der mitverkauften Sachen . . . . .	66

## Inhaltsverzeichnis

---

4.	Die Übereignung mitverkaufter Sachen . . . . .	67
5.	Die Ausweisung des Kaufpreises . . . . .	68
6.	Die Rechte des Käufers bei Mängeln . . . . .	69
7.	Grunderwerbsteuer . . . . .	70
III.	Die Verteilung der Früchte . . . . .	70
C.	Verbindung und Teilung von Grundstücken . . . . .	71
I.	Verbindung . . . . .	72
1.	Vereinigung . . . . .	72
2.	Bestandteilszuschreibung . . . . .	74
3.	Verschmelzung . . . . .	75
II.	Teilung . . . . .	76
1.	Rechtliche Teilung . . . . .	76
2.	Katastermäßige Zerlegung . . . . .	77
D.	Miteigentum . . . . .	77
I.	Allgemeines . . . . .	77
II.	Entstehung . . . . .	78
III.	Inhalt . . . . .	78
1.	Verwaltung . . . . .	78
2.	Benutzung . . . . .	79
3.	Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft . . . . .	80
4.	Kosten- und Lastentragung . . . . .	81
5.	Kombinierte Vereinbarung . . . . .	82
6.	Miteigentümervereinbarungen als »Sondereigentumsersatz« . . . . .	84
E.	Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	87
I.	Vorbemerkungen zum Aufbau der Darstellungen und zur Erleichterung der Verwendung für den Leser . . . . .	87
II.	Grundsätzliche Überlegungen zur Gestaltung einer »üblichen« Teilungserklärung . . . . .	89
1.	Anwendungsbereiche und Alternativen zum Sondereigentum . . . . .	89
2.	Grundbegriffe und grundsätzliche Überlegungen . . . . .	90
3.	Vertragliche Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 WEG) . . . . .	102
4.	Bestehende Rechte als Hindernis der Aufteilung . . . . .	106
5.	Sondereigentum . . . . .	107
6.	Gemeinschaftseigentum . . . . .	135
7.	Definition des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung? . . . . .	136
8.	Sondernutzungsrechte . . . . .	138
9.	Bemessung der Miteigentumsanteile . . . . .	158
10.	Verwalterbestellung . . . . .	159
11.	Abgeschlossenheitsbescheinigung als notwendige Anlage . . . . .	164
12.	Notwendige Genehmigungen zur Erlangung der Teilung . . . . .	165
III.	Zwingende und sinnvolle Einzelregelungen und Überlegungen zur Gestaltung einer »klassischen« Gemeinschaftsordnung . . . . .	168
1.	Allgemeine Überlegungen . . . . .	168
2.	Bezeichnung der rechtsfähigen Gemeinschaft . . . . .	168
3.	Beschlüsse – Vereinbarungen – Öffnungsklausel . . . . .	169
4.	Festlegung des Stimmrechtsverhältnisses . . . . .	176
5.	Kostenverteilung . . . . .	177
6.	Veräußerungsbeschränkung . . . . .	187
7.	Eigentümersammlung . . . . .	191
8.	Verwaltungsbeirat . . . . .	196
9.	Schiedsklausel . . . . .	197
10.	Regelung zur Sicherung für Wohngeldrückstände . . . . .	197
11.	Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	198
12.	Zerstörung und evtl. Wiederaufbau des Gebäudes . . . . .	199
13.	Standardmuster der Gemeinschaftsordnung einer einfachen Wohnhausanlage . . . . .	200
14.	»Vollmacht« zur Änderung der Teilungserklärung . . . . .	210
IV.	Einplanung baulicher Änderungen . . . . .	212
1.	Einplanung bereits feststehender Änderungsmöglichkeiten ohne Eigentumseingriffe . . . . .	212

2.	Einplanung der Vereinigung und Teilung von Wohnungseigentum . . . . .	213
3.	Einplanung des nachträglichen Dachausbaues . . . . .	213
4.	Einplanung der erforderlichen Gläubigerzustimmungen . . . . .	218
V.	Veränderungen am Eigentum und den Rechtsverhältnissen . . . . .	219
1.	Vorüberlegungen . . . . .	219
2.	Isolierte Miteigentumsanteile . . . . .	222
3.	Änderung der Miteigentumsanteile (Quotenänderung) . . . . .	223
4.	Veräußerung von Grundstücksteilen . . . . .	225
5.	Bauliche Veränderungen . . . . .	225
6.	Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt . . . . .	226
7.	Änderung der Miteigentumsanteile (Quotenänderung) . . . . .	228
8.	Umgestaltung des Sondereigentums . . . . .	229
9.	Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt . . . . .	236
VI.	Änderung der Gemeinschaftsordnung (insb. von Kostenregelungen, nachträglicher Einbau einer Öffnungsklausel, Sondernutzungsrechten und Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung) . . . . .	241
1.	Grundsätzliche Überlegungen . . . . .	241
2.	Neuaufteilung der Sondernutzungsrechte . . . . .	242
3.	Änderung der Kostenregelung . . . . .	243
4.	Nachträgliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel . . . . .	244
5.	Nachträgliche Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss von Pachtverträgen . . . . .	245
6.	Erweiterung von Sondernutzungsrechtszuweisungen . . . . .	245
7.	Änderung von Sondernutzungsrechtszuweisungen . . . . .	246
8.	Bildung weiterer Sondernutzungsrechte . . . . .	247
9.	Aufhebung von Sondernutzungsrechten . . . . .	249
10.	Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung . . . . .	249
11.	Gerichtskostenminimierungsstrategie . . . . .	251
12.	Vollständige Neufassung der Teilungserklärung . . . . .	251
13.	Einbeziehung und Information der dinglich Berechtigten . . . . .	253
VII.	Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung? . . . . .	254
VIII.	Erfordernis einer erneuten Auflösung nach vollzogenen Änderungen . . . . .	254
IX.	Aufhebung von Sondereigentum . . . . .	255
1.	Rechtsnatur und Rechtsfolgen der Aufhebung . . . . .	255
2.	Aufhebung und Auseinandersetzung von Wohnungseigentum . . . . .	257
X.	Individuelle Überlegungen zur Gestaltung einer Teilungserklärung . . . . .	263
1.	Doppelhaus/Reihenhaus . . . . .	263
2.	Mehrhausanlage . . . . .	267
3.	Abschnittsweise Errichtung einer Mehrhausanlage . . . . .	275
4.	Vollzug der Bildung neuer Sondereigentumseinheiten nach abschnittsweiser Bebauung . . . . .	282
XI.	Sonstige Einzelprobleme . . . . .	284
1.	Der Verband als Erwerber und Inhaber dinglicher Rechte . . . . .	284
2.	Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergemeinschaft . . . . .	287
3.	Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergemeinschaft . . . . .	287
4.	Haftung des Erwerbers einer Sondereigentumseinheit . . . . .	287
5.	Dienstbarkeiten an einzelnen Sondereigentumseinheiten . . . . .	288
6.	Grunddienstbarkeit zugunsten einer anderen Eigentümergemeinschaft (Fernwärme Bezugspflicht) . . . . .	289
7.	Veräußerung von Sondernutzungsrechten . . . . .	289
F.	Bergwerkseigentum . . . . .	290
I.	Grundlagen . . . . .	290
1.	Rechtsgrundlagen . . . . .	290
2.	Bergwerkseigentum . . . . .	290
II.	Veräußerung von Bergwerkseigentum . . . . .	291
1.	Genehmigungsvorbehalt . . . . .	291
2.	Steuerliche Aspekte . . . . .	291
3.	Vereinigung . . . . .	291
4.	Muster . . . . .	292

