

# Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XXIII
<b>A. Vertragsabschluss</b> .....	1 ..... 1
<b>I. Bestimmung des Vertragsinhalts</b> .....	1 ..... 1
1. Tatsächlich übereinstimmender Vertragswille .....	1 ..... 1
a) Falsa demonstratio .....	2 ..... 1
b) Bestimmtheit .....	8 ..... 2
c) Besonderheit: Vorvertrag .....	13 ..... 3
2. Auslegung des erklärten Willens .....	15 ..... 4
a) Auslegung und Form .....	15 ..... 4
b) Vermutung .....	23 ..... 5
<b>II. Willensmängel</b> .....	28 ..... 6
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kaufvertragsrecht .....	28 ..... 6
2. Arglistiges Verschweigen .....	30 ..... 7
3. Begriff der Arglist .....	35 ..... 8
<b>III. Stellvertretung/Wissenszurechnung</b> .....	38 ..... 9
1. Stellvertretung .....	38 ..... 9
a) Offenheitsprinzip .....	38 ..... 9
b) Bestimmtheit des Vertretenen? .....	43 ..... 10
2. Wissenszurechnung .....	46 ..... 10
a) Natürliche Personen .....	48 ..... 11
b) Juristische Personen .....	52 ..... 11
<b>IV. Verstoß gegen die guten Sitten</b> .....	66 ..... 15
1. Verwerfliche Gesinnung, insbesondere auffälliges Missverhältnis der Leistungen .....	66 ..... 15
2. Mangel an Urteilsvermögen .....	97 ..... 21
3. Überlange Bindung .....	99 ..... 22
4. Schädigungsabsicht .....	103 ..... 23
<b>V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot</b> .....	104 ..... 23
1. Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans .....	105 ..... 23
2. Verknüpfung zwischen gemeindlichem Grundstückserwerb und Baulandausweisung („Einheimischenmodell“) .....	109 ..... 24
3. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG .....	119 ..... 27

VII

	Rz.	Seite
VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 311b Abs. 1 BGB) .....	120	27
1. Das materielle Erfordernis notarieller Beurkundung .....	121	27
a) Grundsätzliches .....	121	27
b) Abgrenzung .....	135	30
c) Tatsächliche Bindung .....	143	32
aa) Indirekter (wirtschaftlicher) Zwang .....	144	32
bb) Bindende Vollmacht .....	149	33
d) Weitere Einzelfälle .....	152	34
aa) Ankaufsrecht .....	152	34
bb) Gesellschaftsrechtliche Verpflichtung .....	154	35
cc) Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis .....	156	35
dd) Eintritt in den Grundstückskaufvertrag .....	161	36
ee) Auftrag zur Ersteigerung (oder zum sonstigen Erwerb) eines Grundstücks .....	164	37
e) Abänderung der Verpflichtung .....	173	39
aa) Grundsatz .....	173	39
bb) Ausnahmen .....	174	39
(1) Behebung von Abwicklungs- schwierigkeiten .....	174	39
(2) Änderung nach Auflassung .....	176	39
f) Aufhebung der Verpflichtung .....	179	40
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	180	41
bb) Aufhebung nach Auflassung und Eintragung .....	181	41
cc) Aufhebung nach Begründung eines Anwart- schaftsrechts auf Grundstückserwerb .....	183	41
g) Enteignungsverfahren .....	186	42
2. Die Form der notariellen Beurkundung .....	187	42
a) Beifügung von Erklärungen .....	188	42
b) Verlesung der Erklärungen .....	194	43
aa) Vermutung des Verlesens .....	198	45
bb) Vermutung des Beifügens .....	199	45
cc) Sammelbeurkundung .....	200	45
c) Eigenhändige Unterschrift .....	201	45
d) Rechtsfolgen von Beurkundungsmängeln .....	202	46
aa) Formnichtigkeit und Auflassungsvollmacht ....	203	46
bb) Beurkundung durch deutschen Notar im Ausland .....	207	47
e) Heilung von Beurkundungsmängeln .....	209	47
aa) § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB .....	209	47
(1) Einschränkung des Anwendungsbereichs? .....	214	48
(2) Entsprechende Anwendung .....	215	48

# Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
(a) Zur ratio legis .....	216	49
(b) Heilung durch Erwerbsvorgänge nach ausländischem Recht .....	218	49
(c) Heilung durch Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung .....	219	50
(d) Heilung durch Erfüllung .....	221	50
bb) § 242 BGB .....	230	53
(1) Grundsätzliches .....	230	53
(2) Einzelfälle .....	236	54
VII. Verschulden bei Vertragsschluss .....	241	55
1. Aufklärungspflichten .....	244	56
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskauf .....	260	59
3. Zurechenbarer Personenkreis .....	269	61
4. Rechtswidrige Drohung und arglistige Täuschung als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen .....	286	64
a) Verhältnis zum Anfechtungsrecht .....	286	64
b) Eigenhaftung des Vertreters .....	293	66
VIII. Beratungsvertrag .....	304	69
<b>B. Beurkundungsverfahren</b> .....	315	73
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung .....	315	73
1. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG) .....	315	73
a) Anforderungen an die Grundbucheinsicht .....	315	73
b) Unterrichtung der Kaufvertragsparteien .....	322	74
c) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht .....	327	75
2. Willenserforschung und Sachverhaltsklärung (§ 17 Abs. 1 BeurkG) .....	328	75
a) Willenserforschung .....	329	76
b) Sachverhaltsklärung .....	330	76
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	334	77
1. Allgemeines .....	334	77
a) Anwendungsbereich .....	336	78
b) Hinwirkungspflicht .....	339	79
2. Zweiwochenfrist für Versendung der Entwürfe .....	342	80
a) Schutzzweck .....	344	81
b) Übersendung des Vertragsentwurfs durch Unternehmer .....	346	81
c) Verlängerung oder Abkürzung der Zwei- wochenfrist .....	348	82
d) Keine Ersetzung durch freies Rücktrittsrecht .....	356	84
e) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf ...	358	84

	Rz.	Seite
f) Sonstige Verbraucherverträge .....	360	85
g) Sonstige Beurkundungen (kein Verbrauchervertrag) .....	362	86
3. Persönliche Abgabe der Willenserklärungen durch Verbraucher .....	365	86
a) Grundsatz .....	365	86
b) Vertrauensperson .....	367	86
c) Ausnahme Vollzugsgeschäfte .....	370	87
d) Amtspflichten bei anderen als Verbraucher- verträgen .....	372	88
III. Verlesung und Unterschrift .....	373	88
1. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Niederschrift .....	373	88
2. Verlesen der Niederschrift .....	376	89
a) Keine Verlesung vom Bildschirm .....	377	89
b) Neuausdruck nach Änderungen .....	380	89
3. Unterschrift der Beteiligten .....	384	90
a) Bloßer Vorname genügt nicht .....	384	90
b) Familienname .....	388	91
c) Lesbarkeit der Unterschrift .....	392	92
4. Unterschrift des Notars .....	400	93
5. Nachholung einer vergessenen Unterschrift .....	403	94
IV. Anlagen, Verweisung und eingeschränkte Verlesungspflicht .....	407	94
1. Abgrenzung von untechnischer Bezugnahme .....	407	94
a) Checkliste der Fälle, in denen eine untechnische Bezugnahme ausreicht .....	410	95
b) Checkliste der Fälle, in denen eine Mitbeurkundung erforderlich ist .....	412	97
2. Verweisung nach § 13a BeurkG .....	414	98
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	414	98
b) Weitere Anforderungen .....	419	99
c) Rechtsfolgen .....	420	100
3. Mitbeurkundung von Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) .....	421	100
a) Abgrenzung von Anlagen zu Beweis Zwecken .....	421	100
b) Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG .....	424	100
4. Bestandsverzeichnis .....	427	101
V. Änderungen der Niederschrift .....	435	103
1. Änderungen während der Beurkundungsverhandlung (§ 44a Abs. 1 BeurkG) .....	435	103
2. Änderungen nach Abschluss der Beurkundung (§ 44a Abs. 2 BeurkG) .....	441	104

