

Inhaltsübersicht

Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht	1
Kapitel 2 Eigentum an Immobilien	47
Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte	335
Kapitel 4 Dingliche Rechte	428
Kapitel 5 Erwerb durch Kauf	673
Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung	971
Kapitel 7 Bauträgervertrag	1112
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen	1151

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Verfasser	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturverzeichnis	XXXV
 Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht	 1
A. Allgemeines	1
I. Einführung	1
1. Ausgangslage	1
2. Determinanten der Vertragsgestaltung	2
3. Definition des Sachverhalts	5
II. Allgemeines	6
1. Regelungsgegenstand	6
2. Verwendung der Rechtssprache	10
3. Informationsfunktion?	11
4. Handlungsebenen	12
III. Die Vertragsstruktur	14
1. Allgemeines	14
2. Gliederung	15
3. Hilfsmittel	18
4. Spätere Änderungen eines Vertragstextes	20
IV. Die Vertragssprache	20
1. Allgemeine Grundsätze	20
2. Bezugnahmen auf das Gesetz	28
3. Normierung von Nebenpflichten	29
4. Exakte Formulierungen	29
5. Notwendige Zuordnungsworte	31
6. Gefährliche Worte	31
7. Fehlerquellen	32
8. Belehrungen	33
B. Einzelne Gestaltungselemente	34
I. Einführung	34
1. Basiselemente der Vertragsgestaltung	34
2. Allgemeiner Teil	34
3. Allgemeines Schuldrecht	37
4. Weitere Verfügungen	45
II. Schlussbemerkungen	46
 Kapitel 2 Eigentum an Immobilien	 47
A. Grundstück, Kataster, Grundbuch	47
I. Grundstück	47
II. Kataster	47
III. Grundbuch	48
B. Bestandteile, Zubehör, Früchte	61
I. Die Veräußerung von Bestandteilen	61
II. Die Veräußerung von Zubehör und sonstigen beweglichen Sachen	62
1. Abgrenzungsprobleme	62
2. Beurkundungspflicht	63

3.	Die Bezeichnung der mitverkauften Sachen	64
4.	Die Übereignung der mitverkauften Sachen	64
5.	Die Ausweisung des Kaufpreises	65
6.	Die Rechte des Käufers bei Mängeln	66
7.	Grunderwerbsteuer	67
III.	Die Verteilung der Früchte	67
C.	Verbindung und Teilung von Grundstücken	68
I.	Verbindung	69
1.	Vereinigung	69
2.	Bestandteilszuschreibung	71
3.	Verschmelzung	72
II.	Teilung	73
1.	Rechtliche Teilung	73
2.	Katastermäßige Zerlegung	74
D.	Miteigentum	74
I.	Allgemeines	74
II.	Entstehung	75
III.	Inhalt	75
1.	Verwaltung	75
2.	Benutzung	76
3.	Ausschluss des Rechts auf Auseinandersetzung	76
4.	Kosten- und Lastentragung	77
5.	Kombinierte Vereinbarung	78
6.	Miteigentümergeeinbarungen als »Sondereigentumsersatz«	81
E.	Wohnungs- und Teileigentum	85
I.	Vorbemerkungen zum Aufbau der Darstellungen und zur Erleichterung der Verwendung für den Leser	85
II.	Grundsätzliche Überlegungen zur Gestaltung einer »üblichen« Teilungserklärung	85
1.	Anwendungsbereiche und Alternativen zum Sondereigentum	85
2.	Grundbegriffe und grundsätzliche Überlegungen	87
3.	Vertragliche Begründung (§ 3 WEG)	96
4.	Sondereigentum	100
5.	Gemeinschaftseigentum	115
6.	Definition des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung?	116
7.	Sondernutzungsrechte	117
8.	Bemessung der Miteigentumsanteile	131
9.	Verwalterbestellung	131
10.	Abgeschlossenheitsbescheinigung als notwendige Anlage	136
11.	Norwendige Genehmigungen	137
III.	Zwingende und sinnvolle Einzelregelungen und Überlegungen zur Gestaltung einer »klassischen« Gemeinschaftsordnung	137
1.	Allgemeine Überlegungen	137
2.	Bezeichnung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft	138
3.	Gemeinschaftliches Vermögen und Verbandsvermögen	138
4.	Beschlüsse – Vereinbarungen – Öffnungsklausel	140
5.	Festlegung des Stimmrechtsverhältnisses	145
6.	Kostenverteilung	145
7.	Veräußerungsbeschränkung	151
8.	Eigentümerversammlung	157
9.	Verwaltungsbeirat	159
10.	Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	159
11.	Regelung zur Sicherung für Wohngeldrückstände	164
12.	Entziehung des Wohnungseigentums	165
13.	Zerstörung und evtl. Wiederaufbau des Gebäudes	166

