

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. Leistungsstörungsrecht	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

Inhaltsübersicht

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 Nichtvalutierungserklärung	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 Stillhalterklärung	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.	Gesamt muster	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 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) Mievertrag 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

Inhaltsverzeichnis

a)	Objektiver Tatbestand	44
b)	Subjektiver Tatbestand	46
c)	Rechtsfolgen	48
3.	Drittschürzende 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, Verbrauchervertag	58
1.	Übersicht	58
2.	Merkmale des Formularvertrages	59
3.	Merkmale des Verbrauchervertags (§ 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 Klauselverstoßes	72
5.	Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB	72
a)	Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen	73
b)	Sonstige notarielle Verbrauchervertäge	73
VI.	Leistungsstörungsrecht	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 Garantiehaftung (§ 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. Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages	91
I.	
Beteiligte	101
1. Feststellungen zur Identität	101
a) BeurkG, DONot	101
b) Geldwäschegesetz (GwG)	103
c) Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	106
2. Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	109
a) Geschäftsfähigkeit	109
b) Behinderungen	112
c) Diskriminierungstatbestände	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 Grundbuchs	153
e) Formempfehlung	161
f) Vor- und Nachteile der GbR	161
5. Bruchteilgemeinschaft	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
II.	
Vertragsobjekt	253
1. Grundbuchliche Vorfragen	253
a) Grundbucheinsicht	253
b) Grundakteinsicht	259
c) Baulistenverzeichnis	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 Teilstückerwerb	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 Teilstücken vom/zum WEG-Grundstück	303
5.	Mitverkauft bewegliche Gegenstände	303
a)	Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobiliar	303
b)	Vertragstechnik	305
c)	Steuerrecht	306
d)	Zivilrechtliche Bewertung	306
6.	Mitverkauf einer Photovoltaikanlage	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)	Zuckerrübenlieferrichte	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 Teilläufen	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

Inhaltsverzeichnis

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)	Konkurrenz	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 Neuvalutierung	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)	Zwangsvorsteigerungsbefangenes 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)	Mängleintritt 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 Wohnungseigentümergemeinschaft	924

Inhaltsverzeichnis

a)	Bindungswirkungen	924
b)	Verband der Wohnungseigentümer	934
c)	Haftungsverfassung	942
d)	Hausgeld und Umlagen	945
e)	Stimmrecht	951
f)	Gesamtaubstein	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)	Stadtumbauvertrag	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, Fernwärmе	988
9.	Vertragliche Rücktrittsrechte	995
a)	Notwendigkeit	995
b)	Rückgewährschuldverhältnis	995
c)	Gestaltung	998
10.	Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen	1001
a)	Grundsatz	1001
b)	Gestaltungüberlegungen	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

Inhaltsverzeichnis

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) Gebührenauslösende Tatbestände	1205
b) Geschäftswert; Gebührensatz	1207
c) Gestaltungsüberlegungen	1207
5. Betreuungs- und Treuhandgebühren	1209
a) Betreuungsgebühr	1209
b) Treuhandgebühr	1210
6. Verwaltungstätigkeiten	1211
7. Angebot und Annahme	1212
8. Vertragsänderung	1214
9. Vertragsauflösung; 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

Inhaltsverzeichnis

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)	Gewerbesteuer	1313
6.	Grundsteuer	1316
7.	Grunderwerbsteuer	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.	Katasterrechtliche Besonderheiten	1418
a)	Ungeteilte Hofräume	1418
b)	Bodenonderungsgesetz, 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)	Nutzervorkaufsrecht 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 GrdBBeG	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

Inhaltsverzeichnis

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 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 Nichtvalutierungserklärung	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 Stillhaltererklärung	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.	Gesamt muster	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 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