	Rz.	Seite
VI. Notarielle Belehrungspflichten und Vertragsgestaltung .....	446	105
1. Ablehnung unwirksamer Beurkundungen		
(§ 4 BeurkG) .....	452	106
a) Gesetzeswidrige Rechtsgeschäfte .....	452	106
b) Unerlaubter oder unredlicher Zweck .....	462	108
2. Amtspflicht zur Rechtsbelehrung		
(§ 17 Abs. 1 Satz 1 Var. 3 BeurkG) .....	465	109
3. Spezielle gesetzliche Hinweispflichten		
(§§ 17 Abs. 3, 18 – 20 BeurkG) .....	470	111
4. Warn- und Schutzpflichten (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BNotO		
i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) .....	472	112
5. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen .....	476	114
6. Vertragsgestaltung .....	479	117
a) Formulierungspflicht .....	480	118
b) Wahl des sichersten Weges .....	483	118
c) Ungesicherte Vorleistungen .....	484	119
d) Umfassende und ausgewogene Vertragsgestaltung ...	488	121
VII. Vertragsvollzug durch den Notar .....	489	121
1. Mitteilungspflichten des Notars .....	489	121
2. Vollzug .....	490	122
3. Überwachung des Vollzugs .....	492	122
<b>C. Vertragliche Hauptpflichten .....</b>	<b>494</b>	<b>125</b>
I. Bestimmung der Leistungspflichten .....	494	125
1. Leistungspflicht des Verkäufers .....	494	125
2. Haupt- oder Nebenpflicht .....	496	125
II. Schadenspauschalierung, Vertragsstrafe und		
Fälligkeitszinsen .....	499	126
III. Bestimmung der Leistung durch eine Vertragspartei oder		
durch einen Dritten .....	505	127
1. Allgemeines zum Bestimmungsrecht .....	505	127
2. Maßstab der Billigkeit .....	507	127
3. Bestimmung durch Urteil .....	509	128
IV. Zurückbehaltungsrecht .....	521	130
1. Einrede des nichterfüllten Vertrages .....	521	130
a) Funktion .....	521	130
b) Anfängliches Unvermögen .....	522	130
c) „Tu-quoque-Einwand“ .....	524	131
d) Vorleistungspflicht und Annahmeverzug .....	526	131
e) Fortfall und Einschränkung der Vorleistungs-		
pflicht .....	532	132
f) Teilleistung .....	537	133
g) Einrede gegenüber abgetretener Forderung .....	541	134

	Rz.	Seite
h) Einrede nach Verjährung .....	542	134
i) Bedeutung im Prozess .....	543	135
j) Bedeutung im Vollstreckungsrecht .....	545	135
aa) Abgabe einer Willenserklärung .....	546	135
bb) Sonstige Ansprüche .....	547	135
2. Zurückbehaltungsrecht nach § 321 BGB .....	548	136
3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB .....	549	136
V. Ergänzende Vertragsauslegung .....	555	137
1. Anwendungsbereich .....	555	137
2. Auslegungsverfahren .....	558	138
3. Einzelfälle .....	562	139
a) Grenzbebauung und Baulastübernahme .....	562	139
b) Veräußerungskette mit Haftungsausschluss .....	563	139
c) Hausübergabe gegen Versorgung .....	567	140
VI. Übergang öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten .....	572	141
1. Gesetzliche Regelung .....	572	141
2. Abweichende Vereinbarungen .....	575	142
VII. Unmöglichkeit .....	587	144
1. Anwendbarkeit .....	587	144
2. Voraussetzungen der Unmöglichkeit bei Versagung behördlicher Genehmigungen .....	592	146
3. Vertretenmüssen .....	599	147
4. Opfergrenze .....	603	148
VIII. Leistungsstörungen im gegenseitigen Vertrag .....	605	149
1. Allgemeines .....	605	149
2. Einzelheiten .....	611	150
a) Rücktritt .....	612	150
aa) Funktion .....	613	151
bb) Angemessenheit der Frist .....	615	151
cc) Fristsetzung unter Zuvielforderung .....	621	152
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung .....	623	152
ee) Entbehrlichkeit der Fristsetzung .....	627	153
(1) Erfüllungsverweigerung .....	627	153
(2) Weitere Gründe für Entbehrlichkeit .....	632	154
(3) Unvermögen des Schuldners .....	634	154
(4) Freistellungsanspruch .....	635	155
ff) Eigene Vertragsuntreue .....	637	155
(1) Grundsätzliches .....	637	155
(2) Einzelfälle .....	644	156
gg) Rücktrittsfolgen .....	646	157
(1) Rückauflassung oder Grundbuch- berichtigung .....	647	157