## Inhaltsverzeichnis

---

III.	Erlöschen des Bergwerkseigentums . . . . .	294
1.	Durch Zeitablauf . . . . .	294
2.	Erlöschen durch Widerruf oder Aufhebung . . . . .	294
IV.	Besonderheiten . . . . .	294
1.	Neue Bundesländer . . . . .	294
2.	Meeresbodenbergbau . . . . .	294
G.	Nachbarrecht, Überbau, Notwege- und Notleitungsrecht . . . . .	294
I.	Nachbarrecht . . . . .	294
1.	Privatrechtliche Schranken des Eigentums . . . . .	295
2.	Öffentlich-rechtliche Schranken des Eigentums . . . . .	296
II.	Überbau (§§ 912 bis 916 BGB) . . . . .	296
1.	Rechtswidriger, entschuldigter und rechtmäßiger Überbau . . . . .	296
2.	Voraussetzungen des entschuldigten Überbaus . . . . .	300
3.	Rechtsfolgen des entschuldigten Überbaus . . . . .	301
4.	Eigentum am Überbau . . . . .	307
5.	Landesrechtliche Vorschriften zum Überbau . . . . .	309
6.	Kosten . . . . .	310
III.	Notwegerecht (§§ 917, 918 BGB) . . . . .	311
1.	Allgemeines . . . . .	311
2.	Voraussetzungen des Notwegerechts . . . . .	311
3.	Rechtsfolgen des Notwegerechts . . . . .	315
4.	Kosten . . . . .	317
IV.	Notleitungsrecht . . . . .	317
H.	Vollmachten . . . . .	318
I.	Allgemeines . . . . .	318
1.	Vollmachterteilung . . . . .	318
2.	Umfang . . . . .	319
3.	Widerruflichkeit . . . . .	321
4.	Form . . . . .	322
5.	Dauer . . . . .	322
6.	Bevollmächtigte . . . . .	323
7.	Untervollmacht . . . . .	324
II.	Vollmachten im Beurkundungs- und Grundbuchverfahren . . . . .	324
III.	Einzelbeispiele . . . . .	325
1.	Notarkosten . . . . .	325
2.	Verkaufsvollmacht . . . . .	325
3.	Erwerbsvollmacht . . . . .	326
4.	Umfassende Grundstücksvollmacht . . . . .	327
5.	Notarielle Vollzugsermächtigung . . . . .	327
I.	Auflassung . . . . .	328
I.	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Auflassung . . . . .	328
1.	Formelle Anforderungen . . . . .	328
2.	Inhaltliche Anforderungen . . . . .	329
II.	Eintragung . . . . .	330
III.	Besonderheiten auf Erwerberseite . . . . .	331
1.	Mehrere Erwerber . . . . .	331
2.	Minderjähriger Erwerber . . . . .	332
3.	GbR . . . . .	335
IV.	Praktische Anwendungsbereiche der dem Grundgeschäft nachfolgenden Auflassung . . . . .	335
1.	Auflassung beim Teilflächenverkauf . . . . .	335
2.	Auflassung in Erfüllung eines Immobilienvermächtnisses . . . . .	337
3.	Auflassung in Erfüllung einer Teilungsanordnung . . . . .	347
4.	Auflassung nach Geltendmachung eines Rückerwerbsrechts . . . . .	348
5.	Auflassung nach Prozessvergleich . . . . .	349
6.	Auflassung nach rechtskräftigem Urteil . . . . .	350
J.	Ersitzung, Aufgebot und Aneignung . . . . .	351
I.	Ersitzung . . . . .	351

