

Inhaltsübersicht

Vorwort ..... V

Inhaltsübersicht ..... VII

Verzeichnis der Formulierungsvorschläge und Muster. .... XI

Abkürzungsverzeichnis ..... XLIII

Literaturverzeichnis ..... LIII

  

Vorbemerkung ..... 1

  

A. Einführung, Vertragsvorbereitung ..... 3

  

I. Abgrenzung. .... 4

II. Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht ..... 13

III. Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit ..... 43

IV. Aufgaben und Pflichten des Notars ..... 50

V. Individualvertrag, Formularvertrag, Verbrauchervertrag. .... 58

VI. Leistungsstörungenrecht ..... 74

VII. Due Diligence. .... 86

  

B. Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages ..... 91

  

I. Beteiligte ..... 101

II. Vertragsobjekt. .... 253

III. Dingliche Erklärungen ..... 324

IV. Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung ..... 391

V. Genehmigungen, Vorkaufsrechte ..... 586

VI. Besitzübergang, Erschließung. .... 679

VII. Sach- und Rechtsmängel ..... 747

VIII. Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen ..... 916

IX. Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme ..... 1027

X. Erbbaurecht. .... 1031

XI. Bergwerkseigentum ..... 1113

XII. Vorvertrag, Vorhand, Angebot ..... 1114

XIII. Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht ..... 1138

  

C. Querschnittsdarstellungen ..... 1151

  

I. Insolvenzrecht ..... 1155

II. Kostenrechtliche Hinweise ..... 1189

III. Steuerrechtliche Grundzüge ..... 1224

IV. Immobilienportfoliotransaktionen. .... 1382

V. Geschlossene Immobilienfonds ..... 1398

VI. Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT) ..... 1402

VII. Sonderrecht der neuen Bundesländer ..... 1403

  

D. Vollzugsmuster ..... 1467

  

I. Vollzugslaufblatt Kaufvertrag ..... 1468

II.	Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag .....	1470
III.	Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk. ....	1472
IV.	Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung .....	1473
V.	Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung .....	1474
VI.	Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung .....	1476
VII.	Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamem Vertrag .....	1478
VIII.	Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung .....	1481
IX.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung. ....	1482
X.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung .....	1484
XI.	Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern) .....	1486
XII.	Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschuldbestellung zur Vorwegfinanzierung .....	1488
XIII.	Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschuld und Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung .....	1489
XIV.	Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellung nach Eintragung .....	1490
XV.	Einholung der Genehmigung des Nacherben .....	1491
XVI.	Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters .....	1493
XVII.	Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses .....	1495
XVIII.	Einholung der Genehmigung nach GrdStVG .....	1497
XIX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer .....	1498
XX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular .....	1499
XXI.	Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandauflage ...	1500
XXII.	Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung .....	1501
XXIII.	Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug .....	1503
XXIV.	Zustimmungs- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts .....	1504
XXV.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillhalteerklärung .....	1506
XXVI.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt ...	1508
XXVII.	Gegenerklärung des Gläubigers bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht) .....	1510
XXVIII.	Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung der Reallast .....	1512
<b>E. Gesamtmuster .....</b>		<b>1515</b>
I.	Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich) .....	1516
II.	Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung) .....	1521
III.	Due Diligence – Checkliste (ausführlich) .....	1523
IV.	Letter of Intent (Asset deal) .....	1528
V.	Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen .....	1535
VI.	Merkblatt zu Bauträgerverträgen .....	1544
VII.	Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen .....	1556
VIII.	Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umzug) .....	1558
IX.	Merkblatt zum Wohnungseigentum .....	1563
X.	Merkblatt zum Erbbaurecht .....	1578

XI.	Merkblatt zu Grundpfandrechten .....	1587
XII.	Merkblatt »Grunderwerbsteuer« .....	1597
XIII.	Standardkaufvertrag »Eigenheim« .....	1602
XIV.	Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung« .....	1608
XV.	Kaufvertrag »Teilfläche« (mit Besonderheiten neue Bundesländer) .....	1614
XVI.	Messungsanerkennung und Auflassung .....	1621
XVII.	Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung) .....	1624
XVIII.	Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung) .....	1632
XIX.	Leibrentenkauf .....	1636
XX.	Mietkauf (Mietvertrag mit Ankaufsoption) .....	1642
XXI.	Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung .....	1653
XXII.	Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde .....	1660
XXIII.	Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B) .....	1665
XXIV.	Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich) .....	1674
XXV.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante) .....	1698
XXVI.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Auszahlung bereits vor Umschreibung) .....	1707
XXVII.	Kauf vom Insolvenzverwalter .....	1709
XXVIII.	Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach) .....	1717
XXIX.	Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich) .....	1728
XXX.	Errichtung einer Verweisungsurkunde .....	1756
XXXI.	Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufsrechtsausübung .....	1759
XXXII.	Verkauf eines Erbteils .....	1763
XXXIII.	Abschichtung gegen Abfindung .....	1771
XXXIV.	Abtretung eines GbR-Anteils .....	1773
XXXV.	Erbbaurechtsbestellungsvertrag .....	1780
XXXVI.	Kaufvertrag über ein Erbbaurecht .....	1787
XXXVII.	Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht .....	1793
XXXVIII.	Aufhebung eines Erbbaurechtes gegen Entschädigung .....	1800
XXXIX.	Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauzinses .....	1812
XL.	Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags .....	1817
XLI.	Käuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags .....	1826
XLII.	Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags .....	1833
Stichwortverzeichnis .....		1837