	Rz.	Seite
(2) Herausgabe von Nutzungen bei Grundstück mit Gewerbebetrieb .....	648	157
(3) Subventionen, Lieferrechte, Kontingente bei landwirtschaftlichen Grundstücken ...	651	158
(4) Wertersatz für geleistete Dienste .....	653	158
(5) Rücktritt bei Teilleistung .....	656	159
b) Schadensersatz .....	657	159
aa) Allgemeines .....	657	159
bb) Einzelheiten .....	661	160
(1) Schadensersatz statt der Leistung .....	661	160
(2) pVV (§ 280 BGB) .....	662	161
(3) Deckungsverkauf vor Fristablauf .....	664	161
(4) Schadensersatz und vorvertragliches Mitverschulden .....	670	162
c) Verzug .....	671	163
aa) Allgemeines .....	671	163
bb) Voraussetzungen des Schuldnerverzuges .....	672	163
(1) Schuldnerverzug durch Leistungsverweigerung .....	675	163
(2) Mahnung unter Zuvielforderung .....	683	165
(3) Hinderung des Verzugesintritts .....	685	165
(a) Leistungsverweigerungsrecht .....	685	165
(b) Rechtsirrtum .....	693	166
(c) Finanzielles Unvermögen .....	694	167
d) Sonstige Rücktrittsrechte .....	696	167
aa) Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung ...	696	167
bb) Vorbehaltener Rücktritt .....	698	167
(1) Rücktrittsvoraussetzungen .....	698	167
(2) Rückgewährschuldverhältnis und § 285 BGB .....	699	168
cc) Rücktritt unter einer Bedingung .....	700	168
dd) Rücktritt bei Störung der Geschäftsgrundlage .....	702	168
IX. Ungerechtfertigte Bereicherung .....	703	169
1. Rückabwicklung von „Schwarzkäufen“ .....	703	169
a) § 815 BGB .....	703	169
b) § 817 Satz 2 BGB .....	706	169
2. Mehrerlös bei Verkauf durch Nichtberechtigten .....	707	170
3. Rechtsverlust infolge gutgläubig lastenfreien Erwerbs Dritter .....	708	170
4. Zinszahlung bei ungenehmigter Schuldübernahme .....	710	170
5. Grundstücksbebauung durch Bereicherungsschuldner ....	711	171
6. Zuschreibung des herauszugebenden Grundstücks zu einem anderen Grundstück .....	713	171
7. Belastung des rechtsgrundlos erlangten Grundstücks ....	716	172

	Rz.	Seite
<b>D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer</b> .....	723	175
<b>I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vormerkung</b> .....	723	175
1. Die Vormerkung in der Insolvenz .....	723	175
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todesfall .....	726	176
3. Rückübertragung wegen groben Undanks .....	729	176
4. „Wiederverwendung“ einer Vormerkung .....	732	177
5. Abtretung der Vormerkung .....	737	179
6. Zu den Voraussetzungen des § 888 Abs. 1 BGB .....	740	179
<b>II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung des Kaufpreises</b> .....	741	180
1. Vormerkung .....	742	181
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers .....	742	181
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassungsvormerkung? .....	748	181
c) Wirksamkeitsvermerk oder Rangrücktritt der Vormerkung .....	759	185
2. Lastenfreistellung .....	762	186
3. Rechtswirksamkeit des Vertrages: Genehmigungen .....	775	189
4. Vollziehbarkeit des Vertrags, insbesondere Vorkaufsrechtsverzicht .....	776	190
5. Sonstige Voraussetzungen .....	778	190
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung .....	779	191
7. Regelungen zu verspäteter Kaufpreiszahlung .....	783	191
a) Verzugszins .....	783	191
b) Schutz des geringfügig säumigen Käufers vor Rücktritt des Verkäufers .....	784	192
<b>III. Absicherung des Verkäufers</b> .....	786	193
1. Vorlagesperre für bereits erklärte Auflassung .....	786	193
a) Absicherung des Verkäufers .....	786	193
b) AGB-Verstoß bei Vorlagesperre? .....	790	197
c) Verzugszins bei Vorlagesperre .....	795	198
d) Zweifelsfälle und einseitiger Widerruf .....	798	198
2. Maßnahmen zur Löschung der Vormerkung bei Rückabwicklung des Vertrages .....	801	199
<b>IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung</b> .....	819	203
1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers .....	819	203
2. Nachweisverzicht für Klauselerteilung .....	828	204
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers .....	833	205
4. Verspätete Räumung des Grundstücks .....	836	207

