

Teil 1: Grundstücksrecht

Einleitung	12
A. Allgemeiner Teil (1): Zweck des Grundbuchs	13
I. Zweck des Grundbuchs	13
1. Grundbuch als öffentliches Grundstücksregister	13
2. Inhalt des Grundbuchs	14
3. Abschließende Betrachtung zum Zweck des Grundbuchs	20
II. Mittel zum Zweck: Prinzip der konstitutiven Eintragung	21
III. Aus dem Zweck abgeleitete rechtliche Folgen	22
1. Gutgläubiger Erwerb von Grundstücksrechten	23
2. Grenzen des gutgläubigen Erwerbs von Grundstücksrechten	25
a) Bösgläubigkeit und Widerspruch	25
b) Rechtsgeschäftlicher Erwerb	25
c) Nicht-eintragungsfähige Rechte	27
B. Allgemeiner Teil (2): Grundbuch und Grundbuchamt	28
I. Grundbuch	28
1. Kleine Geschichte des Grundbuchs: Rückblick und Ausblick	28
a) Rückblick	28
b) Ausblick	29
2. Systematik des Grundbuchs	30
a) Gliederung des Grundbuchs	30
b) Eintragung von Löschungen im Grundbuch	33
II. Grundbuchamt	35
1. Zuständigkeit des Grundbuchamtes	35
2. Mitarbeiter des Grundbuchamtes	35
a) Organe des Grundbuchamtes	35
b) Sonstige Mitarbeiter	38
3. Entscheidungen des Grundbuchamtes	38
a) Positive Entscheidungen	38
b) Negative Entscheidungen	38
4. Grundbucheinsicht	41
a) Grundbucheinsicht im Allgemeinen	41
b) Grundbucheinsicht im automatisierten Abrufverfahren	42
C. Aufschrift (Deckblatt)	44
I. Allgemeine Bestandteile der Aufschrift	44
1. Amtsgericht	44
2. Grundbuchbezirk	44
3. Grundbuchband und Grundbuchblatt	45
II. Besondere Bestandteile der Aufschrift	45
1. Wohnungs- und/oder Teileigentumsgrundbuch	45
2. Erbbaugrundbuch	46
3. Wohnungs- und/oder Teilerbbaugrundbuch	48
4. Hofvermerk	48

a) Zweck des Hofvermerks	48
b) Praktischer Umgang mit dem Hofvermerk	50
5. Freigabevermerk	51
D. Bestandsverzeichnis	52
I. Inhalt und Aufbau des Bestandsverzeichnisses	52
1. Inhalt des Bestandsverzeichnisses	52
2. Aufbau des Bestandsverzeichnisses	53
II. Grundstücke	55
1. Grundstücksbegriffe	55
a) Grundstück im katastrertechnischen Sinne	55
b) Grundstück im Rechtssinne	56
c) Zur Vertiefung: Unterschied zwischen dem Grundstück im katastrertechnischen Sinne und dem Grundstück im Rechtssinne	57
d) Grundstück im natürlichen Sinne	58
2. Grundstücksteilung	59
a) Begriff der Grundstücksteilung	59
b) Zweck der Grundstücksteilung	61
c) Voraussetzungen der Grundstücksteilung	62
d) Rechtliche Folgen der Grundstücksteilung	64
3. Verbindung von Grundstücken	64
a) Begriff der Grundstücksverbindung	64
b) Zweck der Grundstücksverbindung	66
c) Voraussetzungen der Grundstücksverbindung	67
d) Rechtliche Folgen der Grundstücksverbindung	71
e) Kriterien für die Wahl des richtigen Mittels bei der Grundstücksverbindung	72
III. Sonstige Eintragungen im Bestandsverzeichnis	76
1. Miteigentumsanteile	76
2. Subjektiv-dingliche Rechte („Herrschvermerke“)	79
a) Subjektiv-dingliche Rechte und subjektiv-persönliche Rechte	79
b) Bedeutung der Eintragung von subjektiv-dinglichen Rechten im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II	80
c) Zweck der Eintragung von subjektiv-dinglichen Rechten im Bestandsverzeichnis	81
IV. Zuschreibungen und Abschreibungen	82
E. Abteilung I	84
I. Natürliche und juristische Personen	85
1. Einzelpersonen	85
a) Natürliche Person	85
b) Juristische Personen	85
2. Personenmehrheiten	87
a) Bruchteilsgemeinschaft	87
b) Gesamthandsgemeinschaft	88