II.	Aufgebot des Eigentümers . . . . .	352
1.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen . . . . .	352
2.	Zuständigkeit . . . . .	353
3.	Antrag . . . . .	353
4.	Antragsberechtigung . . . . .	353
5.	Nachweis der Ausschließungsvoraussetzungen . . . . .	354
6.	Aufgebot . . . . .	358
7.	Aufgebotstermin . . . . .	358
8.	Aufgebotsfrist . . . . .	358
9.	Ausschließungsbeschluss . . . . .	358
10.	Aneignungserklärung aufgrund Ausschließungsbeschlusses . . . . .	359
III.	Aneignung . . . . .	361
1.	Aneignung durch den Landesfiskus . . . . .	361
2.	Aneignung nach Verzicht durch den Landesfiskus . . . . .	361
3.	Übertragung des Aneignungsrechts . . . . .	363
K.	Verzicht . . . . .	366
I.	Allgemeines . . . . .	366
II.	Voraussetzungen . . . . .	366
III.	Wirkungen . . . . .	368
IV.	Aufgabe von Miteigentum, Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	368
<b>Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte . . . . .</b>		<b>370</b>
A.	Erbbaurecht . . . . .	371
I.	Bestellung . . . . .	371
1.	Einfaches Erbbaurecht . . . . .	372
2.	Erbbaurechtsvertrag . . . . .	374
3.	Eigentümer und Erbbauberechtigter . . . . .	374
4.	Belastungsgegenstand . . . . .	376
5.	Inhalt des Erbbaurechts . . . . .	378
6.	Begründung und Eintragung des Erbbaurechts . . . . .	405
7.	Gegenleistungen, insbes. der Erbbauzins . . . . .	408
8.	Weitere schuldrechtliche und dingliche Vereinbarungen . . . . .	412
9.	Umfassender Erbbaurechtsvertrag . . . . .	415
10.	Kosten . . . . .	417
II.	Inhaltsänderungen . . . . .	420
1.	Teilung, Vereinigung, Bestandteilszuschreibung . . . . .	420
2.	Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts . . . . .	421
3.	Änderung des Erbbauzinses . . . . .	421
III.	Verfügungen . . . . .	421
1.	Veräußerung des Erbbaurechts . . . . .	421
2.	Belastung des Erbbaurechts . . . . .	425
IV.	Erlöschen . . . . .	425
1.	Erlöschen durch Zeitablauf . . . . .	425
2.	Aufhebung . . . . .	426
B.	Dauerwohnrecht . . . . .	427
I.	Begriff und Abgrenzung . . . . .	427
II.	Einzelheiten . . . . .	428
1.	Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht . . . . .	428
2.	Bestellung, Inhalt und Eintragung . . . . .	429
3.	Voraussetzung der Eintragung . . . . .	431
4.	Mustervertrag über die Bestellung eines Dauerwohnrechts . . . . .	431
5.	Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile . . . . .	433
6.	Mehrere Berechtigte . . . . .	433
7.	Übertragung eines Dauerwohnrechts . . . . .	435
8.	Heimfallanspruch . . . . .	435
9.	Erlöschen des Dauerwohnrechts . . . . .	436
10.	Übertragung eines Dauernutzungsrechts . . . . .	436

## Inhaltsverzeichnis

---

11. Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB .....	437
12. Nießbrauchsrecht am Dauernutzungsrecht .....	437
<b>C. Fischereirechte .....</b>	<b>438</b>
I. Grundlagen .....	438
II. Rechtsnatur .....	438
III. Begründung .....	439
IV. Übertragung .....	440
V. Belastung, Aufhebung .....	442
<b>D. Schiffe, Flugzeuge .....</b>	<b>443</b>
I. Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken .....	443
1. Rechtsgrundlagen .....	443
2. Schiffsregister, formelles Schiffsrecht .....	443
II. Die Übereignung von Schiffen und Schiffsbauwerken .....	446
1. Übereignung von Seeschiffen .....	446
2. Die Übereignung von Binnenschiffen .....	447
3. Die Übereignung von Schiffsbauwerken .....	448
III. Schiffshypothek .....	448
1. Grundsätzliches .....	448
2. Bestellung der Schiffshypothek .....	449
IV. Vormerkung .....	453
V. Abtretung einer Schiffshypothek .....	453
1. Grundsätzliches .....	453
2. Muster: Abtretung einer Schiffshypothek .....	453
VI. Rechte an Luftfahrzeugen .....	453
1. Rechtsgrundlagen .....	453
2. Das Registerpfandrecht an Luftfahrzeugen .....	454
<b>Kapitel 4 Dingliche Rechte .....</b>	<b>457</b>
<b>A. Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken .....</b>	<b>461</b>
I. Grundsätze .....	461
1. Einigung über die Rechtsänderung .....	461
2. Eintragung der Rechtsänderung .....	462
II. Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück .....	464
1. Löschung .....	464
2. Pfandfreigabe .....	468
III. Rangänderung .....	469
<b>B. Vormerkung .....</b>	<b>470</b>
I. Allgemeines .....	470
II. Voraussetzungen .....	471
III. Wirkung der Vormerkung .....	477
IV. Inhaltsänderung .....	478
V. Abtretung, Schuldübernahme und Verpfändung .....	480
VI. Erlöschen .....	481
VII. Aufgebot des Vormerkungsgläubigers .....	483
<b>C. Dienstbarkeiten .....</b>	<b>485</b>
I. Arten von Dienstbarkeiten und Abgrenzung zu anderen Rechten .....	485
1. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 bis 1029 BGB) .....	485
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 bis 1093 BGB) .....	487
3. Dauerwohnrecht (§§ 31 bis 42 WEG) .....	487
4. Erbbaurecht (§§ 1 bis 39 ErbbauRG) .....	488
5. Baulast .....	488
6. Schuldrechtliches Nutzungsrecht .....	488
II. Zulässiger Inhalt von Dienstbarkeiten .....	488
1. Allgemeines .....	488
2. Festlegung des Ausübungsbereichs .....	490
3. Bedingung und Befristung .....	491
4. Regelung der Verjährung .....	492
5. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	494