	14. Standardmuster der Gemeinschaftsordnung einer einfachen Wohnhausanlage	168
	15. »Vollmacht« zur Änderung der Teilungserklärung	179
IV.	Einplanung baulicher Änderungen	182
	1. Einplanung bereits feststehender Änderungsmöglichkeiten ohne Eigentumseingriffe	182
	2. Einplanung der Vereinigung und Teilung von Wohnungseigentum	183
	3. Einplanung des nachträglichen Dachausbaues	184
	4. Einplanung der erforderlichen Gläubigerzustimmungen	186
V.	Veränderungen am Eigentum und den Rechtsverhältnissen	187
	1. Vorüberlegungen	187
	2. Isolierte Miteigentumsanteile	191
	3. Bauliche Veränderungen	192
	4. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt	193
	5. Umgestaltung des Sondereigentums	194
	6. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	198
VI.	Änderung der Gemeinschaftsordnung (insb. von Kostenregelungen, nachträglicher Einbau einer Öffnungsklausel, Sondernutzungsrechten und Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung)	202
	1. Grundsätzliche Überlegungen	202
	2. Änderung der Kostenregelung	203
	3. Nachträgliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel	204
	4. Erweiterung von Sondernutzungsrechtszuweisungen	204
	5. Änderung von Sondernutzungsrechtszuweisungen	205
	6. Bildung weiterer Sondernutzungsrechte	206
	7. Neuaufteilung der Sondernutzungsrechte	208
	8. Aufhebung von Sondernutzungsrechten	208
	9. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	208
	10. Vollständige Neufassung der Teilungserklärung	210
	11. Einbeziehung und Information der dinglich Berechtigten	213
VII.	Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung?	214
VIII.	Erfordernis einer erneuten Auflassung nach vollzogenen Änderungen	214
IX.	Aufhebung von Sondereigentum	216
	1. Rechtsnatur und Rechtsfolgen der Aufhebung	216
	2. Aufhebung und Auseinandersetzung von Wohnungseigentum	217
X.	Individuelle Überlegungen zur Gestaltung einer Teilungserklärung	221
	1. Doppelhaus/Reihenhaus	221
	2. Mehrhausanlage	226
	3. Abschnittsweise Errichtung einer Mehrhausanlage	233
	4. Vollzug der Bildung neuer Sondereigentumseinheiten nach abschnittsweiser Bebauung	244
	5. Doppelparker/Duplex-Garage/Kfz-Mehrplatzparksystem	246
XI.	Sonstige Einzelprobleme	250
	1. Der Verband als Erwerber und Inhaber dinglicher Rechte	250
	2. Beteiligung Minderjähriger	251
	3. Veräußerung von Sondernutzungsrechten	252
XII.	Belastung einer Sondereigentumseinheit mit Dienstbarkeiten	253
F.	Bergwerkseigentum	253
I.	Grundlagen	253
	1. Rechtsgrundlagen	253
	2. Bergwerkseigentum	253
II.	Veräußerung von Bergwerkseigentum	254
	1. Genehmigungsvorbehalt	254
	2. Steuerliche Aspekte	255
	3. Vereinigung	255
	4. Muster F I	255
III.	Erlöschen des Bergwerkseigentums	257
	1. Durch Zeitablauf	257
	2. Erlöschen durch Widerruf oder Aufhebung	257

IV.	Besonderheiten	258
1.	Neue Bundesländer	258
2.	Meeresbodenbergbau	258
G.	Nachbarrecht, Überbau, Notwege- und Notleitungsrecht	258
I.	Nachbarrecht	258
1.	Privatrechtliche Schranken des Eigentums	258
2.	Öffentlich-rechtliche Schranken des Eigentums	260
II.	Überbau (§§ 912 bis 916 BGB)	260
1.	Rechtswidriger, entschuldigter und rechtmäßiger Überbau	260
2.	Voraussetzungen des entschuligten Überbaus	265
3.	Rechtsfolgen des entschuligten Überbaus	266
4.	Eigentum am Überbau	272
5.	Landesrechtliche Vorschriften zum Überbau	274
6.	Kosten	275
III.	Notwegerecht (§§ 917, 918 BGB)	276
1.	Allgemeines	276
2.	Voraussetzungen des Notwegerechts	276
3.	Rechtsfolgen des Notwegerechts	280
4.	Kosten	283
IV.	Notleitungsrecht	283
H.	Vollmachten	283
I.	Allgemeines	283
1.	Vollmachtserteilung	283
2.	Umfang	284
3.	Widerruflichkeit	287
4.	Form	287
5.	Dauer	288
6.	Bevollmächtigte	289
7.	Untervollmacht	289
II.	Vollmachten im Beurkundungs- und Grundbuchverfahren	290
III.	Einzelbeispiele	290
1.	Notarkosten	290
2.	Verkaufsvollmacht	291
3.	Erwerbsvollmacht	292
4.	Umfassende Grundstücksvollmacht	293
5.	Notarielle Vollzugsermächtigung	293
I.	Auflassung	294
I.	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Auflassung	294
1.	Formelle Anforderungen	294
2.	Inhaltliche Anforderungen	295
II.	Eintragung	296
III.	Besonderheiten auf Erwerberseite	297
1.	Mehrere Erwerber	297
2.	Minderjähriger Erwerber	297
3.	GbR	300
IV.	Praktische Anwendungsbereiche der dem Grundgeschäft nachfolgenden Auflassung	301
1.	Auflassung beim Teilflächenverkauf	301
2.	Auflassung in Erfüllung eines Immobilienvermögens	303
3.	Auflassung in Erfüllung einer Teilungsanordnung	312
4.	Auflassung nach Geltendmachung eines Rückerwerbsrechts	312
5.	Auflassung nach Prozessvergleich	314
6.	Auflassung nach rechtskräftigem Urteil	315
J.	Ersitzung, Aufgebot und Aneignung	315
I.	Ersitzung	315
II.	Aufgebot des Eigentümers	318

