

# 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
<b>Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
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>B. Einzelne Gestaltungselemente .....</b>	<b>34</b>
I. Einführung .....	34
1. Basiselemente der Vertragsgestaltung .....	34
2. Allgemeiner Teil .....	34
3. Allgemeines Schuldrecht .....	37
4. Weitere Verfügungen .....	45
II. Schlussbemerkungen .....	46
<b>Kapitel 2 Eigentum an Immobilien .....</b>	<b>47</b>
<b>A. Grundstück, Kataster, Grundbuch .....</b>	<b>47</b>
I. Grundstück .....	47
II. Kataster .....	47
III. Grundbuch .....	48
<b>B. Bestandteile, Zubehör, Früchte .....</b>	<b>61</b>
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.	<b>Verbindung und Teilung von Grundstücken</b> .....	68
I.	Verbindung .....	69
1.	1. Vereinigung .....	69
2.	2. Bestandteilszuschreibung .....	71
3.	3. Verschmelzung .....	72
II.	Teilung .....	73
1.	1. Rechtliche Teilung .....	73
2.	2. Katastermäßige Zerlegung .....	74
D.	<b>Miteigentum</b> .....	74
I.	Allgemeines .....	74
II.	Entstehung .....	75
III.	Inhalt .....	75
1.	1. Verwaltung .....	75
2.	2. Benutzung .....	76
3.	3. Ausschluss des Rechts auf Auseinandersetzung .....	76
4.	4. Kosten- und Lastentragung .....	77
5.	5. Kombinierte Vereinbarung .....	78
6.	6. Miteigentümervereinbarungen als »Sondereigentumsersatz« .....	81
E.	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	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.	1. Anwendungsbereiche und Alternativen zum Sondereigentum .....	85
2.	2. Grundbegriffe und grundsätzliche Überlegungen .....	87
3.	3. Vertragliche Begründung (§ 3 WEG) .....	96
4.	4. Sondereigentum .....	100
5.	5. Gemeinschaftseigentum .....	115
6.	6. Definition des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung? .....	116
7.	7. Sondernutzungsrechte .....	117
8.	8. Bemessung der Miteigentumsanteile .....	131
9.	9. Verwalterbestellung .....	131
10.	10. Abgeschlossenheitsbescheinigung als notwendige Anlage .....	136
11.	11. Notwendige Genehmigungen .....	137
III.	Zwingende und sinnvolle Einzelregelungen und Überlegungen zur Gestaltung einer »klassischen« Gemeinschaftsordnung .....	137
1.	1. Allgemeine Überlegungen .....	137
2.	2. Bezeichnung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft .....	138
3.	3. Gemeinschaftliches Vermögen und Verbandsvermögen .....	138
4.	4. Beschlüsse – Vereinbarungen – Öffnungsklausel .....	140
5.	5. Festlegung des Stimmrechtsverhältnisses .....	145
6.	6. Kostenverteilung .....	145
7.	7. Veräußerungsbeschränkung .....	151
8.	8. Eigentümersammlung .....	157
9.	9. Verwaltungsbeirat .....	159
10.	10. Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums .....	159
11.	11. Regelung zur Sicherung für Wohngeldrückstände .....	164
12.	12. Entziehung des Wohnungseigentums .....	165
13.	13. Zerstörung und evtl. Wiederaufbau des Gebäudes .....	166

IV.	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. Neuauftteilung 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.	<b>Bergwerkseigentum</b> .....	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 1 .....	255
III.	Erlöschen des Bergwerkseigentums .....	257
	1. Durch Zeitablauf .....	257
	2. Erlöschen durch Widerruf oder Aufhebung .....	257