	Rz.	Seite
V. Mitwirkung des Käufers bei der Kaufpreisfinanzierung .....	839	207
1. Grundschuldeintragung erst nach Eigentumsumschreibung .....	840	208
2. Grundschuldeintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede .....	842	208
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede .....	847	211
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto .....	851	212
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung für die Verwahrungstätigkeit .....	851	212
2. Verfahrensrechtliche Schriftform (§ 54a Abs. 4 BeurkG) .....	858	213
3. Gestaltung der Verwahrungsanweisung .....	861	214
4. Widerruf der Verwahrungsanweisung durch die Kaufvertragsparteien (§ 54c BeurkG) .....	869	216
5. Treuhandauflagen der finanzierenden Bank .....	877	218
a) Rechtsnatur: Einseitiger Treuhandauftrag .....	877	218
b) Keine Nachschieben einer Treuhandauflage nach vorbehaltloser Einzahlung .....	880	218
c) Präzise Definition .....	882	219
aa) „Sicherstellung der Lastenfreistellung“ .....	891	220
bb) „Sicherstellung“ der (rangberechtigten) Eintragung der Finanzierungsgrundschuld .....	894	221
cc) „Sicherstellung“ der Eigentumsumschreibung ...	899	223
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finanzierenden Bank .....	900	223
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Widerruf der finanzierenden Bank .....	908	225
E. Sach- und Rechtsmängel .....	909	227
I. Altes und neues Recht – Gemeinsamkeiten und Unterschiede und Fortwirken bisheriger Grundsätze .....	909	227
1. Allgemeines .....	909	227
2. Konkurrenzen .....	915	228
a) Grundsatz .....	915	228
b) Einschränkungen .....	921	229
aa) Vor Gefährübergang .....	921	229
bb) Verletzung von Aufklärungspflichten, die nicht die Beschaffenheit der Kaufsache betreffen ...	922	230
cc) Vorsätzliche culpa in contrahendo .....	923	230
dd) Verletzung zusätzlicher Beratungspflichten ...	924	230
3. Abgrenzung von Sach- und Rechtsmängeln .....	925	231
a) Allgemeines .....	925	231
b) Einzelfragen .....	929	231
4. Rechtsfolgen .....	933	232

	Rz.	Seite
II. Einzelne Aspekte der Rechtsmängelhaftung .....	934	233
1. Buchberechtigung .....	934	233
2. Relativ unwirksame Grundstücksbelastungen .....	935	233
3. Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses .....	936	234
4. Aktuelle und potentielle Beeinträchtigung .....	940	234
5. Fahrlässige Unkenntnis .....	942	235
6. Rechtsfolgen .....	944	235
a) Rücktritt und Ersatz von Vertragskosten .....	945	235
b) Ersatz entgangenen Gewinns bei Weiterveräußerung .....	947	236
III. Einzelne Aspekte der Sachmängelhaftung .....	948	236
1. Allgemeines .....	948	236
2. Garantie .....	951	237
a) Konkludente Garantieübernahme .....	952	237
b) Inhalt der Garantie .....	956	238
aa) Baugenehmigung .....	957	238
bb) Wohnfläche .....	965	240
cc) Ertragsfähigkeit .....	969	241
dd) Mietdauer .....	972	242
ee) Steuervorteile .....	973	242
ff) Gaststättenerlaubnis .....	977	243
gg) Sonstiges .....	978	243
3. Sachmangelbegriff .....	983	244
4. Haftungsausschluss .....	988	245
a) Verhältnis zur Beschaffensvereinbarung .....	988	245
b) Entstehung des Mangels zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang .....	989	245
c) Kenntnis vom Mangel .....	992	246
5. Arglistiges Verschweigen von Mängeln .....	994	246
a) Offenbarungspflicht .....	995	247
b) Arglist .....	1004	249
c) Behauptung „ins Blaue hinein“ .....	1007	250
d) Darlegungs- und Beweislast .....	1009	250
IV. Ausgewählte Fragen zum Schadensersatz .....	1019	252
1. Allgemeines .....	1019	252
2. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung .....	1026	253
3. Schadensersatz statt der Leistung; Probleme der Schadensberechnung .....	1028	254
a) Grundsätzliches .....	1028	254
b) Berechnung des Erfüllungsschadens .....	1035	256
aa) „Großer“ und „kleiner“ Schadensersatz .....	1035	256
bb) Konkrete und abstrakte Schadens- berechnung .....	1041	257
c) Vorteilsausgleichung .....	1046	258