1.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	318
2.	Zuständigkeit	318
3.	Antrag	318
4.	Antragsberechtigung	318
5.	Nachweis der Ausschließungsvoraussetzungen	319
6.	Aufgebot	322
7.	Aufgebotstermin	322
8.	Aufgebotsfrist	323
9.	Ausschließungsbeschluss	323
10.	Aneignungserklärung aufgrund Ausschließungsbeschlusses	323
III.	Aneignung	325
1.	Aneignung durch den Landesfiskus	325
2.	Aneignung nach Verzicht durch den Landesfiskus	326
3.	Übertragung des Aneignungsrechts	328
K.	Verzicht	331
I.	Allgemeines	331
II.	Voraussetzungen	332
III.	Wirkungen	333
IV.	Aufgabe von Miteigentum, Wohnungs- und Teileigentum	334
	Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte	335
A.	Erbbaurecht	335
I.	Begründung des Erbbaurechts	335
1.	Muster	335
2.	Begriff des Erbbaurechts	343
3.	Vertragsparteien	344
4.	Schuldrechtlicher und dinglicher Vertrag	345
5.	Belastungsgegenstand	348
6.	Inhalt des Erbbaurechts	351
7.	Vertraglicher Inhalt	358
8.	Erbbauzins	372
9.	Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen	376
10.	Grundbucheintragung	376
11.	Vereinbarungen bei schon bestehendem Bauwerk	378
II.	Verfügungen über das Erbbaurecht und Rechte am Erbbaurecht	379
1.	Übertragung	379
2.	Belastung	384
3.	Inhaltsänderung	386
4.	Änderung des Erbbauzinses	387
5.	Teilung/Vereinigung/Bestandteilszuschreibung	387
III.	Erlöschen des Erbbaurechts	389
1.	Zeitablauf	389
2.	Aufhebung	393
3.	Muster	393
IV.	Erbbaurechte in den neuen Bundesländern	396
B.	Dauerwohnrecht	396
I.	Begriff und Abgrenzung	396
II.	Einzelheiten	397
1.	Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht	397
2.	Bestellung, Inhalt und Eintragung	398
3.	Voraussetzung der Eintragung	400
4.	Mustervertrag über die Bestellung eines Dauerwohnrechts	401
5.	Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile	403
6.	Mehrere Berechtigte	403
7.	Übertragung eines Dauerwohnrechts	405

8.	Heimfallanspruch	405
9.	Erlöschen des Dauerwohnrechts	406
10.	Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB	406
C.	Fischereirechte	407
I.	Grundlagen	407
II.	Rechtsnatur	407
III.	Begründung	408
IV.	Übertragung	409
D.	Schiffe, Flugzeuge	411
I.	Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	411
1.	Rechtsgrundlagen	411
2.	Schiffregister, formelles Schiffsrecht	412
II.	Die Übereignung von Schiffen und Schiffsbauwerken	415
1.	Übereignung von Seeschiffen	415
2.	Die Übereignung von Binnenschiffen	416
3.	Die Übereignung von Schiffsbauwerken	418
III.	Schiffshypothek	418
1.	Grundsätzliches	418
2.	Bestellung der Schiffshypothek	418
IV.	Vormerkung	423
V.	Abtretung einer Schiffshypothek	423
1.	Grundsätzliches	423
2.	Muster: Abtretung einer Schiffshypothek	424
VI.	Rechte an Luftfahrzeugen	424
1.	Rechtsgrundlagen	424
2.	Das Registerpfandrecht an Luftfahrzeugen	425
Kapitel 4	Dingliche Rechte	428
A.	Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken	428
I.	Grundsätze	428
1.	Einigung über die Rechtsänderung	428
2.	Eintragung der Rechtsänderung	429
II.	Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück	431
1.	Löschung	431
2.	Pfandfreigabe	433
III.	Rangänderung	434
B.	Vormerkung	435
I.	Allgemeines	435
II.	Voraussetzungen	436
III.	Wirkung der Vormerkung	442
IV.	Inhaltsänderung	444
V.	Abtretung und Verpfändung	445
VI.	Erlöschen	445
VII.	Aufgebot des Vormerkungsgläubigers	446
C.	Dienstbarkeiten	449
I.	Arten von Dienstbarkeiten und Abgrenzung zu anderen Rechten	449
1.	Grunddienstbarkeit (§§ 1018 bis 1029 BGB)	449
2.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 bis 1093 BGB)	450
3.	Dauerwohnrecht (§§ 31 bis 42 WEG)	451
4.	Erbbaurecht (§§ 1 bis 39 ErbbauRG)	451
5.	Baulast	451
6.	Schuldrechtliches Nutzungsrecht	452
II.	Zulässiger Inhalt von Dienstbarkeiten	452
1.	Allgemeines	452