# Inhaltsverzeichnis

---

IV.	Besonderheiten . . . . .	258
1.	Neue Bundesländer . . . . .	258
2.	Meeresbodenbergbau . . . . .	258
G.	<b>Nachbarrecht, Überbau, Notwege- und Notleitungsrecht</b> . . . . .	258
I.	Nachbarrecht . . . . .	258
1.	Privatechtliche 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 entschuldigten Überbaus . . . . .	265
3.	Rechtsfolgen des entschuldigten Überbaus . . . . .	266
4.	Eigentum am Überbau . . . . .	272
5.	Landesrechtliche Vorschriften zum Überbau . . . . .	274
6.	Kosten . . . . .	275
III.	Notwegericht (§§ 917, 918 BGB) . . . . .	276
1.	Allgemeines . . . . .	276
2.	Voraussetzungen des Notwegerichts . . . . .	276
3.	Rechtsfolgen des Notwegerichts . . . . .	280
4.	Kosten . . . . .	283
IV.	Notleitungsrecht . . . . .	283
H.	<b>Vollmachten</b> . . . . .	283
I.	Allgemeines . . . . .	283
1.	Vollmachtseitelung . . . . .	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.	<b>Auflassung</b> . . . . .	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 Teilstächenverkauf . . . . .	301
2.	Auflassung in Erfüllung eines Immobilienvermächtnisses . . . . .	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.	<b>Ersitzung, Aufgebot und Aneignung</b> . . . . .	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.	<b>Aneignung .....</b>	<b>325</b>
1.	1. Aneignung durch den Landesfiskus .....	325
2.	2. Aneignung nach Verzicht durch den Landesfiskus .....	326
3.	3. Übertragung des Aneignungsrechts .....	328
K.	<b>Verzicht .....</b>	<b>331</b>
I.	Allgemeines .....	331
II.	Voraussetzungen .....	332
III.	Wirkungen .....	333
IV.	Aufgabe von Miteigentum, Wohnungs- und Teileigentum .....	334
<b>Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte .....</b>		<b>335</b>
A.	<b>Erbbaurecht .....</b>	<b>335</b>
I.	Begründung des Erbbaurechts .....	335
1.	1. Muster .....	335
2.	2. Begriff des Erbbaurechts .....	343
3.	3. Vertragsparteien .....	344
4.	4. Schuldrechtlicher und dinglicher Vertrag .....	345
5.	5. Belastungsgegenstand .....	348
6.	6. Inhalt des Erbbaurechts .....	351
7.	7. Vertraglicher Inhalt .....	358
8.	8. Erbbauzins .....	372
9.	9. Weitere schuldrechtliche Vereinbarungen .....	376
10.	10. Grundbucheintragung .....	376
11.	11. Vereinbarungen bei schon bestehendem Bauwerk .....	378
II.	Verfügungen über das Erbbaurecht und Rechte am Erbbaurecht .....	379
1.	1. Übertragung .....	379
2.	2. Belastung .....	384
3.	3. Inhaltsänderung .....	386
4.	4. Änderung des Erbbauzinses .....	387
5.	5. Teilung/Vereinigung/Bestandteilszuschreibung .....	387
III.	Erlösen des Erbbaurechts .....	389
1.	1. Zeitablauf .....	389
2.	2. Aufhebung .....	393
3.	3. Muster .....	393
IV.	Erbbaurechte in den neuen Bundesländern .....	396
B.	<b>Dauerwohnrecht .....</b>	<b>396</b>
I.	Begriff und Abgrenzung .....	396
II.	Einzelheiten .....	397
1.	1. Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht .....	397
2.	2. Bestellung, Inhalt und Eintragung .....	398
3.	3. Voraussetzung der Eintragung .....	400
4.	4. Mustervertrag über die Bestellung eines Dauerwohnrechts .....	401
5.	5. Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile .....	403
6.	6. Mehrere Berechtigte .....	403
7.	7. Übertragung eines Dauerwohnrechts .....	405