II. Insbesondere: Personengesellschaften	89
1. OHG, KG und GbR im Überblick.	90
a) OHG und KG	90
b) GbR	90
2. Rechtsfähigkeit der OHG, KG und der GbR.	91
a) OHG und KG	91
b) GbR	91
III. Sonderproblem: Güterstände ausländischen Rechts	96
IV. Weiterführende Hinweise	96
F. Allgemeiner Teil (3): Entstehung und Aufhebung von dinglichen Rechten	97
I. Entstehung von dinglichen Rechten	97
1. Einigung	98
a) Formfragen	98
b) Inhalt der dinglichen Einigung	101
2. Eintragung	103
II. Aufhebung von dinglichen Rechten	104
G. Allgemeiner Teil (4): Grundzüge des Grundbuchverfahrens	105
I. Überblick über das Grundbuchverfahren	105
1. Grundzüge des Grundbuchverfahrens	105
2. Formelles Konsensprinzip und materielles Konsensprinzip	107
II. Antrag (§ 13 GBO)	109
1. Antragsberechtigung	109
2. Form	110
3. Rücknahme	110
III. Bewilligung (§ 19 GBO)	110
1. Grundsatz	110
a) Bewilligungsberechtigung	110
b) Form	112
c) Rücknahme	112
2. Ausnahmen	113
a) Erste Ausnahme: Materielles Konsensprinzip	113
b) Zweite Ausnahme: Unrichtigkeitsnachweis	113
3. Unterausnahme: Löschung von Lebenszeitrechten und anderen zeitlich beschränkten Rechten, bei denen Rückstände möglich sind (§§ 23, 24 GBO)	115
a) Einleitung	115
b) Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO	116
c) Lösungsvoraussetzungen im Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO	119
IV. Voreintragung (§ 39 GBO)	121
1. Grundsatz	121
2. Ausnahmen	123
a) Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld, § 39 Absatz 2 GBO	123
b) Tod des Berechtigten, § 40 Absatz 1 GBO	123
c) Testamentsvollstrecker/ Nachlasspfleger, § 40 Absätze 1 und 2 GBO	125
H. Rechte in Abteilung II	125
I. Dienstbarkeit	126
1. Sinn und Zweck einer Dienstbarkeit	126
2. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	127
3. Inhalt einer Dienstbarkeit	129
a) Benutzungsdienstbarkeit: „Berechtigter darf das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen“	129
b) Unterlassungsdienstbarkeit: „Eigentümer darf auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vornehmen“	131
c) Auf Ausschluss eines Eigentümerrechtes gerichtete Dienstbarkeit	133
4. Sonstiger dinglicher Inhalt einer Dienstbarkeit	135
a) Instandhaltungs- und Instandsetzungslast bei Anlagen	135
b) Ausübungsstelle	135
c) Bedingung und Befristung	136
5. Herrschvermerk	136
6. Altrechtliche Dienstbarkeiten	138
II. Nießbrauch	138
1. Sinn und Zweck eines Nießbrauchs	138
2. Unterscheidung zwischen Vorbehaltsnießbrauch und Zuwendungsnießbrauch	138
3. Inhalt eines Nießbrauchs	140
a) Verbot, rechtsgeschäftlich zu verfügen	141
b) Gebot, das Wesen des Nießbrauchs zu respektieren	141
4. Sonstiger dinglicher Inhalt eines Nießbrauchs	143
a) Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten	143
b) Ausübungsstelle	144
c) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil und Quotennießbrauch	145
d) Bedingung und Befristung	145
5. Sonstiges	145
a) Herrschvermerk	145
b) Altrechtlicher Nießbrauch?	146
c) Löschung eines Nießbrauchs	146
III. Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB	146
1. Sinn und Zweck eines Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB	146
2. Inhalt eines Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB	147
a) Wohnnutzung	147
b) Unter Ausschluss des Eigentümers	148
c) Benutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils	149
IV. Erbbaurecht	149
1. Sinn und Zweck eines Erbbaurechts	149
2. Gesetzlicher Inhalt eines Erbbaurechts	150
a) Überblick	150
b) Recht, ein Bauwerk (als Eigentum) zu haben	151

c) Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich	152	I. Sonstige Eintragungen in Abteilung II	191
d) Sonstige Eigenschaften eines Erbbaurechts	152	I. Vormerkung	191
3. Sonstiger dinglicher Inhalt eines Erbbaurechts	154	1. Rechtsnatur der Vormerkung	191
a) Regelungen das zu erstellende Bauwerk betreffend	155	2. Mögliche Inhalte der Vormerkung	191
b) Regelungen die Laufzeit des Erbbaurechts betreffend	155	3. Entstehung der Vormerkung	193
c) Verfügungsbeschränkungen auf Seiten des Erbbauberechtigten	156	4. Insbesondere: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung	194
4. Sonstiger schuldrechtlicher Inhalt eines Erbbaurechts	157	5. Übertragung und Vererblichkeit der Vormerkung	197
V. Reallast	159	6. Erlöschen der Vormerkung und Löschung im Grundbuch	198
1. Sinn und Zweck einer Reallast	159	7. Herrschvermerk	198
2. Subjektiv-dingliche Reallast und subjektiv-persönliche Reallast	161	II. Widerspruch	198
3. Inhalt einer Reallast: Wiederkehrende Leistungen	162	1. Sinn und Zweck des Widerspruchs	198
a) Geldleistungen	163	2. Rechtsnatur des Widerspruchs	200
b) Sonstige Leistungen	164	3. Voraussetzungen für die Eintragung eines Widerspruchs	200
4. Sonstiger Inhalt	165	4. Widerspruch in der notariellen Praxis	202
a) Sonstiger dinglicher und sonstiger schuldrechtlicher Inhalt einer Reallast	165	III. Vermerke	202
b) Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers bei der Reallast	165	1. Hinweis auf das Bestehen besonderer Genehmigungserfordernisse	203
5. Sonstiges	166	2. Hinweis auf die fehlende oder eingeschränkte Verfügungsbefugnis des Eigentümers	204
a) Herrschvermerk	166	3. Vermerk über das Bestehen einer Miteigentümergeinbarung nach § 1010 BGB	207
b) Löschung einer Reallast	166	J. Rechte in Abteilung III	211
6. Erbbauzinsreallast	168	I. Sinn und Zweck der Rechte in Abteilung III	211
a) Begriff und Inhalt einer Erbbauzinsreallast	168	II. Übersicht über die Rechte in Abteilung III: Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld	211
b) Konfliktlage bei der Erbbauzinsreallast	168	1. Rentenschuld	211
c) Problemlösung	170	2. Hypothek und Grundschuld	213
VI. Altenteil	173	III. Vergleichende Gegenüberstellung von Grundschuld und Hypothek	214
VII. Vorkaufsrecht	175	IV. Rechtsbeziehungen bei der Grundschuld: Darlehensvertrag, Grundschuld und Sicherungszweckerklärung	216
1. Überblick über die Arten von Vorkaufsrechten	175	V. Entstehung von Grundpfandrechten	217
2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht und subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	177	1. Grundschuld	217
3. Sinn und Zweck des vertraglichen Vorkaufsrechts	178	a) Unterscheidung zwischen Buchgrundschuld und Briefgrundschuld	217
4. Inhalt des Vorkaufsrechts	179	b) Vorteile und Nachteile der Brieferteilung	218
5. Sonstiger dinglicher Inhalt des Vorkaufsrechts	181	c) Entstehung der Buchgrundschuld und der Briefgrundschuld	219
6. Ausübung des Vorkaufsrechts und rechtliche Folgen	182	2. Hypothek	221
7. Sonstiges	183	3. Formfragen	221
a) Herrschvermerk	183	VI. Aufhebung, Verzicht und Abtretung von Grundschuld und Hypothek	222
b) Löschung gemäß §§ 23, 24 GBO	183	1. Aufhebung von Grundschuld und Hypothek und Eintragung des Erlöschens ins Grundbuch	222
VIII. Belastungsgegenstand	184	a) Grundpfandrechte (Grundschuld und Hypothek) ohne Brief	222
1. Grundstück im Rechtssinne	184		
2. Miteigentumsanteile	184		
3. Reale Grundstücksteilfläche	186		
IX. Beteiligungsverhältnisse	186		
1. Überblick über mögliche Beteiligungsverhältnisse	186		
2. Kriterien für die Bestimmung des Beteiligungsverhältnisses	187		