2.	Festlegung des Ausübungsbereichs	454
3.	Bedingung und Befristung	455
4.	Regelung der Verjährung	456
5.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	457
6.	Mehrere Berechtigte	457
7.	Eigentümergebot	459
III.	Entstehen einer Dienstbarkeit	460
1.	Voraussetzungen in dinglicher Hinsicht	460
2.	Rangstelle der Dienstbarkeit	461
IV.	Gegenleistung und Kausalgeschäft	461
1.	Entgeltlichkeit	461
2.	Sicherungsdienstbarkeit und Sicherungsvertrag	462
V.	Gesetzliches Schuldverhältnis (§§ 1020 bis 1022 BGB)	464
1.	Schonungspflicht (§ 1020 Satz 1 BGB)	464
2.	Unterhaltslast (§§ 1020 Satz 2, 1022 BGB)	464
3.	Vereinbarungsmöglichkeiten (§ 1021 BGB)	465
VI.	Inhaltsänderung einer Dienstbarkeit	466
1.	Änderung durch Rechtsgeschäft	466
2.	Änderung der Bedürfnisse	468
VII.	Grundstücksteilung	469
1.	Teilung des herrschenden Grundstücks (§ 1025 BGB)	469
2.	Teilung des dienenden Grundstücks (§ 1026 BGB)	470
VIII.	Übertragung einer Dienstbarkeit	471
1.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	471
2.	Grunddienstbarkeit	471
3.	Ausübung durch einen Dritten	471
IX.	Erlöschen einer Dienstbarkeit	472
1.	Rechtsgeschäftliche Aufhebung	472
2.	Erlöschen kraft Gesetzes	472
X.	Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks	474
1.	Sicherung des Käufers	474
2.	Sicherung des Verkäufers	476
XI.	Betrieb von Anlagen auf einem fremden Grundstück	476
1.	Eigentumsrechtliche Zuordnung	477
2.	Sicherung künftiger Betreiber der Anlage	478
3.	Mitbenutzung durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks	479
XII.	Kosten und Steuern	480
1.	Gebührensätze	480
2.	Steuern	481
XIII.	Einzelne Fallgruppen (§§ 1018, 1090 Abs. 1 BGB)	481
1.	Duldungsdienstbarkeiten (§ 1018, 1. Alt. BGB)	482
2.	Unterlassungsdienstbarkeiten (§ 1018, 2. Alt. BGB)	494
3.	Verzichtsdienstbarkeiten (§ 1018, 3. Alt. BGB)	496
4.	Nießbrauch (§§ 1030 bis 1089 BGB)	498
5.	Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	499
6.	Altrechtliche Dienstbarkeiten	500
D.	Baulast	501
I.	Inhalt	501
II.	Entstehen und Erlöschen	503
III.	Probleme der Vertragsgestaltung	505
1.	Amtspflichten des Notars	505
2.	Gewährleistung	505
E.	Vorkaufsrecht	506
I.	Arten von Vorkaufsrechten und Abgrenzung zu anderen Erwerbsrechten	506
1.	Schuldrechtliche Vorkaufsrechte (§§ 463 bis 473 BGB)	506
2.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	507

	3. Dingliche Vorkaufsrechte (§§ 1094 bis 1104 BGB)	507
	4. Ähnliche Erwerbsrechte	508
II.	Zulässiger Inhalt dinglicher Vorkaufsrechte	509
	1. Belastungsgegenstand	509
	2. Berechtigter	509
	3. Einer oder mehrere Verkaufsfälle	513
	4. Modalitäten der Ausübung	515
	5. Bedingung und Befristung	516
III.	Entstehen eines Vorkaufsrechts	517
	1. Schuldrechtliches Kausalgeschäft	517
	2. Dingliches Erfüllungsgeschäft	518
	3. Rangstelle des Vorkaufsrechts	519
IV.	Einzelne Fallgruppen	521
	1. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	521
	2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	524
	3. Wechselseitige Vorkaufsrechte an Miteigentumsanteilen	525
	4. Bestellung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Grundstücks	526
	5. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht	527
V.	Teilung und Vereinigung von Grundstücken	529
	1. Teilung	529
	2. Bestandteilszuschreibung und Vereinigung	530
VI.	Erlöschen des Vorkaufsrechts	531
	1. Erlöschen durch Ausübung und Nichtausübung	531
	2. Wegfall des Berechtigten	532
	3. Aufhebung, Verzicht und Erlass	532
	4. Sonstige Fälle des Erlöschens	535
VII.	Vertragsgestaltung bei bestehendem Vorkaufsrecht	535
	1. Wirksamer Kaufvertrag mit einem Dritten	536
VIII.	Vertragsabwicklung nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes	549
	1. Ausübungserklärung	549
	2. Folgen der Ausübung	550
	3. Nebenleistungen und Vertragskosten	552
	4. Anpassung des Vertragsinhalts	553
	5. Vollzug des Kaufvertrages	556
IX.	Checkliste für die Gestaltung eines Vorkaufsrechts	560
X.	Checkliste für die Gestaltung eines Kaufvertrages bei einem eingetragenen Vorkaufsrecht ..	560
XI.	Kosten und Steuern	561
	1. Gebührensätze	561
	2. Steuern	563
E.	Reallast	563
I.	Rechtsnatur und Entstehung der Reallast	563
	1. Entwicklung und Anwendungsbereich	563
	2. Rechtsnatur	564
	3. Entstehung, Belastungsgegenstand und Berechtigter	564
II.	Inhalt	565
	1. Mögliche Inhalte	565
	2. Bestimmbarkeit	566
III.	Wiederkehrende Geldleistungen	567
	1. Muster: Wiederkehrende Geld- und Weinleistungen	567
	2. Leibrente und dauernde Last	568
	3. Wertsicherungsvereinbarungen	568
	4. Muster: Leibrente mit Wertsicherungsklausel (Kaufvertrag)	570
	5. Sicherung durch Vollstreckungsunterwerfung	571
	6. Muster: Vollstreckungsunterwerfungsklausel	571
IV.	Pflege- und Dienstleistungsverpflichtungen; Leibgedinge	571
	1. Hofübergabe	571