# Inhaltsverzeichnis

---

8.	Heimfallanspruch .....	405
9.	Erlöschen des Dauerwohnrechts .....	406
10.	Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB .....	406
<b>C.</b>	<b>Fischereirechte .....</b>	<b>407</b>
I.	Grundlagen .....	407
II.	Rechtsnatur .....	407
III.	Begründung .....	408
IV.	Übertragung .....	409
<b>D.</b>	<b>Schiffe, Flugzeuge .....</b>	<b>411</b>
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
<b>Kapitel 4 Dingliche Rechte .....</b>		<b>428</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken .....</b>	<b>428</b>
I.	Grundsätze .....	428
1.	Einigung über die Rechtsänderung .....	428
2.	Eintragung der Rechtsänderung .....	429
II.	Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück .....	431
1.	Lösung .....	431
2.	Pfandfreigabe .....	433
III.	Rangänderung .....	434
<b>B.</b>	<b>Vormerkung .....</b>	<b>435</b>
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
<b>C.</b>	<b>Dienstbarkeiten .....</b>	<b>449</b>
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.	Eigentümerdienstbarkeit . . . . .	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.	<b>Baulast</b> . . . . .	501
I.	Inhalt . . . . .	501
II.	Entstehen und Erlöschen . . . . .	503
III.	Probleme der Vertragsgestaltung . . . . .	505
1.	Amtspflichten des Notars . . . . .	505
2.	Gewährleistung . . . . .	505
E.	<b>Vorkaufsrecht</b> . . . . .	506
I.	Arten von Vorkaufsrechten und Abgrenzung zu anderen Erwerbsrechten . . . . .	506
1.	Schuldrechtliche Vorkaufsrechte (§§ 463 bis 473 BGB) . . . . .	506
2.	Gesetzliche Vorkaufsrechte . . . . .	507

# Inhaltsverzeichnis

---

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 Erlösches .....	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
F.	<b>Reallast</b> .....	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.	<b>Hypothek .....</b>	578
I.	Allgemeines .....	578
II.	Voraussetzungen .....	578
III.	Besondere Erscheinungsformen.....	580
1.	Sicherungshypothek .....	580
2.	Höchstbetraghypothek .....	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.	Auswechselung 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.	Ausschließungsbeschluss .....	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.	Ausschließungsbeschluss .....	602
H.	<b>Grundschuld .....</b>	604
I.	Einleitung .....	604
II.	Grundschuldbestellung .....	607
1.	Bestellung einer Fremdgrundschuld .....	607
2.	Besonderheiten bei einer Finanzierungsgrundschuld .....	638
3.	Besonderheiten bei der Belastung noch nicht vermessener Teilflächen .....	643
4.	Besonderheiten bei der Eigentümergrundschuld .....	646

# Inhaltsverzeichnis

---

5.	Kosten der Grundschuldbestellung .....	650
6.	Nachverpfändung, Pfandentlassung .....	654
III.	Abtretung einer Grundschuld .....	657
1.	Fremdgrundschuld .....	657
2.	Besonderheiten bei der Abtretung einer Eigentümergrundschuld .....	660
3.	Umschreibung der Vollstreckungsklausel .....	661
IV.	Erlöschen einer Fremdgrundschuld .....	665
1.	Voraussetzungen für die Löschung der Grundschuld im Grundbuch .....	665
2.	Form .....	665
I.	<b>Rentenschuld</b> .....	666
I.	Allgemeines .....	666
II.	Voraussetzungen .....	666
III.	Abtretung .....	670
IV.	Umwandlung .....	670
V.	Ablösung .....	671
VI.	Erlöschen .....	672
	<b>Kapitel 5 Erwerb durch Kauf</b> .....	673
A.	<b>Kaufvertrag</b> .....	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 Eigentumverschaffung .....	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.	Vollzugsauftrag und Vollzugsvollmacht für den Notar .....	830
IX.	Sonstige Klauseln .....	830
1.	Rücktrittsklauseln .....	830
2.	Mediations-, Schllichtungs- 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>B.</b>	<b>Angebot und Annahme .....</b>	<b>852</b>
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 Angebotsempfänger .....	869
IV.	Gestaltung der Annahmeurkunde .....	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.	<b>Optionsvertrag, Ankaufsrecht, Wiederkaufsrecht .....</b>	<b>897</b>
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.	Wiederkaufberechtigter .....	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

