

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Der Autor	13
Allgemeine Abkürzungen	15
Literatur zur Vertiefung	19
§ 1 Grundlagen des Grundstücksrechts	21
A. Allgemeines	21
B. Grundstück	21
C. Bestandteile und Zubehör des Grundstücks	22
§ 2 Kauf und Erwerb eines Grundstücks	25
A. Allgemeines	25
B. Prüfung durch den Notar	25
C. Grundbuch	25
D. Kauf eines Grundstücks	25
E. Formzwang	26
I. Zweck	26
II. Verstoß	26
III. Anwendungsbereich	27
IV. Umfang	28
F. Eigentumsübertragung	31
I. Auflassung	31
II. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch	33
III. Unwirksame Auflassung	33
IV. Berechtigter	33
G. Gutgläubiger Erwerb	34
H. Sonstiger Rechtserwerb	34
§ 3 Der Grundstückskaufvertrag	35
A. Die Beteiligten	35
I. Nur Deutsche beteiligt	35
II. Besonderheit: Ausländer als Parteien	36
1. Ausländer als Käufer	36
2. Ausländer als Verkäufer	39
III. Verbrauchervertrag	39
IV. Voreintragung des Verkäufers/Kauf von Erben	41

V. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	44
1. Die Problematik	44
2. Die GbR als Veräußerer	48
3. Die GbR als Erwerber	50
4. GbR-Anteilsübertragungen und Bewilligungsberechtigung	52
5. Offene Fragen	53
6. Exkurs: Vertretungsnachweis einer englischen Limited	55
VI. Kaufangebot und Vertretungen	55
1. Kaufangebot und Vormerkung	55
2. Kaufangebot und Bindungsfrist	56
3. Belehrungspflicht bei Beurkundung einer Annahme	61
4. Vertretungsnachweis bei Gesellschaften	62
5. Durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht und notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO	62
6. Vertretung aufgrund General- und Vorsorgevollmacht	63
B. Grundbuchstand	64
§ 4 Verkaufsgegenstand	67
A. Varianten	67
B. Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken	67
I. Gebrauchtes Haus	67
II. Der Kauf eines Mehrfamilienhauses	69
III. Der Kauf einer nicht vermessenen Teilfläche/Trennstücks	70
IV. Der Kauf einer landwirtschaftlichen Fläche	74
V. Der Kauf mit Zubehör	74
C. Der Kauf von Wohnungs- und Teileigentum	75
I. Vorbemerkung	75
II. Zustimmung nach § 12 WEG	76
III. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	77
D. Der Kauf eines Erbbaurechts	77
I. Vorbemerkung	77
II. Begriffsbestimmung	78
III. Entstehung	78
IV. Rang	79
V. Erbbaurechtskauf	79
§ 5 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	81
A. Sittenwidriger Kaufpreis	81
B. Ungesicherte Vorleistungen	81

C. Sicherung des Verkäufers	82
I. Verfahrensalternativen	82
II. Getrennte Beurkundung	82
III. Vorlagesperre	82
IV. Eigenurkunde	84
V. Sonstige Verfahren	85
D. Sicherung des Käufers	85
I. Anderkonto	85
II. Direktzahlung	86
 § 6 Vormerkung	 87
A. Akzessorietät und Sicherung	87
B. Die „wiederaufladbare“ Vormerkung	88
I. Löschung	89
II. Konsequenzen für die Praxis	91
 § 7 Lastenfreistellung	 93
A. Grundbuchrechtlicher Nachweis bei privatschriftlich abgetretenen Briefrechten	93
B. Befristete Treuhandaufgabe der Grundpfandrechtsgläubiger	93
C. Störungen der Lastenfreistellung	94
I. Ablösung überhöht	94
II. Ablösung wird nachträglich erhöht	95
D. Grunddienstbarkeiten, die nicht übernommen werden sollen	95
 § 8 Fälligkeitsmitteilung	 97
A. Zugangsproblematik	97
B. Konstitutive und deklaratorische Fälligkeitsmitteilung	97
 § 9 Besitzübergang	 99
A. Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises	99
I. Allgemeines	99
II. Direktzahlung und fester Übergabetermin	99
B. Vollstreckungsunterwerfung	100
C. Erschließungsbeiträge	100
I. Allgemeines	100
II. Bescheidlösung	100
III. Ausbauzustandslösung	101
IV. Nicht abgerechnete Erschließungskosten	101

§ 10 Verkäuferpflichten	103
A. Beschaffenheitsvereinbarungen	103
B. Ausschluss von Käuferrechten	104
I. Sachmängel	104
II. Rechtsmängel	106
C. Verschlechterungen zwischen Besichtigung und Übergabe	106
§ 11 Belehrungen	107
A. Grundsätzliches	107
B. Energieausweis	107
§ 12 Maklerprovision	109
A. Grundsätzliches	109
B. Grundtypen von Maklerklauseln	109
I. Deklaratorische Klausel	109
II. Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) oder Nettoklausel	109
III. Erfüllungsübernahme	110
C. Fälligkeit und Vollstreckungsunterwerfung	110
D. Doppeltätigkeit des Maklers	111
E. Ausfertigung und Zweiwochenfrist (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG)	111
§ 13 Finanzierungsvollmacht	113
A. Abtretung der Darlehensvaluta	113
B. Bevollmächtigung von Notarangestellten	114
C. Vollstreckungsunterwerfung	115
§ 14 Vorkaufsrecht	117
A. Grundsätzliches	117
B. Gestaltungsüberlegungen	118
§ 15 Übungsfälle	119
A. Übungsfall 1	119
B. Übungsfall 2	119
C. Übungsfall 3	120
D. Übungsfall 4	120
E. Übungsfall 5	120
F. Übungsfall 6	120
G. Übungsfall 7	121
H. Übungsfall 8	121

I. Übungsfall 9	122
J. Übungsfall 10	122
K. Übungsfall 11	123
L. Übungsfall 12	123
 § 16 Lösungen	 125
A. Übungsfall 1	125
B. Übungsfall 2	125
C. Übungsfall 3	125
D. Übungsfall 4	126
E. Übungsfall 5	127
F. Übungsfall 6	127
G. Übungsfall 7	128
H. Übungsfall 8	128
I. Übungsfall 9	129
J. Übungsfall 10	129
K. Übungsfall 11	130
I. Kaufvertrag zwischen Privaten	130
II. Verbrauchervertrag	130
L. Übungsfall 12	130
 Stichwortverzeichnis	 133