

# Inhaltsverzeichnis

## A. Erwerbsverträge

I. Kaufverträge .....	1
1. Grundmuster: Kaufvertrag mit direkter Zahlungsabwicklung .....	1
2. Grundstückskaufvertrag mit Abwicklung über Notaranderkonto .....	45
3. Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in den neuen Bundesländern .....	66
4. Kaufvertrag über ein Grundstück mit Altlasten .....	84
5. Grundstückskaufvertrag über ein Baugrundstück mit Rücktrittsrecht .....	95
6. Grundstückskaufvertrag mit variablem Kaufpreis .....	103
7. Grundstückskaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche .....	109
8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto .....	137
9. Grundstückskaufvertrag nach Anordnung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Abwicklung über Notaranderkonto .....	151
10. Identitätserklärung und Auflassung .....	167
11. Kaufvertrag über ein Mietshaus .....	171
12. Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie .....	188
13. Grundstückskaufvertrag mit Übernahme/Abtretung einer Grundschuld und Übernahme der Verbindlichkeiten .....	206
14. Kauf einer Eigentumswohnung in einer Seniorenresidenz .....	219
15. Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Mietgarantie .....	228
16. Grundstückskaufvertrag mit Generalübernehmervertrag .....	248
17. Grundstückskaufvertrag mit Investitionsverpflichtungen .....	274
18. Kaufvertrag über eine gebrauchte Eigentumswohnung mit alternativen Hinweisen auf Doppelhaushälfte .....	301
19. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht .....	325
20. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht .....	340
21. Grundstückskaufvertrag gegen Leibrente .....	351
22. Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung) .....	360
23. Rahmenurkunde für Portfolioverkauf .....	372
24. Kaufangebot mit Vollmachten .....	380
25. Annahme eines Kaufangebots .....	395
26. Aufhebung eines Kaufvertrages .....	398
27. Allgemeine Grundstücks vollmacht .....	402
28. Spezielle Grundstücks vollmacht .....	406
II. Grundstücksüberlassung .....	410
1. Grundstücksschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt .....	410
2. Grundstücksüberlassung (Schenkung) mit Vorbehalt eines Wohnungsrechts .....	424
3. Grundstücksschenkung mit Ablöseverpflichtung und Ausgleichszahlung an weichende Geschwister .....	432
4. Übergabe eines gewerblichen Betriebes .....	441
5. Übergabe eines Hofes im Sinne der HöfeO .....	450
6. Ehebedingte (unbenannte) Zuwendung eines Miteigentumsanteils .....	474

---

<b>III. Bauträgerverträge</b> .....	<b>481</b>
1. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Freistellungs-erklärung .....	481
2. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Bürgschaft .....	520
3. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein Reihenhaus nach MaBV .....	537
4. Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in einem Sanierungsobjekt .....	550
<b>IV. Immobilienverträge mittels Share-Deals</b> .....	<b>565</b>
1. Erbteilskauf- und Erbteilsabtretungsvertrag .....	565
2. Verkauf und Abtretung eines GmbH-Geschäftsanteils .....	579
3. Verkauf und Abtretung von Beteiligungen an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	601
4. Verkauf und Abtretung von Kommanditbeteiligungen an einer GmbH & Co. KG .....	620

## **B. Belastungen des Grundstücks**

<b>I. Verträge und Erklärungen zu Abteilung II</b> .....	<b>633</b>
1. Wegerecht (Grunddienstbarkeit, § 1018 BGB) .....	633
2. Wege- und Versorgungsleitungsrecht (Eigentümer-Grunddienstbarkeit) .....	641
3. Baubeschränkung und Duldung von Immissionen .....	644
4. Photovoltaik-Dienstbarkeit .....	647
5. Abstandsflächen-Übernahme .....	653
6. Benutzungs- und Unterlassungsdienstbarkeit .....	656
7. Unterlassungsdienstbarkeit .....	659
8. Überbaudienstbarkeit und Überbaurente .....	662
9. Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) und Notleitungsrente (Reallast) .....	666
10. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) .....	671
11. Dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB) .....	677
12. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht .....	681
13. Wiederkaufsrecht (Baustein) .....	686
14. Zuwendungsnießbrauch (§ 1030 BGB) .....	688
<b>II. Verträge und Erklärungen zu Abteilung III</b> .....	<b>694</b>
1. Bestellung einer Buch-Grundschuld mit Unterwerfung unter die dingliche und persönliche Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung) .....	694
2. Bestellung einer Eigentümergrundschuld .....	711
3. Rangvorbehalt bei Bestellung des einzutragenden Rechts .....	716
4. Gesonderte Bewilligung des Rangvorbehalts bei bereits eingetragenem Recht .....	719
5. Einweisung in den Rangvorbehalt .....	721
6. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 Abs. 1 BGB durch den Eigentümer .....	723
7. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 BGB durch sonstige Befreitigte .....	726
8. Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB .....	728
9. Rangrücktrittserklärung .....	731
10. Vorrangseinräumung .....	733
11. Pfandfreigabeerklärung bei Gesamtgrundschuld .....	735
12. Pfandfreigabeerklärung einer Teilfläche bei Teilung des belasteten Grundstücks und pfandfreie Abschreibung .....	738
13. Löschungsbewilligung einer Grundschuld nebst Löschungszustimmung und Löschungsantrag .....	739

14. Löschungsantrag zur Grundbuchberichtigung, hier zu einem Wohnungsrecht .....	742
15. Abtretung einer Grundschuld nebst gesicherter Forderung .....	744
16. Aufgebot eines Grundschuldbriefes .....	750
17. Aufgebotsverfahren zur Ausschließung eines Hypotheken-, Grundschuld- oder Rentenschuldgläubigers .....	753
<b>III. Erbbaurechtsverträge .....</b>	<b>756</b>
1. Erbbaurechtsvertrag Grundstruktur .....	756
2. Erbbaurechtsbestellung bei einer noch zu vermessenden Teilfläche .....	785
3. Erbbaurechtsvertrag mit Rücktrittsrecht .....	787
4. Eigentümererbaurecht .....	795
5. Verlängerung eines Erbbaurechts .....	807
6. Anpassung Erbbauzins und Änderung der Erbbauzinsreallast: Umstellung auf wertgesicherten Erbbauzins (§ 9 Abs. 2 ErbbauRG i. V. m. § 1105 BGB) und versteigerungsfestes Erbbauzins-Stammrecht (§ 9 Abs. 2, 3 Nr. 1 ErbbauRG) .....	810
<b>C. Wohnungseigentum</b>	
1. Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG .....	819
2. Teilungserklärung nach § 3 WEG .....	845
3. Teilungsvertrag nach § 3 WEG mit gleichzeitiger Teilungserklärung nach § 8 WEG .....	853
<b>D. Städtebauliche Verträge</b>	
1. Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) .....	865
2. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) .....	882
3. Vertrag über die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleismaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) .....	894
4. Vertrag über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen (§ 133 Abs. 3 S. 5 BauGB) .....	902
<b>E. Checklisten zum internationalen Immobilienrecht</b>	
1. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein in Deutschland belegenes Grundstück (Inlandsgeschäft) .....	907
2. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein im Ausland belegenes Grundstück (Auslandsgeschäft) .....	927
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>935</b>