	2. Leibgedinge Altenteil	572
	3. Muster: Wart- und Pflegeleistungen in einem Hofübergabevertrag	572
	4. Begrenzung von Pflegeleistungen	574
	5. Muster: Ausschluss von Geldersatzansprüchen	574
V.	Haftung des Eigentümers	575
	1. Haftung auf Zahlung nach § 759 BGB	575
	2. Haftung für Einzelleistungen	575
	3. Persönliche Haftung	575
VI.	Erlöschen der Reallast	576
	1. Erlöschen des Stammrechts	576
	2. Lösungsmöglichkeiten	576
G.	Hypothek	578
I.	Allgemeines	578
II.	Voraussetzungen	578
III.	Besondere Erscheinungsformen	580
	1. Sicherungshypothek	580
	2. Höchstbetragshypothek	582
	3. Wertpapierhypothek	582
	4. Zwangs- und Arresthypothek	583
IV.	Inhaltsänderung	583
	1. Erhöhung von Hypothekenzinsen	583
	2. Änderung der Hypothekenforderung	583
	3. Nachträgliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	584
	4. Auswechslung der Hypothekenforderung	585
	5. Verteilung und nachträgliche Bildung einer Gesamthypothek	586
V.	Umwandlung	588
VI.	Abtretung und Belastung	589
VII.	Erlöschen	591
	1. Aufhebung der Hypothek	591
	2. Verzicht auf die Hypothek	592
	3. Erlöschen der Hypothek	593
	4. Nichtentstehen und Untergang der gesicherten Forderung	593
VIII.	Aufgebot des Hypothekengläubigers	594
	1. Allgemeines	594
	2. Zuständigkeit	595
	3. Antragsberechtigung	595
	4. Antragsbegründung	595
	5. Inhalt des Aufgebots	596
	6. Aufgebotsfrist	597
	7. Ausschlussbeschluss	597
IX.	Aufgebot des Hypothekenbriefs	599
	1. Allgemeines	599
	2. Zuständigkeit	600
	3. Antragsberechtigung	600
	4. Antragsbegründung	600
	5. Inhalt des Aufgebots	600
	6. Aufgebotsfrist	601
	7. Anmeldung von Rechten	601
	8. Ausschlussbeschluss	602
H.	Grundschild	604
I.	Einleitung	604
II.	Grundschildbestellung	607
	1. Bestellung einer Fremdgrundschild	607
	2. Besonderheiten bei einer Finanzierungsgrundschild	638
	3. Besonderheiten bei der Belastung noch nicht vermessener Teilflächen	643
	4. Besonderheiten bei der Eigentümergrundschild	646

	5. Kosten der Grundschuldbestellung	650
	6. Nachverpfändung, Pfandentlassung	654
III.	Abtretung einer Grundschuld	657
	1. Fremgrundschuld	657
	2. Besonderheiten bei der Abtretung einer Eigentümergrundschuld	660
	3. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	661
IV.	Erlöschen einer Fremgrundschuld	665
	1. Voraussetzungen für die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	665
	2. Form	665
I.	Rentenschuld	666
I.	Allgemeines	666
II.	Voraussetzungen	666
III.	Abtretung	670
IV.	Umwandlung	670
V.	Ablösung	671
VI.	Erlöschen	672
	Kapitel 5 Erwerb durch Kauf	673
A.	Kaufvertrag	673
I.	Zielsetzung und Ausgangspunkt	673
II.	Einfacher Grundstückskaufvertrag	674
III.	Rubrum	676
	1. Formeller Inhalt der Niederschrift	676
	2. Beteiligte	681
	3. Vertragsparteien	694
	4. Gesellschaften als Vertragspartei	705
	5. Präambel, Vertragsüberschrift	717
IV.	Grundbuch- und Sachstand	717
	1. Grundbuchinhalt	717
	2. Weiterer Sachverhalt	721
V.	Verkäuferpflichten	722
	1. Pflicht zur Eigentumsverschaffung	722
	2. Pflicht zur Übergabe des Grundstücks	739
	3. Weitere Verkäuferpflichten	746
VI.	Käuferpflichten	748
	1. Pflicht zur Kaufpreiszahlung	748
	2. Weitere Käuferpflichten	771
	3. Mitwirkung des Verkäufers an der Kaufpreisfinanzierung	771
VII.	Mängelhaftung, Lastentragung	774
	1. Rechtsmängelhaftung	774
	2. Sachmängelhaftung	785
	3. Lastentragung	801
VIII.	Hinweise des Notar und Vollzug des Kaufvertrags	806
	1. Hinweise und Vermerke des Notars	806
	2. Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch	811
	3. Vollzugauftrag und Vollzugsvollmacht für den Notar	830
IX.	Sonstige Klauseln	830
	1. Rücktrittsklauseln	830
	2. Mediations-, Schlichtungs- und Schiedsklauseln	831
	3. Maklerklauseln	833
	4. Salvatorische Klauseln	834
X.	Kosten, Steuern, Abschriften	835
	1. Kosten	835
	2. Steuern	837
	3. Abschriften	840

