

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XXIII
<b>A. Vertragsabschluss</b> .....	1 .....
<b>I. Bestimmung des Vertragsinhalts</b> .....	1 .....
1. Tatsächlich übereinstimmender Vertragswille .....	1 .....
a) Falsa demonstratio .....	2 .....
b) Bestimmtheit .....	8 .....
c) Besonderheit: Vorvertrag .....	13 .....
2. Auslegung des erklärten Willens .....	15 .....
a) Auslegung und Form .....	15 .....
b) Vermutung .....	23 .....
3. Inhaltskontrolle bei langer Angebotsbindung .....	28 .....
<b>II. Willensmängel</b> .....	35 .....
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kauf- vertragsrecht .....	35 .....
2. Arglistiges Verschweigen .....	37 .....
3. Begriff der Arglist .....	42 .....
<b>III. Stellvertretung/Wissenszurechnung</b> .....	47 .....
1. Stellvertretung .....	47 .....
a) Offenheitsprinzip .....	47 .....
b) Bestimmtheit des Vertretenen? .....	52 .....
2. Wissenszurechnung .....	55 .....
a) Natürliche Personen .....	57 .....
b) Juristische Personen .....	61 .....
<b>IV. Verstoß gegen die guten Sitten</b> .....	75 .....
1. Verwerfliche Gesinnung, insbesondere auffälliges Missverhältnis der Leistungen .....	75 .....
2. Mangel an Urteilsvermögen .....	107 .....
3. Überlange Bindung .....	109 .....
4. Schädigungsabsicht .....	113 .....
<b>V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot</b> .....	114 .....
1. Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans .....	115 .....
2. Verknüpfung zwischen gemeindlichem Grundstücks- erwerb und Baulandausweisung („Einheimischen- modell“) .....	120 .....
3. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG .....	132 .....

VII

	Rn.	Seite
VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 311b Abs. 1 BGB) .....	133	29
1. Das materielle Erfordernis notarieller Beurkundung .....	134	29
a) Grundsätzliches .....	134	29
b) Abgrenzung .....	148	32
c) Tatsächliche Bindung .....	156	34
aa) Indirekter (wirtschaftlicher) Zwang .....	157	34
bb) Bindende Vollmacht .....	162	35
d) Weitere Einzelfälle .....	165	36
aa) Ankaufsrecht .....	165	36
bb) Gesellschaftsrechtliche Verpflichtung .....	167	37
cc) Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis .....	169	38
dd) Eintritt in den Grundstückskaufvertrag .....	174	39
ee) Auftrag zur Ersteigerung (oder zum sonstigen Erwerb) eines Grundstücks .....	177	39
e) Abänderung der Verpflichtung .....	186	41
aa) Grundsatz .....	186	41
bb) Ausnahmen .....	187	42
(1) Behebung von Abwicklungs- schwierigkeiten .....	187	42
(2) Änderung nach Auflassung .....	189	42
f) Aufhebung der Verpflichtung .....	192	43
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	193	43
bb) Aufhebung nach Auflassung und Eintragung .....	194	43
cc) Aufhebung nach Begründung eines An- wartschaftsrechts auf Grundstückserwerb .....	196	44
g) Enteignungsverfahren .....	199	45
2. Die Form der notariellen Beurkundung .....	200	45
a) Beifügung von Erklärungen .....	201	45
b) Verlesung der Erklärungen .....	207	46
aa) Vermutung des Verlesens .....	211	47
bb) Vermutung des Beifügens .....	212	47
cc) Sammelbeurkundung .....	213	48
c) Eigenhändige Unterschrift .....	214	48
d) Rechtsfolgen von Beurkundungsmängeln .....	215	48
aa) Formnichtigkeit und Auflassungsvollmacht ....	216	48
bb) Beurkundung durch deutschen Notar im Ausland .....	220	49
e) Heilung von Beurkundungsmängeln .....	222	50
aa) § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB .....	222	50
(1) Einschränkung des Anwendungs- bereichs? .....	227	50
(2) Entsprechende Anwendung .....	228	51