	Rz.	Seite
aa) Wertsteigerung während des Verzuges; Deckungsverkauf .....	1051 ....	259
bb) Zinsersparnis während des Schuldnerverzugs .....	1053 ....	260
cc) Steuervorteile infolge des Schuldnerverzugs .....	1054 ....	260
dd) Mehrerlös aus Deckungsverkauf des Käufers .....	1056 ....	260
ee) Anrechnung von Nutzungsvorteilen .....	1058 ....	261
ff) Beweiserleichterungen .....	1062 ....	262
(1) Entgangener Gewinn .....	1062 ....	262
(2) Haftungsausfüllende Kausalität .....	1063 ....	262
(3) Rentabilitätsvermutung .....	1066 ....	263
gg) Darlegungs- und Beweislast .....	1082 ....	266
d) Verjährung .....	1084 ....	267
4. Exkurs: Naturalrestitution im Wege der Erstattung des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	1086 ....	267
V. Vertragliche Regelungen zu Sachmängeln .....	1090 ....	268
1. Ausschluss der Mängelrechte beim Altbauverkauf .....	1090 ....	268
a) Ausschlussklausel .....	1090 ....	268
b) Korrektur durch „Arglistprobe“ .....	1093 ....	269
2. Mängelrechte beim Verkauf neuerrichteter Gebäude .....	1099 ....	271
a) Formularvertrag oder Verbrauchervertrag .....	1099 ....	271
b) Individualvertrag .....	1102 ....	271
3. Abtretung von Schadensersatzansprüchen gegen Dritte .....	1105 ....	272
4. Beschaffenheitsvereinbarung statt Ausschluss der Mängelrechte? .....	1110 ....	273
a) Keine pauschale Beschaffenheitsvereinbarung .....	1110 ....	273
b) Kenntnis des Käufers vom Mangel .....	1115 ....	274
5. Vertragskosten bei Rücktritt .....	1116 ....	274
6. Schadensersatz statt der Leistung .....	1120 ....	275
7. Garantie .....	1121 ....	275
8. Energieausweis und Energieeinsparverordnung .....	1125 ....	276
a) Energieausweis .....	1125 ....	276
b) Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen .....	1133 ....	278
9. Vertragsgestaltung für zwischen Besichtigung und Besitzübergabe auftretende Mängel .....	1134 ....	278
VI. Regelungen zu Rechtsmängeln .....	1143 ....	280
1. Im Grundbuch eingetragene Rechte: Vertragliche Rückkehr zur Garantiehaftung? .....	1144 ....	281
2. Vermietetes Grundstück .....	1146 ....	281