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Verzeichnis der Formulierungsvorschläge und Muster .....	XXVII
Abkürzungsverzeichnis .....	XLIII
Literaturverzeichnis .....	LIII
Vorbemerkung .....	1
A. Einführung, Vertragsvorbereitung .....	3
I. Abgrenzung .....	4
1. Überlassungen .....	4
2. »Mietkauf« .....	4
a) Miervvertrag mit Ankaufsrecht .....	5
b) Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf) .....	7
c) Kauf mit Darlehen des Verkäufers .....	12
II. Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht .....	13
1. Zweck der Beurkundungspflicht .....	13
a) Formzwecke .....	13
b) Besonderheiten bei Verbraucherverträgen: § 17 Abs. 2a BeurkG .....	13
2. Formelle Anforderungen an die Beurkundung .....	18
a) Beurkundungsperson .....	18
b) Beurkundungsverfahren .....	18
c) Verweisung .....	20
d) Bezugnahme/Beifügung .....	23
3. Beurkundung bei freiwilliger Grundstücksversteigerung .....	24
a) Sachverhaltsvarianten .....	24
b) Funktion des Notars .....	25
c) Beurkundungsvarianten .....	26
d) Verlosung von Immobilien .....	27
4. Verbundene Geschäfte .....	29
a) Grundsatz .....	29
b) Grundstücksgeschäft und Werkvertrag .....	32
c) Grundstücksgeschäft und Mietvertrag .....	34
d) Grundstücksgeschäft und städtebaulicher Vertrag .....	35
e) Mehrere Grundstücksgeschäfte .....	36
5. Vollmacht, Auftrag .....	37
6. Vertragsänderungen und -aufhebungen .....	39
7. Folge und Heilung von Formmängeln .....	40
a) Formnichtigkeit .....	40
b) Heilung durch Vollzug .....	41
c) Heilung bei verdeckten Grundstückssacheinlagen .....	42
III. Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit .....	43
1. Verstoß gegen gesetzliche Verbote, § 134 BGB .....	43
2. Sittenwidrigkeit .....	44

	a) Objektiver Tatbestand .....	44
	b) Subjektiver Tatbestand .....	46
	c) Rechtsfolgen .....	48
3.	Drittschützende Veräußerungs- und Erwerbsverbote, §§ 135, 136 BGB .....	49
IV.	Aufgaben und Pflichten des Notars .....	50
	1. Konsensprüfung .....	50
	2. Zug-um-Zug-Sicherung .....	52
	3. Vollzug .....	54
	4. Qualitätsanforderungen .....	55
	5. Stil und Sprache .....	57
V.	Individualvertrag, Formularvertrag, Verbrauchervertrag .....	58
	1. Übersicht .....	58
	2. Merkmale des Formularvertrages .....	59
	3. Merkmale des Verbrauchervertrags (§ 310 Abs. 3 BGB) .....	60
	a) Verbraucher .....	61
	b) Unternehmer .....	62
	c) Vorformulierte Vertragsbedingungen .....	63
	4. Inhaltskontrolle bei Verbraucher- und Formularverträgen (§§ 307 ff. BGB) .....	64
	a) Transparenzgebot (§ 307 Abs. 3 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 BGB) .....	64
	b) Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB) .....	66
	c) Haftungsausschluss bei Körperschäden und grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB) .....	66
	d) Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzungen (§ 309 Nr. 8 BGB) .....	67
	e) Generalklausel (insb: »Kardinalpflichten«), Klauselrichtlinie (§ 307 BGB) .....	69
	f) Folgen eines Klauselverstößes .....	72
	5. Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB .....	72
	a) Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen .....	73
	b) Sonstige notarielle Verbraucherverträge .....	73
VI.	Leistungsstörungenrecht .....	74
	1. Grenzen des Primäranspruchs .....	74
	a) Leistungshindernis .....	74
	b) Sekundärfolgen .....	75
	c) Schicksal der Gegenleistung .....	75
	2. Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 ff. und 311a Abs. 2 BGB .....	76
	a) Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB) .....	76
	b) Verzögerung der Leistung (§ 280 Abs. 2 BGB) .....	77
	c) Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 3 BGB) .....	78
	d) Schadensersatz bei anfänglichem Leistungshindernis (§ 311a Abs. 2 BGB) .....	81
	e) Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB) .....	81
	f) Vertretenmüssen; verschuldensunabhängige Garantiehftung (§ 276 BGB) .....	82
	3. Rücktritt vom Vertrag .....	83
	a) Nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung (§ 323 BGB) .....	83
	b) Verletzung von Integritätsinteressen (§ 324 BGB) .....	86
	c) Schadensersatz und Rücktritt (§ 325 BGB) .....	86
VII.	Due Diligence .....	86