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>D. Kauf einer Teilfläche .....</b>	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. Grundbucherklärungen .....	938
1. Vormerkung .....	938
2. Auflassung .....	939
3. Lastenfreistellung .....	940
V. Gewährleistung .....	940
1. Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands .....	940
2. Abstandsflächenübernahme .....	941
 <b>E. Mietkauf .....</b>	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
 <b>F. Vertragsaufhebung .....</b>	964
I. Beurkundungspflicht .....	964
II. Vertragsgestaltung .....	965
 <b>G. Vertragsänderung .....</b>	970
 <b>Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung .....</b>	971
 <b>A. Grundstücksüberlassung .....</b>	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.	Erbausgleichung . . . . .	1012
3.	Kombination von Pflichtteilsanrechnung und Erbausgleichung . . . . .	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>B. Übergabe . . . . .</b>		<b>1039</b>
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
<b>Kapitel 7 Bauträgervertrag . . . . .</b>		<b>1112</b>
<b>A. Freistehendes Haus/Reihenhaus/Doppelhaus . . . . .</b>		<b>1112</b>
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

# Inhaltsverzeichnis

---

XVIII.	Auflassung, Grundbucherklärungen .....	1137
XIX.	Hinweise, Schlussvermerk .....	1138
<b>B.</b>	<b>Kauf einer neu errichteten Eigentumswohnung.....</b>	<b>1139</b>
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
<b>C.</b>	<b>Altbausanierung.....</b>	<b>1146</b>
I.	Sanierungsverpflichtung .....	1147
II.	Abschlagszahlungen, Sicherheit nach § 632a Abs. 3 BGB .....	1148
III.	Haftung für Mängel bei Teilsanierung .....	1149
IV.	Mietervorkaufsrecht .....	1150
<b>Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen .....</b>		<b>1151</b>
<b>A.</b>	<b>Tausch.....</b>	<b>1151</b>
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>B.</b>	<b>Auseinandersetzung .....</b>	<b>1156</b>
I.	Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften .....	1156
1.	Grundlagen .....	1156
2.	Vollständige und Teilerbauseinandersetzung .....	1157
3.	Erbteilsabtretung .....	1171
4.	Dinglich wirkende Abschichtungsvereinbarung .....	1185
II.	Auseinandersetzung der Gütergemeinschaft .....	1189
1.	Vereinbarung von Vorbehaltsgut .....	1189
2.	Beendigung der Gütergemeinschaft .....	1190
<b>C.</b>	<b>Gesellschaftsrechtliche Erwerbsvorgänge .....</b>	<b>1192</b>
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.	Anwachung von Immobilienvermögen .....	1215
<b>D.</b>	<b>Zwangsvorsteigerung .....</b>	<b>1216</b>
I.	Veräußerung von Grundbesitz während des Zwangsvorsteigerungsverfahrens .....	1216
1.	Zwangsvollstreckung in unbewegliches Vermögen .....	1216
2.	Bedeutung der Beschlagnahme .....	1216
3.	Bedeutung des Zwangsvorsteigerungsvermerks .....	1218
4.	Bedeutung des Rangs .....	1219
5.	Einfluss der Veräußerung auf das Zwangsvorsteigerungsverfahren .....	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.	<b>Freiwillige Grundstücksversteigerung</b> .....	1257
I.	Zustandekommen des Vertrags .....	1257
II.	Beurkundungsverfahren .....	1258
F.	<b>Insolvenzrechtliche Bezüge</b> .....	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

## Inhaltsverzeichnis

---

G.	<b>Erwerb mit öffentlich-rechtlichem Bezug .....</b>	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.	Kommunaler Baulandverkauf.....	1358
	Stichwortverzeichnis .....	1379