b) Grundpfandrechte (Grundschild und Hypothek) mit Brief	224
2. Verzicht auf Grundschild und Hypothek (mit und ohne Brief) und Grundbucheintragung	225
3. Abtretung von Grundpfandrechten	226
a) Abtretung von Grundschilden	227
b) Abtretung von Hypotheken	229
VII. Nachverpfändung und Pfandfreigabe	231
1. Nachverpfändung	231
2. Pfandfreigabe	232
VIII. Typischer Inhalt der Grundschildbestellungsformulare der Banken	234
1. Schuldanerkenntnis mit persönlicher Vollstreckungsunterwerfung	234
2. Zinsen und Nebenleistung	235
IX. Besondere Arten von Hypotheken und Grundschilden	238
1. Finanzierungsgrundschild	238
2. Eigentümergrundschild	243
a) Entstehung kraft rechtsgeschäftlicher Bestellung	243
b) Entstehung kraft gesetzlicher Umwandlung	246
3. Sicherungshypothek	247
4. Zwangshypothek	248
K. Allgemeiner Teil (5): Rangverhältnis eingetragener Rechte	249
I. Bedeutung des Rangs	249
II. Rangverhältnis	250
1. Gesetzliches Rangverhältnis	250
2. Vom Gesetz abweichende Rangverhältnisse	253
a) Vom Gesetz abweichende Rangbestimmung durch Antragstellung	254
b) Festlegung einer vom Gesetz abweichenden Rangbestimmung mit dinglicher Wirkung	256
3. Beweglichkeit der Rangordnung	256
a) Grundsätzliches zur Beweglichkeit der Rangordnung	257
b) Grundpfandrechte und Beweglichkeit der Rangordnung	257
aa) Entstehung eines Löschanpruchs gleich- und nachrangiger Gläubiger bei Grundpfandrechten	257
bb) Aufrückendes Recht ist ein Grundpfandrecht	259
cc) Aufrückendes Recht ist kein Grundpfandrecht	259
dd) Zusammenfassung	259
III. Rangänderung	260
1. Sinn und Zweck der Rangänderung	260
2. Wirkung der Rangänderung	260
3. Voraussetzungen der Rangänderung	262
4. Formulierungsbeispiel	263
IV. Rangvorbehalt	264
1. Sinn und Zweck des Rangvorbehalts	264
2. Voraussetzungen eines Rangvorbehalts	265

3. Ausübung eines Rangvorbehalts	266
4. Vorteile eines Rangvorbehalts	266
5. Nachteil eines Rangvorbehalts	268
V. Wirksamkeitsvermerk	268
1. Sinn und Zweck des Wirksamkeitsvermerks	268
2. Nachteile des Wirksamkeitsvermerks	269
3. Fazit und Formulierungsbeispiel	270