<b>B. Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages</b>	<b>91</b>
<b>I. Beteiligte</b>	<b>101</b>
1. Feststellungen zur Identität	101
a) BeurkG, DONot	101
b) Geldwäschegesetz (GwG)	103
c) Berichtigung offensichtlich Unrichtigkeiten	106
2. Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	109
a) Geschäftsfähigkeit	109
b) Behinderungen	112
c) Diskriminierungsstatbestände	114
3. Güterrecht	116
a) Veräußererseite	116
b) Erwerberseite	117
c) Irrtumsfälle	117
4. Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	118
a) Teilrechtsfähigkeit	118
b) »Grundbuchfähigkeit« der GbR	122
c) Gesetzliche Neuregelung	130
d) Nachweise zur Berichtigung des Grundbuches	153
e) Formempfehlung	161
f) Vor- und Nachteile der GbR	161
5. Bruchteilsgemeinschaft	165
a) Vor- und Nachteile	165
b) Regelungen unter Miteigentümern, § 1010 BGB	166
c) Ankaufsrechte	169
6. Vollmachten und Vertretungsverhältnisse	171
a) Rechtsgeschäftliche Vertretung	171
b) »Nachgenehmigung«	184
c) Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	191
d) Vertretung juristischer Personen und Handelsgesellschaften	214
7. Fälle mit Auslandsberührung	233
a) Sprachkunde	233
b) Rechts- und Geschäftsfähigkeit	234
c) Verwendung von Vollmachten	236
d) Güterstand	236
e) Anwendbares Recht; Gerichtsstand	248
<b>II. Vertragsobjekt</b>	<b>253</b>
1. Grundbuchliche Vorfragen	253
a) Grundbucheinsicht	253
b) Grundakteneinsicht	259
c) Baulastenverzeichnis	261
d) Voreintragung; Vorvollzug	265
2. Grundbuchlicher Verkaufsgegenstand	278
a) Differenzierungen	278
b) Bezeichnung	278
c) Mehrheit von Objekten	280
d) Abgrenzung: Erwerb von GbR-Anteilen	281
e) Weitere Abgrenzung: Erwerb von Erbanteilen; Abschichtung	283
3. Besonderheiten beim Teilflächenerwerb	287
a) Vertragsobjekt	287

b)	Vollzugsrisiken . . . . .	289
c)	Lastenfreistellung . . . . .	291
d)	Abwicklung in Grundbuch und Kataster . . . . .	293
4.	Besonderheiten bei Sondereigentum . . . . .	298
a)	Umfang des Raumeigentums . . . . .	298
b)	Sondernutzungsrechte, Nebenanlagen . . . . .	299
c)	Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentum . . . . .	300
d)	Veräußerung einzelner Räume . . . . .	301
e)	Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum . . . . .	302
f)	Aufhebung von Sondereigentum/Sondernutzungsrechten . . . . .	302
g)	Veräußerung oder Erwerb von Teilflächen vom/zum WEG-Grundstück . . . . .	303
5.	Mitverkaufte bewegliche Gegenstände . . . . .	303
a)	Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobiliar . . . . .	303
b)	Vertragstechnik. . . . .	305
c)	Steuerrecht. . . . .	306
d)	Zivilrechtliche Bewertung . . . . .	306
6.	Mitverkauf einer Fotovoltaikanlage . . . . .	309
a)	Eigentumsverhältnisse, Sicherung. . . . .	309
b)	Verkauf der Anlage. . . . .	315
7.	Mitübertragene Agrarförderungsansprüche . . . . .	317
a)	EU-Agrarreform 2005 . . . . .	317
b)	Formulierungen . . . . .	319
c)	»Milchquoten« . . . . .	320
d)	Zuckerrübenlieferrechte . . . . .	321
8.	Urhebernutzungsrechte . . . . .	322
9.	Mitübertragene öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	323
III.	Dingliche Erklärungen . . . . .	324
1.	Verfahrensfragen . . . . .	324
a)	Antrag . . . . .	324
b)	Bewilligung . . . . .	326
2.	Eigentumsvormerkung . . . . .	331
a)	Sicherungswirkungen . . . . .	332
b)	Materielle Sicherungsvoraussetzungen . . . . .	339
c)	Verfahrensrechtliche Sicherungsvoraussetzungen . . . . .	349
d)	»Abtretung der Vormerkung« (A-B-C Verkäufe) . . . . .	351
e)	Vormerkung für Ansprüche zugunsten Dritter . . . . .	360
f)	Gefahren der Vormerkung für den Verkäufer . . . . .	361
3.	Auflassung. . . . .	370
a)	Form, Inhalt. . . . .	370
b)	Überwachung der Eigentumsumschreibung . . . . .	377
c)	Umschreibung vor Kaufpreiszahlung . . . . .	385
IV.	Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung . . . . .	391
1.	Art der Gegenleistung . . . . .	391
a)	Kaufpreisaufteilung . . . . .	391
b)	Festpreis oder Anpassung . . . . .	392
c)	Verrechnung. . . . .	399
d)	Verrentung. . . . .	399
e)	Schuldübernahme . . . . .	403
2.	Fälligkeit . . . . .	412

a)	Voraussetzungen . . . . .	412
b)	Insb.: Die Lastenfreistellung . . . . .	422
c)	Fälligkeits-/Nutzungszinsen/Stundung . . . . .	467
d)	Zahlungsweg . . . . .	468
e)	Abtretung des Zahlungsanspruchs . . . . .	470
f)	Erfüllung . . . . .	471
g)	Unsicherheitseinrede, § 321 BGB . . . . .	474
3.	Sicherung der Zahlungspflicht . . . . .	475
a)	Erklärungen Dritter . . . . .	475
b)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung . . . . .	481
c)	Verzug . . . . .	496
d)	Nichterfüllung . . . . .	499
4.	Finanzierung des Kaufpreises . . . . .	500
a)	Vorwegbeleihung . . . . .	500
b)	Absicherung des Verkäufers bei Vorwegbeleihung . . . . .	502
c)	Absicherung des Gläubigers bei Vorwegbeleihung . . . . .	507
d)	Besonderheiten bei Teilflächen . . . . .	513
e)	Vollmacht . . . . .	520
f)	Formulierungen im Grundpfandrecht . . . . .	524
g)	Grundbuchkosten: Der bedingte Rangvorbehalt . . . . .	533
h)	Verbundene Verbraucherdarlehensverträge . . . . .	535
i)	Altersvorsorge-Eigenheimbetrag aus Riester-Anlageverträgen . . . . .	544
j)	Anleihen . . . . .	548
5.	Mittelbare Grundstücksschenkung . . . . .	549
6.	Hinterlegung . . . . .	557
a)	Grundlagen . . . . .	557
b)	Voraussetzungen . . . . .	557
c)	Zustandekommen . . . . .	560
d)	Durchführung der Hinterlegung . . . . .	563
e)	Widerruf der Hinterlegungsanweisungen . . . . .	565
f)	Treuhandaufträge Dritter . . . . .	568
g)	Pfändung, Abtretung, Insolvenz . . . . .	572
h)	Rechtsmittel . . . . .	574
i)	Dienstordnung . . . . .	576
7.	Gläubiger- und Insolvenzanfechtung . . . . .	578
a)	Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	578
b)	Anfechtungstatbestände . . . . .	581
c)	Beurkundungsrecht . . . . .	584
V.	Genehmigungen, Vorkaufsrechte . . . . .	586
1.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	587
a)	Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung . . . . .	587
b)	Weitere Genehmigungen nach BauGB . . . . .	589
c)	Grundstücksverkehrsgesetz . . . . .	597
d)	Aufsichtliche Genehmigungen . . . . .	600
2.	Gerichtliche Genehmigungen . . . . .	607
a)	Genehmigungsbedürftige Sachverhalte . . . . .	607
b)	Verfahren nach altem Recht (FGG) . . . . .	612
c)	Verfahren nach neuem Recht (FamFG) . . . . .	613
d)	»Doppelvollmacht« . . . . .	620
3.	Privatrechtliche Genehmigungen . . . . .	622
a)	§ 1365 BGB . . . . .	623