6. Mehrere Berechtigte .....	494
7. Eigentümerdienstbarkeit .....	496
III. Entstehen einer Dienstbarkeit .....	497
1. Voraussetzungen in dinglicher Hinsicht .....	497
2. Rangstelle der Dienstbarkeit .....	498
IV. Gegenleistung und Kausalgeschäft .....	498
1. Entgeltlichkeit .....	498
2. Sicherungsdienstbarkeit und Sicherungsvertrag .....	499
V. Gesetzliches Schuldverhältnis (§§ 1020 bis 1022 BGB) .....	501
1. Schonungspflicht (§ 1020 Satz 1 BGB) .....	501
2. Unterhaltslast (§§ 1020 Satz 2, 1022 BGB) .....	501
3. Vereinbarungsmöglichkeiten (§ 1021 BGB) .....	502
VI. Inhaltsänderung einer Dienstbarkeit .....	503
1. Änderung durch Rechtsgeschäft .....	503
2. Änderung der Bedürfnisse .....	505
VII. Grundstücksteilung .....	506
1. Teilung des herrschenden Grundstücks (§ 1025 BGB) .....	506
2. Teilung des dienenden Grundstücks (§ 1026 BGB) .....	507
VIII. Übertragung einer Dienstbarkeit .....	508
1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	508
2. Grunddienstbarkeit .....	508
3. Ausübung durch einen Dritten .....	508
IX. Erlöschen einer Dienstbarkeit .....	509
1. Rechtsgeschäftliche Aufhebung .....	509
2. Erlöschen kraft Gesetzes .....	509
X. Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks .....	511
1. Sicherung des Käufers .....	511
2. Sicherung des Verkäufers .....	512
XI. Betrieb von Anlagen auf einem fremden Grundstück .....	513
1. Eigentumsrechtliche Zuordnung .....	513
2. Sicherung künftiger Betreiber der Anlage .....	515
3. Mitbenutzung durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks .....	517
XII. Kosten und Steuern .....	517
1. Gebührensätze .....	517
2. Geschäftswert .....	518
3. Steuern .....	522
XIII. Einzelne Fallgruppen (§§ 1018, 1090 Abs. 1 BGB) .....	523
1. Duldungsdienstbarkeiten (§ 1018 1 Alt. BGB) .....	523
2. Unterlassungsdienstbarkeiten (§ 1018 2 Alt. BGB) .....	535
3. Verzichtsdienstbarkeiten (§ 1018 3 Alt. BGB) .....	537
4. Nießbrauch (§§ 1030 bis 1089 BGB) .....	539
5. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) .....	541
6. Altrechtliche Dienstbarkeiten .....	543
D. Baulast .....	545
I. Inhalt .....	545
II. Entstehen und Erlöschen .....	546
III. Probleme der Vertragsgestaltung .....	548
1. Amtspflichten des Notars .....	548
2. Gewährleistung .....	548
E. Vorkaufsrecht .....	549
I. Arten von Vorkaufsrechten und Abgrenzung zu anderen Erwerbsrechten .....	549
1. Schuldrechtliche Vorkaufsrechte (§§ 463 bis 473 BGB) .....	549
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte .....	550
3. Dingliche Vorkaufsrechte (§§ 1094 bis 1104 BGB) .....	550
4. Ähnliche Erwerbsrechte .....	551
II. Zulässiger Inhalt dinglicher Vorkaufsrechte .....	552
1. Belastungsgegenstand .....	552
2. Berechtigter .....	553

## Inhaltsverzeichnis

---

3.	Einer oder mehrere Verkaufsfälle . . . . .	557
4.	Modalitäten der Ausübung . . . . .	559
5.	Bedingung und Befristung. . . . .	560
III.	Entstehen eines Vorkaufsrechts . . . . .	561
1.	Schuldrechtliches Kausalgeschäft . . . . .	561
2.	Dingliches Erfüllungsgeschäft . . . . .	562
3.	Rangstelle des Vorkaufsrechts. . . . .	563
IV.	Einzelne Fallgruppen. . . . .	566
1.	Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht. . . . .	566
2.	Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht . . . . .	568
3.	Wechselseitige Vorkaufsrechte an Miteigentumsanteilen . . . . .	569
4.	Bestellung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Grundstücks . . . . .	570
5.	Schuldrechtliches Vorkaufsrecht. . . . .	571
V.	Teilung und Vereinigung von Grundstücken . . . . .	573
1.	Teilung . . . . .	573
2.	Bestandteilszuschreibung und Vereinigung . . . . .	574
VI.	Erlöschen des Vorkaufsrechts . . . . .	574
1.	Erlöschen durch Ausübung und Nichtausübung . . . . .	574
2.	Wegfall des Berechtigten . . . . .	575
3.	Aufhebung, Verzicht und Erlass. . . . .	576
4.	Sonstige Fälle des Erlöschens . . . . .	578
VII.	Vertragsgestaltung bei bestehendem Vorkaufsrecht. . . . .	578
1.	Wirksamer Kaufvertrag mit einem Dritten . . . . .	579
2.	Mitteilung des Vorkauffalls und Ausübungsfrist . . . . .	583
3.	Sicherung des Verkäufers . . . . .	588
4.	Sicherung des Käufers . . . . .	589
VIII.	Vertragsabwicklung nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes . . . . .	593
1.	Ausübungserklärung . . . . .	593
2.	Folgen der Ausübung. . . . .	594
3.	Nebenleistungen und Vertragskosten. . . . .	596
4.	Anpassung des Vertragsinhalts . . . . .	598
5.	Vollzug des Kaufvertrages . . . . .	600
IX.	Checkliste für die Gestaltung eines Vorkaufsrechts . . . . .	604
X.	Checkliste für die Gestaltung eines Kaufvertrages bei einem eingetragenen Vorkaufsrecht. . . . .	604
XI.	Kosten und Steuern . . . . .	605
1.	Gebührensätze . . . . .	605
2.	Geschäftswert . . . . .	606
3.	Steuern . . . . .	609
F.	Reallast. . . . .	609
I.	Rechtsnatur und Entstehung der Reallast. . . . .	609
1.	Entwicklung und Anwendungsbereich. . . . .	609
2.	Rechtsnatur . . . . .	610
3.	Entstehung, Belastungsgegenstand und Berechtigter . . . . .	611
II.	Inhalt . . . . .	612
1.	Mögliche Inhalte . . . . .	612
2.	Bestimmbarkeit . . . . .	613
III.	Wiederkehrende Geldleistungen . . . . .	613
1.	Muster: Wiederkehrende Geld- und Weinleistungen . . . . .	614
2.	Leibrente und dauernde Last . . . . .	614
3.	Wertsicherungsvereinbarungen . . . . .	615
4.	Muster: Leibrente mit Wertsicherungsklausel (Kaufvertrag) . . . . .	616
5.	Sicherung durch Vollstreckungsunterwerfung . . . . .	617
6.	Muster: Vollstreckungsunterwerfungsklausel . . . . .	617
7.	Sicherung durch Verfallvereinbarung . . . . .	617
IV.	Pflege- und Dienstleistungsverpflichtungen; Leibgedinge . . . . .	618
1.	Hofübergabe . . . . .	618