Teil 2: Grundstückskaufvertrag und Abwicklung

Einleitung	272
----------------------	-----

A. Form und Inhalt des Grundstückskaufvertrages

I. Form des Grundstückskaufvertrages	272
1. Zustandekommen eines Grundstückskaufvertrages	272
a) Bestehen und Reichweite des Beurkundungserfordernisses	272
b) Folgen eines Verstoßes gegen das Beurkundungserfordernis	276
2. Änderung eines Grundstückskaufvertrages	278
3. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages	279
II. Notwendiger Inhalt des Grundstückskaufvertrages	281
III. Darstellung der im Grundstückskaufvertrag enthaltenen wichtigsten Einzelregelungen	283

1. Vertragsgegenstand	290
a) Identifizierung des zu verkaufenden Grundstücks	290
b) Sonderproblem: Mitverkaufte Nebenflächen	290
c) Grundbucheinsicht	291
d) Sonderproblem: Mitverkaufte Gegenstände	292
aa) Wesentliche Grundstücksbestandteile	292
bb) Zubehör und andere Gegenstände	293
cc) Rechtliche Behandlung der im Grundstückskaufvertrag mitverkauften Gegenstände	294
2. Vertragsparteien	296
a) Gesetzliche und gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien / Vertretung ohne Vertretungsmacht	296
aa) Gesetzliche Vertretung der Vertragsparteien	296
bb) Gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien	299
cc) Vertretung ohne Vertretungsmacht	301
b) Besondere Probleme auf der Verkäuferseite	302
aa) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen im gesetzlichen Güterstand	302

bb) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen bei sonstigen Güterständen	304
cc) Zustimmung aus sonstigen Gründen	304
dd) Sonderfall: Verkäufer ist nicht eingetragener Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks	305
c) Besondere Probleme auf Käuferseite	305
aa) Güterstände und Erwerbsverhältnis	305
bb) Sonderfall: Erwerb eines Grundstücks in GbR	310
3. Fälligkeit des Kaufpreises	312
4. Haftung des Verkäufers für Sachmängel	313
a) Vorliegen eines Sachmangels	313
b) Inhalt der Sachmangelhaftung	315
c) Vertraglicher Ausschluss der Sachmangelhaftung des Verkäufers	316
d) Verbot des vertraglichen Ausschlusses der Sachmangelhaftung des Verkäufers	316
aa) Arglist des Verkäufers	316
bb) Vorliegen eines Verbraucher- vertrages	317
e) Beschaffenheitsvereinbarung	320
f) Beschaffenheitsgarantie	320
5. Haftung des Verkäufers für Rechtsmängel	324
a) Inhalt der Rechtsmangelhaftung	324
b) Vorliegen eines Rechtsmangels	324
aa) Dingliche Rechte, vor allem im Grundbuch eingetragene Rechte	324
bb) Nutzungsrechte	325
cc) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	325
6. Baulasten	326
a) Sinn und Zweck der Baulast	326
b) Typische Inhalte von Baulasten	326
c) Unterschied zwischen der Baulast und der Dienstbarkeit	327
7. Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten	330
a) Begriff der Erschließungsbeiträge und der sonstigen Anliegerkosten	330
b) Schuldner der Erschließungsbeiträge/ sonstigen Anliegerkosten nach öffentlichem Abgabenrecht	330
c) Kaufvertragliche Regelungen zur Tragung der Erschließungsbeiträge und sonstigen Anliegerkosten	332
8. Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und den Verkehrs- sicherungspflichten	334
a) Besitz	334
b) Nutzungen	336
c) Lasten	336
d) Gefahr	337
e) Allgemeine Verkehrs- sicherungspflichten	338
f) Differenzierte Regelung des Übergangs von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und Verkehrs- sicherungspflicht	338
B. Abwicklung des Grundstückskaufvertrages	340
I. Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	340
1. Grunderwerbsteuer	340
a) Zweck der Anzeigepflicht	340
b) Kreis der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte	341
c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflicht	342
d) Funktion der Unbedenklichkeits- bescheinigung (UB)	344
2. Kaufpreissammlung des Gutachter- ausschusses	344
II. Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit	345
1. Einholung aller erforderlichen Genehmigungen	345
a) Genehmigung bei vollmachtloser Vertretung	345
b) Vollmachtsbestätigung	347
c) Einwilligung / Genehmigung aus güterrechtlichen Gründen	347
d) Genehmigung bei Umlegungs- und Sanierungsverfahren sowie bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	348
e) Genehmigung nach Grundstücks- verkehrsgesetz	349
f) Familien- beziehungsweise betreu- ungsgerichtliche Genehmigung	351
2. Einholung von Vorkaufsrechts- verzichtserklärungen oder Negativ- attesten	358
a) Gemeindliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 BauGB	359
b) Sonstige Vorkaufsrechte mit Grundbuchsperr	363
c) Sonstige Vorkaufsrechte ohne Grundbuchsperr	363
3. Anfordern von Lösungs- unterlagen	366
a) Löschung von Grundpfandrechten für Banken und Sparkassen	366
b) Sonstige Lösungen	368
4. Eintragung der Eigentums- verschaffungsvormerkung	370
III. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit und Umschreibungsüberwachung	372
1. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit	372
2. Umschreibungsüberwachung	373
IV. Eigentumsumschreibung	373
1. Einleitende Überlegungen zur Eigentumsumschreibung	373
2. Variante 1: Kaufvertrag enthält alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen	373
3. Variante 2: Kaufvertrag enthält nur die Auflassung, nicht die Bewilligung des Eigentumsübergangs	375