b)	Art. 5 Abs. 1 des Abkommens zum deutsch-französischen Wahlgüterstand (WZGA) . . . . .	626
c)	Nacherbfolge . . . . .	629
d)	Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG . . . . .	631
4.	Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte . . . . .	639
a)	Überblick . . . . .	639
b)	Baugesetzbuch . . . . .	640
c)	Verkehrsrechtliche Planfeststellungsverfahren . . . . .	646
d)	Reichssiedlungsgesetz . . . . .	647
e)	Bundesnaturschutzgesetz 2010 . . . . .	647
f)	Landesrechtliche Vorkaufsrechte . . . . .	649
5.	Privatrechtliche Vorkaufsrechte . . . . .	651
a)	Gesetzliche Vorkaufsrechte (v. a. § 577 BGB) . . . . .	651
b)	Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte . . . . .	657
6.	Vollzugsauftrag und -überwachung . . . . .	667
a)	Vollzugsvollmachten . . . . .	667
b)	Vollzugsabwicklung . . . . .	673
c)	Eigenurkunden . . . . .	673
d)	Vollzugsnachrichten . . . . .	675
e)	Suspendierung des Vollzugs . . . . .	675
f)	Rechtsbehelfe gegen die (Verweigerung der) Amtstätigkeit . . . . .	677
VI.	Besitzübergang, Erschließung . . . . .	679
1.	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten . . . . .	679
a)	Zeitpunkt . . . . .	679
b)	Durchführung . . . . .	684
c)	Räumung durch den Verkäufer . . . . .	686
d)	Kauf durch den Mieter . . . . .	687
e)	Künftiger Mietvertrag mit dem Verkäufer . . . . .	688
f)	Wohnungsrechtsvorbehalt zugunsten des Verkäufers . . . . .	689
g)	Mietverhältnisse mit Dritten . . . . .	692
2.	Erschließung . . . . .	735
a)	§ 436 BGB . . . . .	735
b)	Terminologie . . . . .	737
c)	Heranziehung . . . . .	738
d)	Regelungsalternativen . . . . .	739
e)	Ablösungsvereinbarung . . . . .	743
f)	Verkehrsrechtliche »Vereinbarungen« . . . . .	745
g)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	746
VII.	Sach- und Rechtsmängel . . . . .	747
1.	Grundzüge der Schuldrechtsreform . . . . .	747
2.	Rechte des Käufers bei Mängeln . . . . .	749
a)	Nacherfüllung (§ 437 Nr. 1 BGB) . . . . .	749
b)	Rücktritt (§ 437 Nr. 2 BGB) . . . . .	750
c)	Minderung (§ 437 Nr. 2 i. V. m. § 441 BGB) . . . . .	751
d)	Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB) . . . . .	752
e)	Konkurrenzen . . . . .	754
f)	Ausschluss der Mängelrechte . . . . .	759
g)	Ergänzung der Mängelrechte durch Ansprüche aus einer Garantie (§ 443 BGB) . . . . .	765
h)	Verjährung der Mängelrechte . . . . .	767