2.	Leibgedinge Altenteil . . . . .	618
3.	Muster: Wart- und Pflegeleistungen in einem Hofübergabevertrag . . . . .	619
4.	Begrenzung von Pflegeleistungen . . . . .	620
5.	Muster: Ausschluss von Geldersatzansprüchen . . . . .	621
V.	Haftung des Eigentümers . . . . .	621
1.	Haftung auf Zahlung nach § 759 BGB . . . . .	621
2.	Haftung für Einzelleistungen . . . . .	621
3.	Persönliche Haftung . . . . .	621
VI.	Erlöschen der Reallast . . . . .	622
1.	Erlöschen des Stammrechts . . . . .	622
2.	Lösungsmöglichkeiten . . . . .	622
G.	Hypothek . . . . .	624
I.	Allgemeines . . . . .	624
II.	Voraussetzungen . . . . .	624
III.	Besondere Erscheinungsformen . . . . .	626
1.	Sicherungshypothek . . . . .	626
2.	Höchstbetragshypothek . . . . .	627
3.	Wertpapierhypothek . . . . .	628
4.	Abstrakte Verkehrshypothek . . . . .	628
5.	Zwangs- und Arresthypothek . . . . .	630
IV.	Inhaltsänderung . . . . .	630
1.	Erhöhung von Hypothekenzinsen . . . . .	630
2.	Änderung der Hypothekenforderung . . . . .	631
3.	Nachträgliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . .	631
4.	Auswechselung der Hypothekenforderung . . . . .	632
5.	Verteilung und nachträgliche Bildung einer Gesamthypothek . . . . .	633
V.	Umwandlung . . . . .	634
VI.	Abtretung und Belastung . . . . .	635
VII.	Erlöschen . . . . .	637
1.	Aufhebung der Hypothek . . . . .	637
2.	Verzicht auf die Hypothek . . . . .	638
3.	Erlöschen der Hypothek . . . . .	639
4.	Nichtentstehen und Untergang der gesicherten Forderung . . . . .	639
VIII.	Aufgebot des Hypothekengläubigers . . . . .	640
1.	Allgemeines . . . . .	640
2.	Zuständigkeit . . . . .	640
3.	Antragsberechtigung . . . . .	640
4.	Antragsbegründung . . . . .	641
5.	Inhalt des Aufgebots . . . . .	642
6.	Aufgebotsfrist . . . . .	643
7.	Ausschließungsbeschluss . . . . .	643
IX.	Aufgebot des Hypothekenbriefs . . . . .	645
1.	Allgemeines . . . . .	645
2.	Zuständigkeit . . . . .	645
3.	Antragsberechtigung . . . . .	646
4.	Antragsbegründung . . . . .	646
5.	Inhalt des Aufgebots . . . . .	647
6.	Aufgebotsfrist . . . . .	647
7.	Anmeldung von Rechten . . . . .	648
8.	Ausschließungsbeschluss . . . . .	648
9.	Eventualanträge . . . . .	650
H.	Grundschuld . . . . .	650
I.	Einleitung . . . . .	650
II.	Grundschuldbestellung . . . . .	653
1.	Bestellung einer Fremdgrundschuld . . . . .	653
2.	Besonderheiten bei einer Finanzierungsgrundschuld . . . . .	683
3.	Besonderheiten bei der Belastung noch nicht vermessener Teilflächen und der Sicherung von Privatgläubigern . . . . .	688

## Inhaltsverzeichnis

---

4. Besonderheiten bei der Eigentümergrundschuld .....	692
5. Kosten der Grundschuldbestellung .....	695
6. Nachverpfändung, Pfändentlassung .....	698
III. Abtretung einer Grundschuld .....	702
1. Fremdgrundschuld .....	702
2. Besonderheiten bei der Abtretung einer Eigentümergrundschuld .....	704
3. Umschreibung der Vollstreckungsklausel .....	705
IV. Erlöschen einer Fremdgrundschuld .....	709
1. Voraussetzungen für die Löschung der Grundschuld im Grundbuch .....	709
2. Form .....	709
I. Rentenschuld .....	710
I. Allgemeines .....	710
II. Voraussetzungen .....	710
III. Abtretung .....	713
IV. Umwandlung .....	714
V. Ablösung .....	715
VI. Erlöschen .....	715
<b>Kapitel 5 Erwerb durch Kauf .....</b>	<b>716</b>
A. Kaufvertrag .....	721
I. Zielsetzung und Ausgangspunkt .....	721
II. Einfacher Grundstückskaufvertrag .....	722
III. Rubrum .....	724
1. Formeller Inhalt der Niederschrift .....	724
2. Beteiligte .....	729
3. Vertragsparteien .....	741
4. Gesellschaften als Vertragspartei .....	751
5. Präambel, Vertragsüberschrift .....	763
IV. Grundbuch- und Sachstand .....	763
1. Grundbuchinhalt .....	763
2. Weiterer Sachverhalt .....	767
V. Verkäuferpflichten .....	768
1. Pflicht zur Eigentumsverschaffung .....	768
2. Pflicht zur Übergabe des Grundstücks .....	783
3. Weitere Verkäuferpflichten .....	789
VI. Käuferpflichten .....	791
1. Pflicht zur Kaufpreiszahlung .....	791
2. Weitere Käuferpflichten .....	812
3. Mitwirkung des Verkäufers an der Kaufpreisfinanzierung .....	813
VII. Mängelhaftung, Lastentragung .....	815
1. Rechtsmängelhaftung .....	815
2. Sachmängelhaftung .....	827
3. Lastentragung .....	843
VIII. Hinweise des Notars und Vollzug des Kaufvertrags .....	848
1. Hinweise und Vermerke des Notars .....	848
2. Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch .....	853
3. Vollzugsauftrag und Vollzugsvollmacht für den Notar .....	869
IX. Sonstige Klauseln .....	870
1. Rücktrittsklauseln .....	870
2. Mediations-, Schlichtungs- und Schiedsklauseln .....	871
3. Maklerklauseln .....	872
4. Salvatorische Klauseln .....	873
X. Kosten, Steuern, Abschriften .....	874
1. Kosten .....	874
2. Steuern .....	876
3. Abschriften .....	879
XI. Schlussvermerk, Unterschriften, Nachträge .....	881
1. Schlussvermerk .....	881