V.	Nachbereitung des Vorgangs	377
C.	Besondere Kaufverträge (Querschnittmaterien)	378
I.	Teilflächenkaufvertrag	378
1.	Besonderheiten des Teilflächenkaufes	385
2.	Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Teilflächen- kaufvertrages	387
a)	Bestimmung des Kaufgegen- standes	387
b)	Bestimmung des Kaufpreises	389
c)	Ausgestaltung der Kaufpreis- fälligkeit	389
d)	Sonstige besondere Inhalte des Teilflächenkaufvertrages	389
3.	Besonderheiten bei der Abwicklung eines Teilflächenkaufvertrages	391
a)	Überblick	391
b)	Herbeiführung der Kaufpreis- fälligkeit	391
c)	Eigentumsumschreibung	395
4.	Sonderproblem: Abweichungen in Form und/oder Größe	397
a)	Feststellung einer vertraglich relevanten Abweichung	398
b)	Rechtsfolgen einer vertraglich relevanten Abweichung	399
aa)	„mehr als nur geringfügige Abweichung“	399
bb)	„geringfügige Abweichung“	400
cc)	Identität/„vertraglich nicht relevante Abweichung“	400
II.	Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum	401
1.	Grundbegriffe und Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)	409
a)	Sondereigentum	409
b)	Abgeschlossenheitsbescheinigung	409
c)	Gemeinschaftliches Eigentum	410
d)	Wohnungs- und Teileigentum	411
e)	Teilungserklärung	411
f)	Gemeinschaftsordnung	417
g)	Beschlüsse der Eigentümer- gemeinschaft	419
2.	Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Kaufvertrages über ein Wohnungs- oder Teileigentum	420
a)	Eintritt des Käufers in die Gemeinschaft der Eigentümer	420
b)	Lastenübergang	421
c)	Instandhaltungsrücklage	421
d)	Ausgestaltung der Kaufpreis- fälligkeit	423
3.	Besonderheiten bei der Abwicklung eines Kaufvertrages über Wohnungs- und Teileigentum	423
a)	Überblick	423
b)	Herbeiführung der Kaufpreis- fälligkeit	424
aa)	Besonderheiten beim Einholen von Genehmigungen: Verwalterzustimmung	424
bb)	Besonderheiten beim Einholen von Vorkaufsrechtsverzicht- erklärungen	428