3.	Rechtsmängel (§ 435 BGB) . . . . .	768
a)	Verpflichtungsumfang . . . . .	768
b)	Verpflichtungszeitpunkt . . . . .	771
c)	Überbau . . . . .	771
d)	Nachbarliche Inanspruchnahme . . . . .	776
e)	Nacherbenvermerk . . . . .	778
f)	Testamentsvollstreckervermerk . . . . .	781
g)	Insolvenzvermerk . . . . .	783
h)	Übernahme eines Grundpfandrechts zur Neuvaluierung . . . . .	784
i)	Übernahme von Rechten in Abteilung II . . . . .	793
j)	Übernahme nicht gesicherter Leitungen . . . . .	795
k)	Bestellung neuer Dienstbarkeiten zur Sicherung nachbarlicher Belange . . . . .	796
l)	Wohnungsbindung . . . . .	806
m)	Zwangsversteigerungsbefangenes Grundstück . . . . .	807
4.	Sachmängel . . . . .	829
a)	Begriff . . . . .	829
b)	Tatbestands- oder Rechtsfolgenlösung? . . . . .	841
c)	Offenlegungspflichten . . . . .	844
d)	Wissenszurechnung . . . . .	852
e)	Erklärungen Dritter (etwa von Maklern) . . . . .	854
f)	Formulierungen . . . . .	856
g)	Mängeleintritt zwischen Besichtigung/Vertragsschluss und Übergabe . . . . .	874
h)	Sonstige Freizeichnungsklauseln . . . . .	877
i)	Besonderheiten bei WEG-Gemeinschaftseigentum . . . . .	883
j)	Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte . . . . .	886
k)	Sachversicherungen . . . . .	887
5.	Altlasten . . . . .	889
a)	Grundzüge des Bundesbodenschutzgesetzes . . . . .	889
b)	Rückgriffsansprüche . . . . .	891
c)	Altlasten als Sachmangel . . . . .	893
d)	Abfallrecht . . . . .	895
e)	Formulierungsvorschläge . . . . .	895
6.	Kampfmittel . . . . .	901
7.	Energieeinspargesetze . . . . .	902
a)	Nachrüstungspflichten . . . . .	903
b)	Energieausweise . . . . .	905
c)	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz . . . . .	911
d)	KfW-Effizienzförderung . . . . .	912
8.	Trink- und Abwasseranlagen . . . . .	914
9.	Bergschäden . . . . .	915

VIII.	Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen . . . . .	916
1.	Belehrungen . . . . .	916
a)	Gesetzlich geschuldete . . . . .	916
b)	Konkrete Warnhinweise . . . . .	917
2.	Maklerklauseln . . . . .	918
a)	Arten . . . . .	918
b)	Auswirkungen . . . . .	920
c)	Voraussetzungen des Provisionsanspruchs . . . . .	921
d)	Höhe der Provision . . . . .	923
e)	Besondere Maklerverträge . . . . .	924
3.	Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	924

a)	Bindungswirkungen	924
b)	Verband der Wohnungseigentümer	934
c)	Haftungsverfassung	942
d)	Hausgeld und Umlagen	945
e)	Stimmrecht	951
f)	Gesamtbaustein	951
4.	Verwendungsbindungen, Wiederkaufsrechte	952
a)	Gestaltungsgrenzen	952
b)	Sanktionen	954
c)	Rechtsnachfolge	956
d)	Dienstbarkeiten zur Sicherung von Verwendungsbeschränkungen	957
5.	Einheimischenmodelle	959
a)	Angebotsmodell (»Weilheimer Modell«)	960
b)	Ankaufsmodell (»Traunsteiner Modell«)	960
c)	Zwischenerwerbsmodell	961
d)	Gestaltungshinweise	961
e)	Gemeindliche Bodenbevorratung	964
6.	Baulandausweisungsverträge	965
a)	Verfahren der Bauleitplanung	965
b)	Grenzen vertraglicher Gestaltung	968
c)	Planvorbereitungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	970
d)	Planrealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	970
e)	Folgekostenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	971
f)	Wärmelieferungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB	972
g)	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag	972
h)	Erschließungsverträge	973
i)	Stadtrumbauvertrag	975
j)	Public-Private-Partnership	975
k)	Sozialer Wohnungsbau	976
7.	Vergaberecht	977
8.	Verwaltungs-, Betreuungs-, Wartungs- und Arbeitsverträge	980
a)	Geschäftsbesorgungsverhältnisse	980
b)	Betreuungsverträge (»Betreutes Wohnen«)	983
c)	Arbeitsverhältnisse	986
d)	Contracting, Fernwärme	988
9.	Vertragliche Rücktrittsrechte	995
a)	Notwendigkeit	995
b)	Rückgewährschuldverhältnis	995
c)	Gestaltung	998
10.	Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen	1001
a)	Grundsatz	1001
b)	Gestaltungsüberlegungen	1002
11.	Personenmehrheiten	1004
a)	Vertretung	1004
b)	Kaufpreisforderung	1005
c)	Zahlungsabwicklung	1006
d)	Verpflichtungen	1007
12.	Auskunftserteilung, Einweisung, Dokumentenübergabe	1008
13.	Verjährung	1010
a)	Gesetzliche Verjährungsfristen	1010
b)	Verlängerung	1010
c)	Verkürzung	1011
14.	Schiedsgutachter-/Schiedsgerichts-/Schlichtungsabrede	1012