	Rz.	Seite
VII. Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen .....	1148	281
1. Bebaubarkeit .....	1150	282
2. Soziale Wohnraumförderung (Wohnungsbindung) .....	1154	283
VIII. Regelung zu Erschließungsbeiträgen .....	1157	283
IX. Besonderheiten der Vertragsgestaltung bei		
Formularvertrag und Verbrauchervertrag .....	1163	284
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB? .....	1164	285
2. Begriff des Verbrauchers .....	1169	286
a) Allgemeines .....	1169	286
b) Beispielsfälle bei Grundstücksverkäufen .....	1173	288
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen .....	1185	290
<b>F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens .....</b>	<b>1188</b>	<b>291</b>
I. Beurkundung mit einem Vertreter .....	1188	291
1. Prüfung der Vertretungsmacht .....	1188	291
a) Prüfungspflicht des Notars .....	1188	291
b) Prüfung durch das Grundbuchamt .....	1192	291
2. Vertretung aufgrund Vollmacht und vollmachtlose		
Vertretung .....	1194	293
a) Beurkundungsrechtliche Einschränkung der		
Vertretung bei Verbraucherverträgen		
(§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	1194	293
b) Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht .....	1195	293
c) Umfang der Vollmacht .....	1207	295
d) Nachgenehmigung bei vollmachtloser		
Vertretung .....	1217	297
3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen des		
Privatrechts .....	1219	297
a) Inländische Gesellschaften .....	1219	297
b) Ausländische Gesellschaften .....	1222	298
4. Vertretung juristischer Personen des öffentlichen		
Rechts .....	1225	299
a) Vertretungsberechtigte Person .....	1225	299
b) Kompetenzvorschriften über interne		
Willensbildung .....	1227	299
5. Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer .....	1229	300
a) Genehmigungserfordernis – zuständiges Gericht ...	1229	300
b) Doppelvollmacht des Notars .....	1232	301
c) Wegfall der Vertretungsmacht eines Betreuers		
während des Vertragsvollzugs .....	1234	301
6. Verkauf durch Testamentsvollstrecker oder		
Insolvenzverwalter .....	1239	302
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecker .....	1239	302
b) Verkauf durch Insolvenzverwalter .....	1243	303

	Rz.	Seite
7. Vertretung bei unzulässiger Rechtsdienstleistung .....	1245	304
a) Unwirksamkeit von Treuhandverträgen .....	1245	304
b) Auswirkungen auf die Vollmacht .....	1250	305
c) Rechtsscheinhafung bei Vorlage einer Vollmachtsausfertigung .....	1251	306
d) Unwirksamkeit der Zwangsvollstreckungs- unterwerfung .....	1256	307
e) Genehmigung .....	1260	309
II. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme .....	1262	309
1. Gestaltungsalternativen .....	1262	309
a) Angebotsvertrag unter Beteiligung des Angebotsempfängers .....	1262	309
b) Gestaltungsalternativen .....	1266	310
2. Keine systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme .....	1267	311
3. Beurkundung des Angebots .....	1270	312
a) Trennung in Angebotsmantel und Vertragstext als Anlage .....	1270	312
b) Angebotsfrist .....	1277	313
c) Wirksamwerden mit Zugang einer Angebots- ausfertigung .....	1287	316
4. Annahme .....	1292	317
a) Beurkundung der Annahme .....	1292	317
b) Wirksamwerden oder Fristwahrung auch ohne Zugang (§ 152 Satz 1 BGB) .....	1297	318
III. Änderung eines Kaufvertrags .....	1300	319
1. Änderungen nach erklärter Auflassung .....	1300	319
2. Änderungen vor der Auflassung .....	1302	320
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen .....	1307	321
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags .....	1312	322
1. Beurkundungspflicht .....	1312	322
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags .....	1320	324
G. Fragen des Vorkaufsrechts .....	1329	327
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts .....	1329	327
1. Schuldrechtliches/dingliches Vorkaufsrecht .....	1331	327
2. Form der Bestellung .....	1335	328
3. Ausübung des Vorkaufrechts .....	1338	328
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsfall .....	1340	329
5. Ankaufsrecht .....	1342	329