III.	Kaufvertrag mit Notaranderkonto	432
1.	Überblick	432
2.	Anwendungsbereich: Vorliegen eines „berechtigten Sicherungs- interesses der beteiligten Personen“	433
3.	Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung und bei der Abwicklung eines Kaufvertrages mit Notarander- konto	438
a)	Inhaltliche Ausgestaltung	438
b)	Abwicklung eines Kaufvertrages	441
c)	Massenbuch und Verwahrungsbuch	442

Teil 3: Grundstücks- übertragungsvertrag und Abwicklung

Einleitung	446
A. Überblick	446
I. Grundstücksübertragungsvertrag im Allgemeinen	446
1. Begriff des Grundstücksübertragungsvertrages	446
2. Kategorien des BGB hinsichtlich Übertragungsverträgen	447
a) Schenkung	448
b) Schenkung unter Auflagen	449
c) Gemischte Schenkung	449
d) Ausstattung	451
e) Ehebedingte und sonstige Zuwendungen unter Eheleuten	451
aa) Unterschied zwischen ehebedingter Zuwendung und Schenkung	451
bb) Sonstige Zuwendungen unter Eheleuten	454
3. Rechtliche Relevanz der Kategorien des BGB hinsichtlich Übertragungsverträgen	456
a) Identifizierung des anwendbaren Gesetzesrechts	456
b) Identifizierung von Zweifelsfällen	457
II. Grundstücksübertragungsvertrag zur Vorwegnahme der Erbfolge im Besonderen	457
1. Begriff des Grundstücksübertragungsvertrages zur Vorwegnahme der Erbfolge	457
2. Gegenleistungen	458
B. Inhalt des Grundstücksübertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge)	461
I. Gegenleistungen des Grundstückserwerbers	468
1. Nutzungsrechte (zum Beispiel Nießbrauch oder Wohnungsrecht)	468
2. Rückübertragungsrechte	469
a) Rückforderungstatbestände	469
b) Rückkauflassungsvormerkung	471
c) Veräußerungs- und Belastungsverbot	472

Inhaltsverzeichnis/Abkürzungsverzeichnis

3.	Zahlungspflichten	473	C.	Abwicklung des Übertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge)	490
a)	Zahlungspflichten gegenüber dem Veräußerer	473	I.	Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	491
aa)	Barzahlungspflichten	473	1.	Grunderwerbsteuer	491
bb)	Schuldübernahme	474	2.	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	492
cc)	Exkurs: Erfüllungsübernahme, Schuldbeitritt und dingliche Schuldübernahme	477	3.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	492
b)	Zahlungspflichten gegenüber „weichenden Geschwistern“	479	a)	Zweck der Anzeigepflicht	492
4.	Sonstige Leistungspflichten (vor allem Pflegeverpflichtungen)	480	b)	Kreis der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte	492
5.	Verzicht und Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil	480	c)	Ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflicht	494
a)	Problemstellung	480	4.	Benachrichtigung in Nachlasssachen	496
b)	Instrumente zur Problemlösung	481	a)	Zweck der Benachrichtigungs- pflicht	496
c)	Verzicht auf Erb- und Pflichtteil (§§ 2346 ff BGB)	482	b)	Kreis der anzeigepflichtigen Urkunden	497
d)	Zuwendungsverzicht	485	c)	Ordnungsgemäße Erfüllung der Benachrichtigungspflicht	497
e)	Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil	486	II.	Herbelführung der Umschreibungsrelfe	499
f)	Zulässige Kombinationen aus Verzicht und Anrechnung	488	III.	Umschreibung	500
II.	Sonstiger Inhalt des Übertragungs- vertrages	488	IV.	Sonstige Abwicklungstätigkeit	501
			V.	Nachbereitung des Vorgangs	501
				Sachwortverzeichnis	502