a)	Schiedsgutachten .....	1012
b)	Schiedsgericht .....	1013
c)	Mediation .....	1015
15.	Aufrechnungsverbote .....	1016
16.	Mitgliedschaftspflichten .....	1017
17.	Kosten- und Steuerlast .....	1017
18.	Salvatorische Klausel .....	1021
19.	Schriftformklauseln .....	1022
20.	Mitteilungen, Abschriften .....	1023
IX.	Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme .....	1027
1.	Rechtliche Konstruktion .....	1027
2.	Grunderwerbsteuer .....	1027
3.	Anwendungsfälle .....	1028
4.	Alternativen .....	1028
5.	Muster .....	1029
X.	Erbbaurecht .....	1031
1.	Begriff, Entwicklung und Bedeutung .....	1031
a)	Definition des Erbbaurechts .....	1031
b)	Doppelnatur des Erbbaurechts .....	1031
c)	Abgrenzung zu Rechtsinstituten des BGB .....	1032
d)	Gesetzliche Entwicklung des Erbbaurechts .....	1033
e)	Aufgaben und Anwendungsbereiche .....	1034
2.	Grundgeschäft und dingliche Einigung .....	1035
a)	Grundgeschäft .....	1035
b)	Dingliche Bestellung .....	1037
c)	Grundbuchvollzug .....	1038
d)	Folge der wirksamen Erbbaurechtsbestellung: Eigentumserwerb am Bauwerk ..	1041
3.	Notwendiger Inhalt des dinglichen Rechts .....	1042
a)	Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich; Gesamterbbaurecht .....	1042
b)	Bauwerk/Gebäude; Wohnungserbbaurecht .....	1045
c)	Erbbauberechtigter; Eigentümererbbaurecht .....	1049
d)	Bedingungen und Befristungen .....	1049
4.	Fakultativer dinglicher Inhalt .....	1050
a)	Abgrenzung .....	1050
b)	Bauwerksbezogene Regelungen (§ 2 Nr. 1 bis Nr. 3 ErbbauRG) .....	1051
c)	Heimfall, Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 ErbbauRG) .....	1052
d)	Kauf- und Verkaufszwangsklausel .....	1056
e)	Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG) ..	1057
5.	Schuldrechtliche Regelungen, Erbbauzins .....	1064
a)	Schuldrechtliche Regelungen .....	1064
b)	Erbbauzinsvereinbarungen .....	1065
c)	Anpassung des Erbbauzinses .....	1066
d)	Erbbauzins in der Zwangsversteigerung .....	1075
6.	Belastungen, Inhaltsänderung, Beendigung des Erbbaurechts .....	1083
a)	Belastungen; Untererbbaurecht .....	1083
b)	Inhaltsänderungen .....	1087
c)	Beendigung des Erbbaurechts (§§ 26 ff. ErbbauRG) .....	1089
7.	Übertragung des Erbbaurechts .....	1092
a)	Grundgeschäft .....	1092

	b) Dingliche Übertragung .....	1093
	c) Zustimmung zur Veräußerung .....	1093
	d) Zustimmung zur Beleihung .....	1095
	e) »Eintritt« in den Erbbaurechtsvertrag .....	1097
	f) Erwerb des Erbbaurechtsgebäudes durch Erbbaurechtsaufhebung .....	1098
8.	Steuerrecht .....	1099
	a) Grunderwerbsteuer .....	1099
	b) USt .....	1101
	c) Einkommensteuer .....	1101
	d) Schenkung- und Erbschaftsteuer .....	1108
9.	Kostenrecht .....	1110
XI.	Bergwerkseigentum .....	1113
XII.	Vorvertrag, Vorhand, Angebot .....	1114
	1. Letter of Intent etc. ....	1114
	2. Vorvertrag .....	1115
	3. Vorhand .....	1116
	4. Aufspaltung in Angebot und Annahme .....	1117
	a) Vorüberlegungen .....	1117
	b) Gestaltungshinweise .....	1118
	5. Ankaufsrecht .....	1134
	6. Verkaufsrecht .....	1137
XIII.	Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht .....	1138
	1. Varianten .....	1138
	a) Typus .....	1138
	b) Berechtigter .....	1138
	c) Rechtsnachfolge .....	1141
	d) Mehrheit von Vorkaufsfällen .....	1142
	e) Ausübungsmodalitäten .....	1143
	f) Preislimitierungen .....	1143
	2. Bestellung .....	1144
	a) Form .....	1144
	b) Eintragung .....	1144
	3. Praktische Überlegungen, Nachteile .....	1145
	4. Abwicklung nach Ausübung .....	1147
C.	Querschnittsdarstellungen .....	1151
I.	Insolvenzrecht .....	1155
	1. Grundzüge des Insolvenzverfahrens .....	1155
	a) Antragstellung .....	1155
	b) Allgemeines Insolvenzverfahren .....	1156
	c) Besondere Verfahren .....	1158
	d) Besonderheiten bei Wohnungseigentum .....	1159
	e) Ausländische Insolvenzverfahren .....	1160
	2. Einfluss der Insolvenz auf bestehende Grundstückskaufverträge .....	1161
	a) Ab Antragstellung .....	1161
	b) Ab Verfahrenseröffnung .....	1161
	c) Aufhebung der Insolvenzbeschränkungen .....	1173
	d) Besonderheiten beim Bauträgervertrag .....	1176

	e) Notarielle Amtspflichten ggü. dem Insolvenzverwalter .....	1178
3.	Besonderheiten bei Verkäufen durch den Insolvenzverwalter .....	1179
	a) Verfügungsbefugnis .....	1179
	b) Sach- und Rechtsmängelhaftung .....	1183
4.	Erwerb zur Insolvenzmasse .....	1188
	a) Durch den Insolvenzverwalter .....	1188
	b) Durch den Gemeinschuldner .....	1188
II.	Kostenrechtliche Hinweise .....	1189
1.	Grundzüge, Verfahren .....	1190
	a) Kostenrechnung .....	1190
	b) Kostenschuldner .....	1191
	c) Gebührenvergünstigung .....	1192
	d) Gebührenerhebung .....	1192
	e) Beschwerdeverfahren .....	1193
2.	Gebührenstufe/Geschäftswert .....	1194
	a) Kaufpreis .....	1194
	b) Zurechnungen .....	1195
	c) Mindestwert: Verkehrswert .....	1197
	d) Höchstwert .....	1199
3.	Gegenstandsgleiche und -verschiedene Erklärungen .....	1200
	a) Gegenstandsgleiche Erklärungen .....	1200
	b) Gegenstandsverschiedene Erklärungen .....	1202
	c) Kaufvertrag und Erklärungen zu Grundpfandrechten .....	1204
4.	Vollzugsgebühren .....	1205
	a) Gebührenausslösende Tatbestände .....	1205
	b) Geschäftswert, Gebührensatz .....	1207
	c) Gestaltungsüberlegungen .....	1207
5.	Betreuungs- und Treuhandgebühren .....	1209
	a) Betreuungsgebühr .....	1209
	b) Treuhandgebühr .....	1210
6.	Verwahrungstätigkeiten .....	1211
7.	Angebot und Annahme .....	1212
8.	Vertragsänderung .....	1214
9.	Vertragsaufhebung; Rückabwicklung .....	1214
10.	Entwurfsfertigung, erfolglose Verhandlung .....	1215
11.	Auflassung .....	1217
12.	Umsatzsteuer .....	1218
13.	Grundbuchkosten .....	1220
14.	Vermessungskosten .....	1224
III.	Steuerrechtliche Grundzüge .....	1224
1.	Notar und Steuerrecht .....	1224
2.	Steuerliche Sonderanforderungen bei Geschäften unter Angehörigen .....	1225
3.	Ertragsteuerliche Unterscheidungen .....	1228
	a) Selbstständige Wirtschaftsgüter .....	1228
	b) Betriebs- und Privatvermögen .....	1229
	c) Zuordnung zum wirtschaftlichen Eigentümer; Immobilienleasing .....	1242
4.	Besteuerung von Grundbesitz im Privatvermögen .....	1243
	a) Erwerbs- oder Herstellungsphase .....	1243
	b) Vermietungsphase .....	1265