XI.	Schlussvermerk, Unterschriften, Nachträge	842
1.	Schlussvermerk	842
2.	Unterschriften	843
3.	Änderungen	846
XII.	Behandlung der Urkunde	850
1.	Beifügung des Dienstsiegels und der Urkundennummer	850
2.	Verbindung und Verwahrung der Niederschrift	850
B.	Angebot und Annahme	852
I.	Vorüberlegungen	852
II.	Gestaltung des Beurkundungsverfahrens	854
III.	Gestaltung der Angebotsurkunde	856
1.	Allgemeines	856
2.	Person des Angebotsempfängers	858
3.	Annahme- oder Bindungsfrist	861
4.	Voraussetzungen der Annahme	864
5.	Vormerkung	866
6.	Auflassung	868
7.	Vereinbarungen mit dem Angebotsempfängers	869
IV.	Gestaltung der Annahmeerkunde	871
1.	Bezeichnung der Angebotsurkunde	871
2.	Annahme des Angebots	871
3.	Einseitige Erklärungen des Annehmenden	871
V.	Fallgruppen	872
1.	Verkäuferangebot	872
2.	Käuferangebot	889
VI.	Kosten und Steuern	894
1.	Gebührensätze	894
2.	Steuern	896
C.	Optionsvertrag, Ankaufsrecht, Wiederkaufsrecht	897
I.	Verhandlungs- und Angebotsvorhand	897
II.	Vorvertrag	898
III.	Angebot	899
IV.	Vorkaufsrecht	899
V.	Optionsvertrag	900
1.	Begriffsbestimmung	900
2.	Einräumung des Optionsrechts	901
3.	Optionsberechtigter	901
4.	Bindungsfrist	902
5.	Ausübung des Optionsrechts	904
6.	Erlöschen des Optionsrechts	904
7.	Gestaltungshinweise	905
VI.	Ankaufsrecht	911
1.	Begriffsbestimmung	911
2.	Kaufpreis	912
3.	Anwendungsbereich	915
VII.	Wiederkaufsrecht (§§ 456 bis 462 BGB)	922
1.	Begriffsbestimmung	922
2.	Einräumung des Wiederkaufsrechts	923
3.	Wiederkaufsberechtigter	923
4.	Ausschlussfrist und Verjährung	924
5.	Ausübung des Wiederkaufsrechtes	925
6.	Wiederkaufspreis	926
7.	Anwendungsbereich	926
VIII.	Kosten und Steuern	929
1.	Gebührensätze	929
2.	Steuern	932

D.	Kauf einer Teilfläche	932
I.	Allgemeines	932
1.	Ausgangslage	932
2.	Vermessung	933
3.	Verjährung	933
4.	Vertragsablauf	935
II.	Bestimmung des Vertragsgegenstands	935
III.	Kaufpreis	937
1.	Fester Kaufpreis	937
2.	Veränderlicher Kaufpreis	937
IV.	Grundbucheintragungen	938
1.	Vormerkung	938
2.	Auflassung	939
3.	Lastenfreistellung	940
V.	Gewährleistung	940
1.	Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands	940
2.	Abstandsflächenübernahme	941
E.	Mietkauf	941
I.	Begriffsbestimmung und Abgrenzung	941
II.	Vorüberlegungen	943
1.	Motivlage der Beteiligten	943
III.	Gestaltung des Erwerbsrechts	944
1.	Angebot, Ankaufsrecht oder Vorvertrag	944
2.	Sicherung durch Vormerkung	944
3.	Kostenvergleich	945
4.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	945
5.	Genehmigungen	945
6.	Verbraucherschutz	946
IV.	Gestaltung des Mietvertrages	948
1.	Allgemeines	948
2.	Form	949
3.	Mietdauer und Kündigung	950
4.	Miete	952
V.	Gestaltung des Kaufvertrages	953
1.	Übertragbarkeit und Vererblichkeit	954
2.	Bindungsfrist	954
3.	Kaufpreis	954
VI.	Kosten und Steuern	962
1.	Notar	962
2.	Grundbuchamt	963
3.	Steuern	963
F.	Vertragsaufhebung	964
I.	Beurkundungspflicht	964
II.	Vertragsgestaltung	965
G.	Vertragsänderung	970
Kapitel 6	Erwerb durch Schenkung	971
A.	Grundstücksüberlassung	971
I.	Vorbemerkung	971
1.	Vertragstypen des BGB	971
2.	Kautelarjurisprudenz	971
3.	Bedeutung der Unterscheidung	972
4.	Exkurs: Schenkungsteuer	972
5.	Exkurs: Sozialhilferegress	974