	Rn.	Seite
(a) Zur ratio legis .....	229	51
(b) Heilung durch Erwerbsvorgänge nach ausländischem Recht .....	231	52
(c) Heilung durch Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung .....	232	52
(d) Heilung durch Erfüllung .....	234	53
bb) § 242 BGB .....	244	55
(1) Grundsätzliches .....	244	55
(2) Einzelfälle .....	250	57
VII. Verschulden bei Vertragsschluss .....	255	58
1. Aufklärungspflichten .....	258	58
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskauf .....	277	62
3. Zurechenbarer Personenkreis .....	286	64
4. Rechtswidrige Drohung und arglistige Täuschung als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen .....	303	67
a) Verhältnis zum Anfechtungsrecht .....	303	67
b) Eigenhaftung des Vertreters .....	310	69
VIII. Beratungsvertrag .....	321	72
<b>B. Beurkundungsverfahren</b> .....	334	77
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung .....	334	77
1. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG) .....	334	77
a) Anforderungen an die Grundbucheinsicht .....	334	77
b) Unterrichtung der Kaufvertragsparteien .....	341	78
c) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht .....	346	79
2. Willenserforschung und Sachverhaltsklärung (§ 17 Abs. 1 BeurkG) .....	347	79
a) Willenserforschung .....	348	80
b) Sachverhaltsklärung .....	349	80
c) Nur ausnahmsweise Prüfung der Geschäfts- fähigkeit .....	353	81
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	354	82
1. Allgemeines .....	354	82
a) Anwendungsbereich .....	356	83
b) Hinwirkungspflicht .....	359	84
2. Zweiwochenfrist für Versendung der Entwürfe .....	361	84
a) Schutzzweck .....	363	85
b) Übersendung durch den Notar und Dokumentationspflicht .....	365	85
c) Verlängerung oder Abkürzung der Zwei- wochenfrist .....	368	86
d) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf .....	374	87

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
e) Sonstige Verbraucherverträge .....	376	88
f) Sonstige Beurkundungen (kein Verbraucher- vertrag) .....	378	89
g) Amtshaftung und Dienstvergehen bei Verletzung der Überlegungspflicht .....	381	89
3. Persönliche Abgabe der Willenserklärungen durch den Verbraucher .....	383	90
a) Grundsatz .....	383	90
b) Vertrauensperson .....	384	90
c) Ausnahme Vollzugsgeschäfte .....	387	91
d) Amtspflichten bei anderen als Verbraucher- verträgen .....	390	91
III. Verlesung und Unterschrift .....	391	92
1. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Niederschrift .....	391	92
2. Verlesen der Niederschrift .....	394	93
a) Keine Verlesung vom Bildschirm .....	395	93
b) Neuausdruck nach Änderungen .....	397	93
3. Unterschrift der Beteiligten .....	401	94
a) Bloßer Vorname genügt nicht .....	401	94
b) Familienname .....	405	95
c) Lesbarkeit der Unterschrift .....	409	96
4. Unterschrift des Notars .....	416	97
5. Nachholung einer vergessenen Unterschrift .....	419	98
IV. Anlagen, Verweisung und eingeschränkte Verlesungs- pflicht .....	423	98
1. Abgrenzung von untechnischer Bezugnahme .....	423	98
a) Checkliste der Fälle, in denen eine untechnische Bezugnahme ausreicht .....	426	99
b) Checkliste der Fälle, in denen eine Mitbeurkundung erforderlich ist .....	428	101
2. Verweisung nach § 13a BeurkG .....	430	102
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	430	102
b) Weitere Anforderungen .....	435	103
c) Rechtsfolgen .....	436	104
3. Mitbeurkundung von Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) .....	437	104
a) Abgrenzung von Anlagen zu Beweis Zwecken .....	437	104
b) Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG .....	440	104
4. Bestandsverzeichnis .....	443	105
V. Änderungen der Niederschrift .....	451	107
1. Änderungen während der Beurkundungsverhandlung (§ 44a Abs. 1 BeurkG) .....	451	107
2. Änderungen nach Abschluss der Beurkundung (§ 44a Abs. 2 BeurkG) .....	457	108