c)	Häusliches Arbeitszimmer .....	1285
d)	Doppelte Haushaltsführung .....	1286
e)	Veräußerungsphase: Besteuerung privater Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG) ..	1287
5.	Besteuerung betrieblichen Grundbesitzes .....	1293
a)	Erwerbs- oder Herstellungsphase .....	1293
b)	Vermietungsphase. ....	1296
c)	Veräußerungs- oder Entnahmephase .....	1297
d)	Fotovoltaik, Kraft-Wärme-Kopplung .....	1310
e)	Bauabzugsteuer .....	1312
f)	Gewerbsteuer .....	1313
6.	Grundsteuer .....	1316
7.	Grunderwerbssteuer .....	1318
a)	Besteuerungstatbestände. ....	1318
b)	Ausnahmen von der Besteuerung .....	1334
c)	Bemessungsgrundlage. ....	1346
d)	Steuersatz .....	1351
e)	Anzeigepflichten. ....	1352
f)	Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	1354
8.	Umsatzsteuer. ....	1354
a)	Grundlagen .....	1354
b)	Steuerbefreiung .....	1356
c)	Option für Vermietungsumsätze (§ 4 Nr. 12 Satz 1 a) UStG) .....	1357
d)	Option für Immobilienumsätze (§ 4 Nr. 9a UStG) .....	1358
e)	Vorsteuerabzug bei Immobilien .....	1374
IV.	Immobilienportfoliotransaktionen. ....	1382
1.	Marktsegmente .....	1382
a)	Gesamtvolumen .....	1382
b)	Wohnungsmarkt .....	1383
c)	Gewerbeimmobilien. ....	1385
d)	Sonderimmobilien .....	1385
2.	Marktteilnehmer. ....	1385
a)	Verkäufer .....	1385
b)	Käufer .....	1386
3.	Transaktionsprozess. ....	1387
a)	Share deal oder asset deal .....	1387
b)	Prozesse zur Gewinnung und Auswahl von Investoren .....	1390
4.	Typische »deal points«. ....	1391
a)	Selbstständige Garantien .....	1391
b)	Zeitlicher Bezugspunkt. ....	1396
c)	De-minimis-, basket-, cap-Klauseln .....	1396
d)	Ausschluss bei Kenntnis .....	1397
e)	Verjährungsfristen .....	1397
f)	Absicherung der Mängelrechte .....	1397
V.	Geschlossene Immobilienfonds .....	1398
VI.	Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT) .....	1402
VII.	Sonderrecht der neuen Bundesländer .....	1403
1.	Vermögenszuordnung .....	1404
a)	Volkseigentum .....	1404
b)	Zuordnung des wohnungswirtschaftlichen Vermögens .....	1404

c)	Zuordnungsverfahren: VZOG .....	1405
d)	Treuhandanstalt .....	1407
2.	Familienrechtliche Besonderheiten .....	1408
a)	Güterstand des FGB-DDR .....	1408
b)	Überleitung .....	1408
c)	Familienrechtliche Besonderheiten auf Veräußererseite .....	1410
d)	Besonderheiten auf Erwerberseite .....	1411
3.	Erbrechtliche Besonderheiten .....	1412
a)	Abweichungen des materiellen Erbrechts der DDR .....	1412
b)	Interlokale Anknüpfung .....	1413
c)	Verwendbarkeit von Erbscheinen .....	1414
d)	Pflichtteilsrechtliche Probleme .....	1415
4.	Gesetzliche Vertretung .....	1416
5.	Heilungsvorschriften .....	1417
6.	Karasterrechtliche Besonderheiten .....	1418
a)	Ungeteilte Hofräume .....	1418
b)	Bodensonderungsgesetz, Sonderungsplanverordnung .....	1419
7.	Bodenreformland; Landwirtschaftsanpassung .....	1420
a)	Bodenreform (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB) .....	1420
b)	Landwirtschaftsanpassungsgesetz .....	1425
8.	Gebäudeeigentum .....	1426
a)	Arten des Gebäudeeigentums .....	1426
b)	Fortbestand des Gebäudeeigentums .....	1429
c)	Anlegung eines Gebäudegrundbuchs (§ 4 GGV) .....	1430
d)	Zusammenführung von Gebäudeeigentum und Grundstück .....	1431
e)	Veräußerung des Gebäudeeigentums .....	1434
f)	Teilung des Gebäudeeigentums .....	1435
9.	Verfügungen über Baulichkeiten .....	1435
a)	Sachverhalt .....	1435
b)	Übergangsrecht .....	1435
c)	Übertragung von Baulichkeiten .....	1436
10.	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung .....	1436
a)	Objekt der Genehmigung .....	1437
b)	Genehmigungsfreistellung .....	1438
c)	Genehmigungserteilung und -verfahren .....	1440
d)	Kassation der Genehmigung .....	1442
11.	Vorkaufsrechte .....	1445
a)	Nurtzervorkaufsrecht gem. § 20 VermG. ....	1445
b)	Vorkaufsrecht des Restitutionsberechtigten gem. § 20a VermG. ....	1446
c)	Vorkaufsrecht gem. § 57 SchuldRAnpG .....	1446
12.	Lastenfreistellung .....	1446
a)	Arten von Grundpfandrechten im Beitrittsgebiet .....	1446
b)	Rechtsinhaberschrift an Altgrundpfandrechten .....	1448
c)	Löschungserleichterungen durch das GrdBerG .....	1450
d)	Gegenstandslose Rechte .....	1452
13.	Sach- und Rechtsmängel .....	1453
a)	Altlasten .....	1453
b)	Bestehen selbstständigen Gebäude- oder Baulichkeitseigentums .....	1453
c)	Mitbenutzungsrechte und altrechtliche Dienstbarkeiten .....	1454
d)	Ansprüche auf Dienstbarkeiten .....	1454
e)	Schuldrechtsanpassung .....	1456
f)	Nebengesetze des Schuldrechtsänderungsgesetzes .....	1457
14.	Belehrungen .....	1458