II.	Grundmuster einer Grundstücksüberlassung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge ...	975
1.	Überlassung ohne Vorbehalt von Gegenleistungen	975
2.	Anmerkungen zum Vertragsmuster	978
III.	Vorbehalt von Gegenleistungen und Vereinbarung von Auflagen	980
1.	Der Nießbrauch	980
2.	Das Wohnungsrecht	988
3.	Das Mitbenutzungsrecht	996
IV.	Vereinbarung von Rückforderungs- und Übertragungsrechten	997
1.	Rückübertragungsrechte	997
2.	Vereinbarung einer Übertragungsverpflichtung	1006
V.	Vereinbarungen zu Pflichtteil und Erbrecht	1008
1.	Pflichtteilsanrechnung	1009
2.	Erbaugleichung	1012
3.	Kombination von Pflichtteilsanrechnung und Erbaugleichung	1013
VI.	Vereinbarung von Zahlungsverpflichtungen	1013
1.	Abstandsgelder	1013
2.	Wiederkehrende Leistungen	1016
3.	Zahlungen an Dritte (»Gleichstellungsgelder«)	1021
4.	Freistellungsverpflichtungen	1022
VII.	Übernahme von Grundpfandrechten oder Verbindlichkeiten	1022
1.	Übernahme nicht valutierter Grundpfandrechte	1023
2.	Übernahme valutierter Grundpfandrechte samt zugrunde liegender Verbindlichkeiten ..	1024
3.	Übernahme valutierter Grundpfandrechte ohne zugrunde liegende Verbindlichkeiten ...	1025
VIII.	Besonderheiten bei der ehebedingten Zuwendung	1025
1.	Herausnahme der Zuwendung aus dem Zugewinnausgleich	1030
2.	Rückforderungsrecht	1030
IX.	Besonderheiten bei der Ausstattung	1034
B.	Übergabe	1039
I.	Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs	1039
1.	Grundvertragsmuster	1039
2.	Anmerkungen	1054
3.	Checkliste	1097
II.	Übergabe eines Gewerbebetriebs und einer freiberuflichen Praxis	1097
1.	Grundvertragsmuster	1097
2.	Anmerkungen	1104
3.	Checkliste	1111
	Kapitel 7 Bauträgervertrag	1112
A.	Freistehendes Haus/Reihenhaus/Doppelhaus	1112
I.	Einführung	1112
II.	Beteiligte	1114
III.	Grundbuchstand	1115
IV.	Kaufvertrag	1116
V.	Erschließungskosten und Hausanschlüsse	1117
VI.	Bauverpflichtung	1119
VII.	Entgelt	1122
VIII.	Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit	1123
IX.	Bürgschaft nach § 7 MaBV	1125
X.	Abschlagszahlungen	1126
XI.	Sicherheit nach § 632a BGB	1128
XII.	Verzug, Aufrechnung	1129
XIII.	Abnahme, Besitzübergang	1130
XIV.	Haftung, Schadensersatz	1132
XV.	Rücktrittsrecht	1135
XVI.	Kosten	1136
XVII.	Finanzierung	1136

XVIII. Auflassung, Grundbucheintragungen	1137
XIX. Hinweise, Schlussvermerk	1138
B. Kauf einer neu errichteten Eigentumswohnung	1139
I. Vertragsgegenstand	1139
II. Änderung der Teilungserklärung	1141
III. Bestellung des ersten Verwalters	1142
IV. Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit	1142
V. Abnahme	1143
VI. Haftung für Mängel	1144
C. Altbausanierung	1146
I. Sanierungsverpflichtung	1147
II. Abschlagszahlungen, Sicherheit nach § 632a Abs. 3 BGB	1148
III. Haftung für Mängel bei Teilsanierung	1149
IV. Mietervorkaufsrecht	1150
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen	1151
A. Tausch	1151
I. Allgemeines	1151
1. Vertragsrechtliche Einordnung	1151
2. Typenbeschreibungen	1151
3. Gestaltungsbedarf	1152
4. Vorkaufsrechte	1152
5. Ringtausch	1152
6. Kosten und Steuern	1153
II. Formulare	1153
1. Tauschvertrag	1153
2. Ringtauschabrede	1156
B. Auseinandersetzung	1156
I. Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften	1156
1. Grundlagen	1156
2. Vollständige und Teilerbauseinandersetzung	1157
3. Erbteilsabtretung	1171
4. Dinglich wirkende Absichtungsvereinbarung	1185
II. Auseinandersetzung der Gütergemeinschaft	1189
1. Vereinbarung von Vorbehaltsgut	1189
2. Beendigung der Gütergemeinschaft	1190
C. Gesellschaftsrechtliche Erwerbsvorgänge	1192
I. Erwerb von Anteilen an einer GbR	1192
1. Form des Anteilsübertragungsvertrages	1192
2. Grundbuchvollzug	1192
3. Sicherung des »Zug um Zug«-Vollzuges	1193
II. Einbringung von Immobilien in Gesellschaften	1203
1. Einbringung gegen Gewährung von Gesellschafterrechten	1204
2. Einbringung als »verdeckte Einlage«	1213
III. Immobilienerwerb i.R.d. UmwG	1214
IV. Anwachsung von Immobilienvermögen	1215
D. Zwangsversteigerung	1216
I. Veräußerung von Grundbesitz während des Zwangsversteigerungsverfahrens	1216
1. Zwangsvollstreckung in unbewegliches Vermögen	1216
2. Bedeutung der Beschlagnahme	1216
3. Bedeutung des Zwangsversteigerungsvermerks	1218
4. Bedeutung des Rangs	1219
5. Einfluss der Veräußerung auf das Zwangsversteigerungsverfahren	1222