	Rn.	Seite
VI. Notarielle Belehrungspflichten und Vertragsgestaltung .....	462	109
1. Ablehnung unwirksamer Beurkundungen		
(§ 4 BeurkG) .....	468	110
a) Gesetzeswidrige Rechtsgeschäfte .....	468	110
b) Unerlaubter oder unredlicher Zweck .....	479	112
2. Amtspflicht zur Rechtsbelehrung (§ 17 Abs. 1		
Satz 1 Var. 3 BeurkG) .....	482	113
3. Spezielle gesetzliche Hinweispflichten		
(§§ 17 Abs. 3, 18–20 BeurkG) .....	487	115
4. Warn- und Schutzpflichten (§ 14 Abs. 2 Satz 2		
BNotO i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) .....	489	116
5. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen .....	493	119
6. Vertragsgestaltung .....	496	121
a) Formulierungspflicht .....	497	122
b) Wahl des sichersten Weges .....	500	123
c) Ungesicherte Vorleistungen .....	501	123
d) Umfassende und ausgewogene Vertrags-		
gestaltung .....	505	125
VII. Vertragsvollzug durch den Notar .....	506	126
1. Mitteilungspflichten des Notars .....	506	126
2. Vollzug .....	507	126
3. Überwachung des Vollzugs .....	510	126
<b>C. Vertragliche Hauptpflichten .....</b>	<b>512</b>	<b>129</b>
I. Bestimmung der Leistungspflichten .....	512	129
1. Leistungspflicht des Verkäufers .....	512	129
2. Haupt- oder Nebenpflicht .....	514	129
II. Schadenspauschalierung, Vertragsstrafe und		
Fälligkeitszinsen .....	517	130
III. Bestimmung der Leistung durch eine Vertragspartei oder		
durch einen Dritten .....	523	131
1. Allgemeines zum Bestimmungsrecht .....	523	131
2. Maßstab der Billigkeit .....	525	131
3. Bestimmung durch Urteil .....	527	132
IV. Zurückbehaltungsrecht .....	539	134
1. Einrede des nichterfüllten Vertrags .....	539	134
a) Funktion .....	539	134
b) Anfängliches Unvermögen .....	540	134
c) „Tu-quoque-Einwand“ .....	542	135
d) Vorleistungspflicht und Annahmeverzug .....	544	135
e) Fortfall und Einschränkung der Vorleistungs-		
pflicht .....	550	136
f) Teilleistung .....	555	137

	Rn.	Seite
g) Einrede gegenüber abgetretener Forderung .....	559	138
h) Einrede nach Verjährung .....	560	138
i) Bedeutung im Prozess .....	561	139
j) Bedeutung im Vollstreckungsrecht .....	563	139
aa) Abgabe einer Willenserklärung .....	564	139
bb) Sonstige Ansprüche .....	565	139
2. Zurückbehaltungsrecht nach § 321 BGB .....	566	140
3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB .....	567	140
V. Ergänzende Vertragsauslegung .....	573	141
1. Anwendungsbereich .....	573	141
2. Auslegungsverfahren .....	576	142
3. Einzelfälle .....	580	143
a) Grenzbebauung und Baulastübernahme .....	580	143
b) Veräußerungskette mit Haftungsausschluss .....	581	143
c) Hausübergabe gegen Versorgung .....	585	144
VI. Übergang öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten .....	594	146
1. Gesetzliche Regelung .....	594	146
2. Abweichende Vereinbarungen .....	597	146
VII. Unmöglichkeit .....	609	149
1. Anwendbarkeit .....	609	149
2. Voraussetzungen der Unmöglichkeit bei Versagung behördlicher Genehmigungen .....	614	150
3. Vertretenmüssen .....	621	151
4. Opfergrenze .....	626	152
VIII. Leistungsstörungen im gegenseitigen Vertrag .....	628	153
1. Allgemeines .....	628	153
2. Einzelheiten .....	635	155
a) Rücktritt .....	636	155
aa) Funktion .....	637	155
bb) Angemessenheit der Frist .....	639	155
cc) Fristsetzung unter Zuvielforderung .....	645	156
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung .....	647	157
ee) Entbehrlichkeit der Fristsetzung .....	650	157
(1) Erfüllungsverweigerung .....	650	157
(2) Weitere Gründe für Entbehrlichkeit .....	656	158
(3) Unvermögen des Schuldners .....	662	160
(4) Freistellungsanspruch .....	663	160
ff) Eigene Vertragsuntreue .....	665	160
(1) Grundsätzliches .....	665	160
(2) Einzelfälle .....	672	161
gg) Rücktrittsfolgen .....	674	162
(1) Rückauflassung oder Grundbuch- berichtigung .....	675	162

