

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Vertragsabschluss	1 1
I. Bestimmung des Vertragsinhalts	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
II. Willensmängel	28 6
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kaufvertragsrecht	28 6
2. Arglistiges Verschweigen	30 7
3. Begriff der Arglist	35 8
III. Stellvertretung/Wissenszurechnung	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
IV. Verstoß gegen die guten Sitten	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
V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	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 Auflösung	176	39
f) Aufhebung der Verpflichtung	179	40
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	180	41
bb) Aufhebung nach Auflösung und Eintragung	181	41
cc) Aufhebung nach Begründung eines Anwartschaftsrechts 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 Auflösungsvollmacht	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

	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. Beurkundungsverfahren	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 Ersatzung durch freies Rücktrittsrecht	356	84
e) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf ...	358	84

Inhaltsverzeichnis

	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 Beweiszwecken	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

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
C. Vertragliche Hauptpflichten	494	125
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 Vorleistungspflicht	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 Zuvialforderung	621	152
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung	623	152
ee) Entbehrllichkeit der Fristsetzung	627	153
(1) Erfüllungsverweigerung	627	153
(2) Weitere Gründe für Entbehrllichkeit	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

(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 Zuvorforderung	683 165
(3) Hinderung des Verzugseintritts	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 „Schwarzkaufen“	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
D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer		723 175
I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vormerkung		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
II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung des Kaufpreises		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
III. Absicherung des Verkäufers		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
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung		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

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 (ranggerechten) 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 Gefahrübergang	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 Beschaffenheitsvereinbarung	988	... 245
b) Entstehung des Mangels zwischen Vertragsschluss und Gefährübergang	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

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 Verbrauchervertag	1163	284
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB?	1164	285
2. Begriff des Verbrauchers	1169	286
a) Allgemeines	1169	286
b) Beispiele Fälle bei Grundstücksverkäufen	1173	288
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen	1185	290
F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens	1188	291
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 Verbraucherträgen (§ 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 Testamentsvollstrecke oder Insolvenzverwalter	1239	302
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecke	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) Rechtsscheinhaftung 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 Vorkaufsrechts	1338	328
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsstall	1340	329
5. Ankaufsrecht	1342	329

II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechtsbelasteten 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 Umgehungsversuchs 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 Nutzungersatz des Vorkaufsberechtigten	1410	347
H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung	1416	349
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

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.	Einwendungsduchgriff 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 Mehrerlöskausel	1593	398
Sachregister		401