2.	Unterschriften . . . . .	881
3.	Änderungen . . . . .	884
XII.	Behandlung der Urkunde . . . . .	888
1.	Beifügung des Dienstsiegels und der Urkundennummer . . . . .	888
2.	Verbindung und Verwahrung der Niederschrift . . . . .	888
B.	Angebot und Annahme . . . . .	890
I.	Vorüberlegungen . . . . .	891
II.	Gestaltung des Beurkundungsverfahrens . . . . .	893
III.	Gestaltung der Angebotsurkunde . . . . .	895
1.	Allgemeines . . . . .	895
2.	Person des Angebotsempfängers . . . . .	897
3.	Annahme- oder Bindungsfrist . . . . .	900
4.	Voraussetzungen der Annahme . . . . .	905
5.	Vormerkung . . . . .	907
6.	Auflassung . . . . .	909
7.	Vereinbarungen mit dem Angebotsempfänger . . . . .	911
IV.	Gestaltung der Annahmeurkunde . . . . .	912
1.	Bezeichnung der Angebotsurkunde . . . . .	912
2.	Annahme des Angebots . . . . .	912
3.	Einseitige Erklärungen des Annehmenden . . . . .	913
V.	Fallgruppen . . . . .	913
1.	Verkäuferangebot . . . . .	913
2.	Käuferangebot . . . . .	927
VI.	Kosten und Steuern . . . . .	931
1.	Gebührensätze . . . . .	931
2.	Geschäftswert . . . . .	933
3.	Steuern . . . . .	934
C.	Optionsvertrag, Ankaufsrecht, Wiederkaufsrecht . . . . .	935
I.	Verhandlungs- und Angebotsvorhand . . . . .	935
II.	Vorvertrag . . . . .	937
III.	Absichtserklärung (Letter of Intent/Memorandum of Understanding) . . . . .	937
IV.	Angebot . . . . .	938
V.	Vorkaufsrecht . . . . .	938
VI.	Optionsvertrag . . . . .	939
1.	Begriffsbestimmung . . . . .	939
2.	Einräumung des Optionsrechts . . . . .	940
3.	Optionsberechtigter . . . . .	940
4.	Bindungsfrist . . . . .	941
5.	Ausübung des Optionsrechts . . . . .	945
6.	Erlöschen des Optionsrechts . . . . .	946
7.	Gestaltungshinweise . . . . .	946
VII.	Ankaufsrecht . . . . .	952
1.	Begriffsbestimmung . . . . .	952
2.	Kaufpreis . . . . .	953
3.	Anwendungsbereich . . . . .	955
VIII.	Wiederkaufsrecht (§§ 456 bis 462 BGB) . . . . .	962
1.	Begriffsbestimmung . . . . .	962
2.	Einräumung des Wiederkaufsrechts . . . . .	962
3.	Wiederkaufsberechtigter . . . . .	962
4.	Ausschlussfrist und Verjährung . . . . .	963
5.	Ausübung des Wiederkaufsrechtes . . . . .	964
6.	Wiederkaufspreis . . . . .	966
7.	Anwendungsbereich . . . . .	966
IX.	Kosten und Steuern . . . . .	969
1.	Gebührensätze . . . . .	969
2.	Geschäftswert . . . . .	971
3.	Steuern . . . . .	973

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>D. Kauf einer Teilfläche . . . . .</b>	<b>973</b>
I. Allgemeines . . . . .	973
1. Ausgangslage . . . . .	973
2. Vermessung . . . . .	974
3. Verjährung . . . . .	974
4. Vertragsablauf . . . . .	976
II. Bestimmung des Vertragsgegenstands . . . . .	976
III. Kaufpreis . . . . .	978
1. Fester Kaufpreis . . . . .	978
2. Veränderlicher Kaufpreis . . . . .	978
IV. Grundbucherklärungen . . . . .	979
1. Vormerkung . . . . .	979
2. Auflassung . . . . .	979
3. Lastenfreistellung . . . . .	980
V. Gewährleistung . . . . .	981
1. Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands . . . . .	981
2. Abstandsflächenübernahme . . . . .	981
<b>E. Mietkauf . . . . .</b>	<b>982</b>
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung . . . . .	982
II. Vorüberlegungen . . . . .	983
1. Motivlage der Beteiligten . . . . .	983
III. Gestaltung des Erwerbsrechts . . . . .	984
1. Angebot, Ankaufsrecht oder Vorvertrag . . . . .	984
2. Sicherung durch Vormerkung . . . . .	985
3. Kostenvergleich . . . . .	985
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . .	986
5. Genehmigungen . . . . .	986
6. Verbraucherschutz . . . . .	986
IV. Gestaltung des Mietvertrages . . . . .	989
1. Allgemeines . . . . .	989
2. Form . . . . .	990
3. Mietdauer und Kündigung . . . . .	992
4. Miete . . . . .	993
V. Gestaltung des Kaufvertrages . . . . .	994
1. Übertragbarkeit und Vererblichkeit . . . . .	995
2. Bindungsfrist . . . . .	995
3. Kaufpreis . . . . .	995
VI. Kosten und Steuern . . . . .	1002
1. Notar . . . . .	1002
2. Grundbuchamt . . . . .	1003
3. Steuern . . . . .	1003
<b>F. Vertragsaufhebung . . . . .</b>	<b>1004</b>
I. Beurkundungspflicht . . . . .	1004
II. Vertragsgestaltung . . . . .	1005
<b>G. Vertragsänderung . . . . .</b>	<b>1009</b>
<b>Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung . . . . .</b>	<b>1011</b>
<b>A. Grundstücksüberlassung . . . . .</b>	<b>1013</b>
I. Vorbemerkung . . . . .	1013
1. Vertragstypen des BGB . . . . .	1014
2. Kautelarjurisprudenz . . . . .	1014
3. Bedeutung der Unterscheidung . . . . .	1014
4. Exkurs: Schenkungsteuer . . . . .	1015
5. Exkurs: Sozialhilferegress . . . . .	1017
II. Grundmuster einer Grundstücksüberlassung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge .	1018
1. Überlassung ohne Vorbehalt von Gegenleistungen . . . . .	1018
2. Anmerkungen zum Vertragsmuster . . . . .	1021