	Rz.	Seite
II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechts- belasteten Grundstücks .....	1347	330
1. Belehrungspflicht des Notars (§ 20 BeurkG) .....	1347	330
2. Relevante gesetzliche Vorkaufsrechte .....	1349	331
3. Absicherung im Kaufvertrag mit dem Dritten .....	1351	332
a) Absicherung des Verkäufers .....	1351	332
b) Absicherung des Käufers .....	1352	332
4. Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten .....	1354	333
5. Aufhebung und Änderung des Erstkaufvertrags .....	1358	334
6. Neuer Kaufvertrag durch Vorkaufsrechtsausübung .....	1363	335
III. Rechtsprechung .....	1367	336
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall) .....	1367	336
a) Gesetzliches Vorkaufsrecht .....	1367	336
b) Vertragliches Vorkaufsrecht .....	1369	337
2. Umgehung des Vorkaufsrechts .....	1375	338
a) Ansatz: Kaufvertrag ist nichtig .....	1376	339
b) Ansatz: Vorkaufsfall tritt trotz Umgehungs- versuchs ein .....	1380	339
aa) § 464 Abs. 2 BGB .....	1380	339
bb) § 465 BGB .....	1382	340
cc) § 242 BGB .....	1383	340
dd) § 826 BGB .....	1387	341
3. Ausübungsverzicht und Rechtsmissbrauch .....	1394	344
4. Ausübung .....	1398	344
5. Rechtsfolgen .....	1404	346
6. Verwendungsersatz des Erstkäufers und Nutzungsersatz des Vorkaufsberechtigten .....	1410	347
<b>H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung .....</b>	<b>1416</b>	<b>349</b>
I. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (und ausländische Gesellschaften) .....	1416	349
1. Das Problem: Eigentümerstellung ohne Register .....	1416	349
2. Erwerb durch GbR .....	1421	350
3. Veräußerung durch GbR .....	1425	351
4. Grundpfandrechtsbestellung durch GbR .....	1433	353
5. Vollstreckung im Grundbuch für und gegen GbR .....	1435	353
6. Grundbuchfähigkeit von Gesellschaften ausländischen Rechts mit tatsächlichem Verwaltungssitz in Deutschland .....	1441	354
II. Ausländer als Erwerber oder Veräußerer .....	1445	355
1. Volljährigkeitsalter nach ausländischem Recht .....	1445	355
2. Güterstand bei gemeinschaftlichem Erwerb durch Ausländer .....	1446	356

	Rz.	Seite
3. Güterstand bei Alleinerwerb bei ausländischem Güterstand .....	1453	359
4. Prüfung des Erwerbsverhältnisses durch das Grundbuchamt .....	1455	360
5. Güterstand bei Ausländern als Veräußerer .....	1456	361
III. Teilflächenverkauf .....	1459	362
1. Bestimmung der verkauften Teilfläche .....	1459	362
2. Kaufpreisanpassung und Vermessungskosten .....	1470	365
3. Teilungsgenehmigung .....	1473	365
4. Mietervorkaufsrecht .....	1475	366
5. Dienstbarkeiten .....	1476	366
6. Grundbuchvollzug .....	1478	367
a) Vormerkung .....	1478	367
b) Finanzierungsgrundschuld .....	1480	367
c) Auflassung .....	1482	367
IV. Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers .....	1492	369
1. Bundesbodenschutzgesetz .....	1492	370
2. Vertragsgestaltung .....	1499	371
V. Verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 Satz 3 BGB) .....	1506	373
1. Begriff des verbundenen Geschäfts .....	1506	373
2. Widerruf des Verbraucherdarlehens .....	1514	377
3. Einwendungsdurchgriff gegenüber dem Darlehensgeber .....	1518	378
4. Vertragsgestaltung .....	1521	378
VI. Grundstückserwerb durch die Gemeinde gegen Baulandausweisung .....	1523	379
1. Keine Verpflichtung zur Baulandausweisung (§ 2 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB) .....	1524	380
2. Verwaltungsrechtliches Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 56 VwVfG) .....	1526	380
a) Gegenleistung des Eigentümers .....	1528	380
b) Zulässigkeit der Koppelung .....	1532	381
3. Rückabwicklung bei Verstoß gegen Koppelungsverbot .....	1535	382
VII. Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand, insbesondere durch Gemeinden .....	1540	384
1. Kommunalrechtliches Genehmigungserfordernis und Verbot der Unter-Wert-Veräußerung .....	1540	384
2. Beihilfeverbot .....	1546	385
3. Ausschreibungspflicht bei Baupflicht .....	1552	387
4. Ablösungsvereinbarung für Erschließungskosten .....	1562	390

	Rz.	Seite
VIII. Veräußerung im Einheimischenmodell .....	1568	.... 392
1. Sicherung des Subventionszwecks .....	1571	.... 393
2. Prüfungsmaßstab für Veräußerungsvertrag .....	1573	.... 393
a) „Doppelte“ Zwei-Stufen-Theorie .....	1573	.... 393
b) Angemessenheitskontrolle (§ 11 Abs. 2 BauGB) .....	1575	.... 394
c) Zusätzliche AGB-Kontrolle? .....	1576	.... 394
3. Einheimischenbindung und Bindungsfrist .....	1583	.... 396
4. Wiederkaufsrecht .....	1589	.... 397
5. Aufzahlungs- oder Mehrerlösklausel .....	1593	.... 398
<b>Sachregister</b> .....		401