15.	Sachen- und Verkehrsflächenbereinigung .....	1458
a)	Sachenrechtsbereinigungsgesetz .....	1458
b)	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz .....	1464
D.	Vollzugsmuster .....	1467
I.	Vollzugslaufblatt Kaufvertrag .....	1468
II.	Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag .....	1470
III.	Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk .....	1472
IV.	Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung .....	1473
V.	Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung .....	1474
VI.	Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung .....	1476
VII.	Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamen Vertrag .....	1478
VIII.	Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung .....	1481
IX.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung. ....	1482
X.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung .....	1484
XI.	Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern) .....	1486
XII.	Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschuldbestellung zur Vorwegfinanzierung .....	1488
XIII.	Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschuld und Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung .....	1489
XIV.	Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellung nach Eintragung .....	1490
XV.	Einholung der Genehmigung des Nacherben .....	1491
XVI.	Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters .....	1493
XVII.	Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses .....	1495
XVIII.	Einholung der Genehmigung nach GrdStVG .....	1497
XIX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer .....	1498
XX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular .....	1499
XXI.	Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandaufgabe ...	1500
XXII.	Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung .....	1501
XXIII.	Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug .....	1503
XXIV.	Zustimmungs- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts .....	1504
XXV.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillhalteerklärung .....	1506
XXVI.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt ...	1508
XXVII.	Gegenerklärung des Gläubigers bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht) .....	1510
XXVIII.	Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung der Reallast .....	1512
E.	Gesamtmuster .....	1515
I.	Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich) .....	1516
II.	Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung) .....	1521

III.	Due Diligence – Checkliste (ausführlich) . . . . .	1523
IV.	Letter of Intent (Asset deal) . . . . .	1528
V.	Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen . . . . .	1535
VI.	Merkblatt zu Bauträgerverträgen . . . . .	1544
VII.	Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen . . . . .	1556
VIII.	Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umzug) . . . . .	1558
IX.	Merkblatt zum Wohnungseigentum . . . . .	1563
X.	Merkblatt zum Erbbaurecht . . . . .	1578
XI.	Merkblatt zu Grundpfandrechten . . . . .	1587
XII.	Merkblatt »Grunderwerbsteuer« . . . . .	1597
XIII.	Standardkaufvertrag »Eigenheim« . . . . .	1602
XIV.	Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung« . . . . .	1608
XV.	Kaufvertrag »Teilfläche« (mit Besonderheiten neue Bundesländer) . . . . .	1614
XVI.	Messungsanerkennung und Auffassung . . . . .	1621
XVII.	Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung) . . . . .	1624
XVIII.	Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung) . . . . .	1632
XIX.	Leibrentenkauf . . . . .	1636
XX.	Mietkauf (Mietvertrag mit Ankaufsoption) . . . . .	1642
XXI.	Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung . . . . .	1653
XXII.	Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde . . . . .	1660
XXIII.	Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B) . . . . .	1665
XXIV.	Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich) . . . . .	1674
XXV.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante) . . . . .	1698
XXVI.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Auszahlung bereits vor Umschreibung) . . . . .	1707
XXVII.	Kauf vom Insolvenzverwalter . . . . .	1709
XXVIII.	Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach) . . . . .	1717
XXIX.	Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich) . . . . .	1728
XXX.	Errichtung einer Verweisungsurkunde . . . . .	1756
XXXI.	Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufsrechtsausübung . . . . .	1759
XXXII.	Verkauf eines Erbteils . . . . .	1763
XXXIII.	Abschichtung gegen Abfindung . . . . .	1771
XXXIV.	Abtretung eines GbR-Anteils . . . . .	1773
XXXV.	Erbbaurechtsbestellungsvertrag . . . . .	1780
XXXVI.	Kaufvertrag über ein Erbbaurecht . . . . .	1787
XXXVII.	Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht . . . . .	1793
XXXVIII.	Aufhebung eines Erbbaurechtes gegen Entschädigung . . . . .	1800
XXXIX.	Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauzinses . . . . .	1812
XL.	Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags . . . . .	1817
XLI.	Käuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags . . . . .	1826
XLII.	Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags . . . . .	1833
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>1837</b>