

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Autorenverzeichnis VII

Im Einzelnen haben bearbeitet IX

Inhaltsübersicht XI

Abkürzungsverzeichnis XXIX

Literaturverzeichnis XXXIX

Verzeichnis der Muster und Checklisten. XLVII

Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 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

Kapitel 2 Eigentum an Immobilien 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. Eigentümerversammlung	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 Auffassung 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 abschnittweiser Bebauung	282
XI.		Sonstige Einzelprobleme	284
	1.	Der Verband als Erwerber und Inhaber dinglicher Rechte	284
	2.	Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft	287
	3.	Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft.	287
	4.	Haftung des Erwerbers einer Sondereigentumseinheit	287
	5.	Dienstbarkeiten an einzelnen Sondereigentumseinheiten.	288
	6.	Grunddienstbarkeit zugunsten einer anderen Eigentümergeinschaft (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.	Vollmachtserteilung.	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 Immobilienvermöchnisses	337
3.	Auflassung in Erfüllung einer Teilungsanordnung	347
4.	Auflassung nach Geltendmachung eines Rükckerwerbsrechts	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
Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte		370
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
C.	Fischereirechte	438
I.	Grundlagen	438
II.	Rechtsnatur	438
III.	Begründung	439
IV.	Übertragung	440
V.	Belastung, Aufhebung	442
D.	Schiffe, Flugzeuge	443
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
Kapitel 4 Dingliche Rechte		457
A.	Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken	461
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.	Vormerkung	470
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
C.	Dienstbarkeiten	485
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 Verkaufsfalls 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. Auswechslung 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. Ausschlussbeschluss	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. Ausschlussbeschluss	648
	9. Eventualanträge.	650
H.	Grundschild.	650
I.	Einleitung	650
II.	Grundschildbestellung	653
	1. Bestellung einer Fremdgrundschild.	653
	2. Besonderheiten bei einer Finanzierungsgrundschild	683
	3. Besonderheiten bei der Belastung noch nicht vermessener Teilflächen und der Sicherung von Privatgläubigern	688

Inhaltsverzeichnis

4.	Besonderheiten bei der Eigentümergrundschild	692
5.	Kosten der Grundschildbestellung	695
6.	Nachverpfändung, Pfandentlassung	698
III.	Abtretung einer Grundschild.	702
1.	Fremdgrundschild	702
2.	Besonderheiten bei der Abtretung einer Eigentümergrundschild	704
3.	Umschreibung der Vollstreckungsklausel	705
IV.	Erlöschen einer Fremdgrundschild	709
1.	Voraussetzungen für die Löschung der Grundschild im Grundbuch	709
2.	Form	709
I.	Rentenschild	710
I.	Allgemeines	710
II.	Voraussetzungen	710
III.	Abtretung	713
IV.	Umwandlung	714
V.	Ablösung	715
VI.	Erlöschen	715
Kapitel 5 Erwerb durch Kauf		716
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.	Vollzugauftrag 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 Annahmeerkunde	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

D.	Kauf einer Teilfläche	973
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
E.	Mietkauf.	982
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
F.	Vertragsaufhebung	1004
I.	Beurkundungspflicht	1004
II.	Vertragsgestaltung	1005
G.	Vertragsänderung	1009
Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung		1011
A.	Grundstücksüberlassung	1013
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
Kapitel 7	Bauträgervertrag	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.	Auflassung, Grundbucheintragungen	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
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen		1178
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.	Erbeilsabtretung	1198
4.	Dinglich wirkende Absichtungsvereinbarung	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.	Immobilienwerb 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 – Restabwick- lungsvereinbarung	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 Gewährleistungs- ausschluss	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
Stichwortverzeichnis		1439