III.	Vorbehalt von Gegenleistungen und Vereinbarung von Auflagen . . . . .	1022
1.	Der Nießbrauch . . . . .	1023
2.	Das Wohnungsrecht . . . . .	1029
3.	Das Mitbenutzungsrecht . . . . .	1037
IV.	Vereinbarung von Rückforderungs- und Übertragungsrechten . . . . .	1038
1.	Rückübertragungsrechte . . . . .	1038
2.	Vereinbarung einer Übertragungsverpflichtung . . . . .	1047
V.	Vereinbarungen zu Pflichtteil und Erbrecht . . . . .	1048
1.	Pflichtteilsansrechnung . . . . .	1048
2.	Erbausgleichung . . . . .	1051
3.	Kombination von Pflichtteilsanrechnung und Erbausgleichung . . . . .	1052
4.	Regelungen für den Fall der Rückabwicklung . . . . .	1052
VI.	Vereinbarung von Zahlungsverpflichtungen . . . . .	1052
1.	Abstandsgelder . . . . .	1053
2.	Wiederkehrende Leistungen . . . . .	1055
3.	Zahlungen an Dritte (»Gleichstellungsgelder«) . . . . .	1059
4.	Freistellungsverpflichtungen . . . . .	1060
VII.	Übernahme von Grundpfandrechten oder Verbindlichkeiten . . . . .	1061
1.	Übernahme nicht valutierter Grundpfandrechte . . . . .	1061
2.	Übernahme valutierter Grundpfandrechte samt zugrunde liegender Verbindlichkeiten . . . . .	1062
3.	Übernahme valutierter Grundpfandrechte ohne zugrunde liegende Verbindlichkeiten . . . . .	1063
VIII.	Besonderheiten bei der ehebedingten Zuwendung . . . . .	1063
1.	Herausnahme der Zuwendung aus dem Zugewinnausgleich . . . . .	1067
2.	Rückforderungsrecht . . . . .	1068
IX.	Besonderheiten bei der Ausstattung . . . . .	1071
B.	Übergabe . . . . .	1075
I.	Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs . . . . .	1075
1.	Grundvertragsmuster . . . . .	1075
2.	Anmerkungen . . . . .	1087
3.	Checkliste . . . . .	1125
II.	Übergabe eines Gewerbebetriebs und einer freiberuflichen Praxis . . . . .	1126
1.	Grundvertragsmuster . . . . .	1126
2.	Anmerkungen . . . . .	1130
3.	Checkliste . . . . .	1138
<b>Kapitel 7 Bauträgervertrag . . . . .</b>		1139
A.	Erwerb eines neu errichteten Hauses (Grundmuster) . . . . .	1139
I.	Einführung . . . . .	1139
II.	Beteiligte . . . . .	1142
III.	Grundbuchstand . . . . .	1143
IV.	Kaufvertrag . . . . .	1144
V.	Erschließungskosten und Hausanschlüsse . . . . .	1144
VI.	Bauverpflichtung . . . . .	1146
VII.	Entgelt . . . . .	1149
VIII.	Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit . . . . .	1150
IX.	Vertragserfüllungssicherheit . . . . .	1152
X.	Bürgschaft nach § 7 MaBV . . . . .	1153
XI.	Abschlagszahlungen . . . . .	1154
XII.	Verzug, Aufrechnung . . . . .	1157
XIII.	Abnahme, Besitzübergang . . . . .	1158
XIV.	Haftung, Schadensersatz . . . . .	1159
XV.	Rücktrittsrecht . . . . .	1163
XVI.	Kündigung . . . . .	1163
XVII.	Kosten . . . . .	1164
XVIII.	Finanzierung . . . . .	1164

## Inhaltsverzeichnis

---

XIX.	Auflistung, Grundbucherklärungen .....	1164
XX.	Hinweise, Schlussvermerk .....	1166
B.	Erwerb einer neu errichteten Eigentumswohnung.....	1166
	I. Vertragsgegenstand .....	1167
	II. Änderung der Teilungserklärung, Zuweisung von Sondernutzungsrechten .....	1168
	III. Bestellung des ersten Verwalters .....	1169
	IV. Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit .....	1170
	V. Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	1170
	VI. Haftung für Mängel am Gemeinschaftseigentum .....	1172
C.	Erwerb einer sanierten Altbauwohnung.....	1174
	I. Sanierungsverpflichtung .....	1174
	II. Abschlagszahlungen, Vertragserfüllungssicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB .....	1175
	III. Haftung für Mängel bei Teilsanierung .....	1176
	IV. Mietervorkaufsrecht .....	1177
<b>Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen .....</b>		<b>1178</b>
A.	Tausch .....	1181
	I. Allgemeines .....	1181
	1. Vertragsrechtliche Einordnung.....	1181
	2. Typenbeschreibungen .....	1181
	3. Gestaltungsbedarf .....	1182
	4. Vorkaufsrechte.....	1182
	5. Ringtausch.....	1182
	6. Kosten und Steuern.....	1183
	II. Formulare .....	1183
	1. Tauschvertrag .....	1183
	2. Ringtauschabrede .....	1185
B.	Auseinandersetzung .....	1185
	I. Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften .....	1185
	1. Grundlagen .....	1185
	2. Vollständige und Teilerbauseinandersetzung .....	1187
	3. Erbteilsabtretung.....	1198
	4. Dinglich wirkende Abschichtungsvereinbarung.....	1210
	II. Auseinandersetzung der Gütergemeinschaft .....	1214
	1. Vereinbarung von Vorbehaltsgut .....	1215
	2. Beendigung der Gütergemeinschaft.....	1215
C.	Gesellschaftsrechtliche Erwerbsvorgänge .....	1217
	I. Erwerb von Anteilen an einer GbR .....	1217
	1. Form des Anteilsübertragungsvertrages .....	1217
	2. Zustimmung der weiteren Gesellschafter.....	1217
	3. Eintragungen im Grundbuch und Gesellschaftsregister .....	1217
	4. Absicherung von Verkäufer und Käufer.....	1218
	5. Weitere Bestimmungen eines Anteilsabtretungsvertrages .....	1219
	6. Inhalt eines Kauf- und Abtretungsvertrages über einen Anteil an einer GbR .....	1219
	II. Einbringung von Immobilien in Gesellschaften.....	1225
	1. Einbringung gegen Gewährung von Gesellschafterrechten.....	1227
	2. Einbringung als »verdeckte Einlage« .....	1235
	III. Immobilienerwerb i.R.d. UmwG .....	1237
	IV. Anwachsung von Immobilienvermögen .....	1239
D.	Zwangsversteigerung.....	1241
	I. Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens .....	1241
	1. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens .....	1241
	2. Zwangsversteigerungstermin .....	1243
	II. Veräußerung von Grundbesitz während des Zwangsversteigerungsverfahrens.....	1253
	1. Bedeutung der Beschlagnahme .....	1253
	2. Bedeutung des Zwangsversteigerungsvermerks.....	1256
	3. Bedeutung des Rangs .....	1256