	6. Beteiligung des Käufers am Zwangsversteigerungsverfahren	1222
	7. Probleme der Vertragsgestaltung	1224
	8. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren	1244
II.	Veräußerung von Grundbesitz nach Erteilung des Zuschlags	1246
III.	Anordnung der Zwangsversteigerung nach Veräußerung des Grundbesitzes	1246
	1. Stand des Kaufvertragsvollzugs	1246
	2. Vorzeitige Löschung der Vormerkung	1248
	3. Mitwirkung des Notars am gutgläubigen Erwerb	1249
IV.	Kaufverträge nach Abgabe des Meistgebots	1249
V.	Alternativen zur Zwangsversteigerung (Verkaufsvollmacht und Verkaufsangebot)	1252
VI.	Teilungsversteigerung	1252
VII.	Bietervollmacht	1253
VIII.	Ausbietungsgarantie	1255
E.	Freiwillige Grundstücksversteigerung	1257
I.	Zustandekommen des Vertrags	1257
II.	Beurkundungsverfahren	1258
F.	Insolvenzrechtliche Bezüge	1260
I.	Insolvenzrisiko bei einem »normalen« Grundstückskaufvertrag	1260
	1. Problemstellung	1260
	2. Vermeidung	1261
	3. Insb. Eintragung einer Vormerkung	1262
	4. Vollmachten	1264
II.	Vertragsgestaltung bei insolvenzgefährdeten Verträgen	1267
	1. Dingliche Absicherung	1268
	2. Sicherungsgrundschuld, Abtretung von Rückgewähransprüchen	1272
	3. Lösungsklausel	1282
	4. Risiko: Kosten der Lastenfreistellung	1284
	5. Risiko: Insolvenzverwalteranfechtung	1285
III.	Erfüllung eines vormerkungsgesicherten Anspruchs durch den Insolvenzverwalter	1300
IV.	Verträge mit dem Insolvenzverwalter	1302
	1. Allgemeines	1302
	2. Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis	1302
	3. Nachweis	1304
	4. Wegfall der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis vor Vollzug des Vertrages im Grundbuch	1304
	5. Anwendung der Regeln über den Verbrauchervertrag	1305
	6. Lastenfreistellung	1306
	7. Wohngeldrückstände	1306
	8. Öffentliche Lasten	1307
	9. Lästigkeitsprämie nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger	1308
	10. Rückschlagsperre	1308
	11. Wissenszurechnung beim Insolvenzverwalter	1309
	12. Gewährleistungsansprüche beim Kauf vom Insolvenzverwalter und Gewährleistungsausschluss	1310
	13. Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Insolvenzverwalter	1311
	14. Haftung und Haftungsausschluss durch den Insolvenzverwalter	1311
	15. Ausschluss des Vorkaufsrechts	1313
	16. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB	1313
	17. Alternative: Freigabe	1313
V.	Erwerbsgeschäfte, Verpflichtungen des Insolvenzverwalters, Eintragung im Grundbuch	1316
VI.	Der Insolvenzvermerk im Grundbuch und gutgläubiger Erwerb	1326
	1. Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch	1326
	2. Wirkung des Insolvenzvermerks	1327
	3. Gutgläubiger Erwerb	1327
	4. Löschung des Insolvenzvermerks	1329
	5. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Schuldners	1330

- G. **Erwerb mit öffentlich-rechtlichem Bezug** 1330
- I. Erwerb im Zusammenhang mit der kommunalen Baulandausweisung..... 1331
 - 1. Freihändiger Erwerb 1332
 - 2. Freiwillige Umlegung durch vertragliche Vereinbarung..... 1341
 - 3. Vereinbarte amtliche Umlegung 1351
 - 4. Zusammenfassende Betrachtung 1358
- II. Kommunalen Baulandverkauf 1358

Stichwortverzeichnis 1379