4.	Einfluss der Veräußerung auf das Zwangsversteigerungsverfahren . . . . .	1260
5.	Beteiligung des Käufers am Zwangsversteigerungsverfahren. . . . .	1261
6.	Probleme der Vertragsgestaltung . . . . .	1262
7.	Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren . . . . .	1282
III.	Veräußerung von Grundbesitz nach Erteilung des Zuschlags. . . . .	1285
IV.	Anordnung der Zwangsversteigerung nach Veräußerung des Grundbesitzes. . . . .	1286
1.	Stand des Kaufvertragsvollzugs . . . . .	1286
2.	Vorzeitige Löschung der Vormerkung . . . . .	1288
3.	Mitwirkung des Notars am gutgläubigen Erwerb. . . . .	1288
V.	Kaufverträge nach Abgabe des Meistgebots. . . . .	1289
VI.	Alternativen zur Zwangsversteigerung (Verkaufsvollmacht und Verkaufsangebot). . . . .	1292
VII.	Teilungsversteigerung . . . . .	1293
VIII.	Bietervollmacht . . . . .	1296
IX.	Ausbietungsgarantie . . . . .	1297
E.	Freiwillige Grundstücksversteigerung . . . . .	1299
I.	Zustandekommen des Vertrags . . . . .	1299
II.	Beurkundungsverfahren. . . . .	1300
F.	Insolvenzrechtliche Bezüge . . . . .	1302
I.	Insolvenzrisiko bei einem »normalen« Grundstückskaufvertrag . . . . .	1302
1.	Problemstellung. . . . .	1302
2.	Vermeidung. . . . .	1303
3.	Wahlrecht des Insolvenzverwalters und Eintragung einer Vormerkung . . . . .	1303
4.	Sonderfall: Käuferinsolvenz . . . . .	1309
5.	Insolvenzverwalterversteigerung. . . . .	1310
6.	Vollmachten . . . . .	1311
7.	Insolvenz eines wegzufertigenden Gläubigers. . . . .	1315
II.	Vertragsgestaltung bei insolvenzgefährdeten Verträgen . . . . .	1319
1.	Dingliche Absicherung, insbes. Mietsicherungsdienstbarkeit . . . . .	1319
2.	Sicherungsgrundschuld, Abtretung von Rückgewähransprüchen . . . . .	1323
3.	Lösungsklausel. . . . .	1332
4.	Nachträgliche Vereinbarung von Lösungsklauseln . . . . .	1334
5.	Lösungsklauseln bei beweglichen Gegenständen/Forderungen . . . . .	1335
6.	Lösungsklauseln in sonstigen Verträgen . . . . .	1335
7.	Lösungsklauseln in Bauverträgen . . . . .	1336
8.	Risiko: Lastenfreistellung. . . . .	1336
9.	Risiko: Kosten der Lastenfreistellung. . . . .	1339
10.	Risiko: Insolvenzverwalteranfechtung . . . . .	1339
III.	Erfüllung eines vormerkungsgesicherten Anspruchs durch den Insolvenzverwalter . . . . .	1354
IV.	Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters und Gewährleistungsansprüche – Restabwicklungsvereinbarung . . . . .	1355
V.	Verträge mit dem Insolvenzverwalter . . . . .	1356
1.	Allgemeines . . . . .	1356
2.	Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis. . . . .	1356
3.	Nachweis . . . . .	1358
4.	Wegfall der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis vor Vollzug des Vertrages im Grundbuch . . . . .	1358
5.	Anwendung der Regeln über den Verbrauchervertrag . . . . .	1360
6.	Lastenfreistellung, insbes. Eigentümerzustimmung . . . . .	1360
7.	Wohngeldrückstände . . . . .	1360
8.	Öffentliche Lasten . . . . .	1362
9.	Lästigkeitsprämie nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger . . . . .	1363
10.	Rückschlagsperre . . . . .	1365
11.	Wissenszurechnung beim Insolvenzverwalter . . . . .	1367
12.	Gewährleistungsansprüche beim Kauf vom Insolvenzverwalter und Gewährleistungsausschluss . . . . .	1367
13.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Insolvenzverwalter. . . . .	1369
14.	Haftung und Haftungsausschluss durch den Insolvenzverwalter . . . . .	1369

## Inhaltsverzeichnis

---

15. Ausschluss des Vorkaufsrechts .....	1371
16. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB .....	1371
17. Alternative: Freigabe .....	1371
18. Ausländisches Insolvenzverfahren .....	1376
VI. Erwerbsgeschäfte, Verpflichtungen des Insolvenzverwalters, Eintragung im Grundbuch ..	1376
VII. Der Insolvenzvermerk im Grundbuch und gutgläubiger Erwerb .....	1384
1. Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch .....	1384
2. Wirkung des Insolvenzvermerks .....	1385
3. Gutgläubiger Erwerb .....	1386
4. Löschung des Insolvenzvermerks .....	1387
5. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Schuldners insbes. im Falle der Freigabe .....	1388
G. Erwerb mit öffentlich-rechtlichem Bezug .....	1389
I. Erwerb im Zusammenhang mit der kommunalen Baulandausweisung .....	1389
1. Freihändiger Erwerb .....	1391
2. Freiwillige Umlegung durch vertragliche Vereinbarung .....	1400
3. Vereinbarte amtliche Umlegung .....	1409
4. Zusammenfassende Betrachtung .....	1414
II. Kommunaler Baulandverkauf .....	1415
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>1439</b>