	Rn.	Seite
(2) Herausgabe von Nutzungen bei Grundstück mit Gewerbebetrieb .....	676 ....	162
(3) Subventionen, Lieferrechte, Kontingente bei landwirtschaftlichen Grundstücken .....	679 ....	163
(4) Wertersatz für geleistete Dienste .....	681 ....	163
(5) Rücktritt bei Teilleistung .....	684 ....	164
b) Schadensersatz .....	685 ....	165
aa) Allgemeines .....	685 ....	165
bb) Einzelheiten .....	689 ....	166
(1) Schadensersatz statt der Leistung .....	689 ....	166
(2) pVV (§ 280 BGB) .....	692 ....	166
(3) Deckungsverkauf vor Fristablauf .....	694 ....	167
(4) Schadensersatz und vorvertragliches Mitverschulden .....	699 ....	168
c) Verzug .....	700 ....	168
aa) Allgemeines .....	700 ....	168
bb) Voraussetzungen des Schuldnerverzuges .....	701 ....	168
(1) Schuldnerverzug durch Leistungsverweigerung .....	704 ....	169
(2) Mahnung unter Zuvielforderung .....	712 ....	170
(3) Hinderung des Verzugsintritts .....	714 ....	171
(a) Leistungsverweigerungsrecht .....	714 ....	171
(b) Rechtsirrtum .....	722 ....	172
(c) Finanzielles Unvermögen .....	723 ....	172
cc) Rechtsfolge .....	725 ....	172
d) Sonstige Rücktrittsrechte .....	726 ....	173
aa) Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung .....	726 ....	173
bb) Vorbehaltener Rücktritt .....	728 ....	173
(1) Rücktrittsvoraussetzungen .....	728 ....	173
(2) Rückgewährschuldverhältnis und § 285 BGB .....	729 ....	173
cc) Rücktritt unter einer Bedingung .....	730 ....	174
dd) Rücktritt bei Störung der Geschäftgrundlage .....	732 ....	174
IX. Ungerechtfertigte Bereicherung .....	733 ....	174
1. Rückabwicklung von „Schwarzkäufen“ .....	733 ....	174
a) § 815 BGB .....	733 ....	174
b) § 817 Satz 2 BGB .....	736 ....	175
2. Mehrerlös bei Verkauf durch Nichtberechtigten .....	737 ....	175
3. Rechtsverlust infolge gutgläubig lastenfreien Erwerbs Dritter .....	738 ....	176
4. Zinszahlung bei ungenehmigter Schuldübernahme .....	740 ....	176
5. Grundstücksbebauung durch Bereicherungsschuldner .....	741 ....	176

	Rn.	Seite
6. Zuschreibung des herauszugebenden Grundstücks zu einem anderen Grundstück .....	743 ....	177
7. Belastung des rechtsgrundlos erlangten Grundstücks .....	746 ....	177
<b>D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer .....</b>	<b>753 ....</b>	<b>181</b>
I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vormerkung .....	753 ....	181
1. Die Vormerkung in der Insolvenz .....	753 ....	181
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todesfall .....	756 ....	182
3. Rückübertragung wegen groben Undanks .....	759 ....	182
4. „Wiederverwendung“ einer Vormerkung .....	762 ....	183
5. Abtretung der Vormerkung u. ä. ....	767 ....	185
6. Zu den Voraussetzungen des § 888 Abs. 1 BGB .....	771 ....	186
II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung des Kaufpreises .....	772 ....	186
1. Vormerkung .....	773 ....	187
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers .....	773 ....	187
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassungsvormerkung? .....	779 ....	188
c) Wirksamkeitsvermerk oder Rangrücktritt der Vormerkung .....	788 ....	191
2. Lastenfreistellung .....	792 ....	192
3. Rechtswirksamkeit des Vertrags: Genehmigungen .....	804 ....	195
4. Vollziehbarkeit des Vertrags, insbesondere Vorkaufsrechtsverzicht .....	805 ....	196
5. Sonstige Voraussetzungen .....	807 ....	196
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung .....	808 ....	196
7. Regelungen zu verspäteter Kaufpreiszahlung .....	811 ....	197
a) Verzugszins .....	811 ....	197
b) Schutz des geringfügig säumigen Käufers vor Rücktritt des Verkäufers .....	812 ....	198
III. Absicherung des Verkäufers .....	815 ....	198
1. Vorlagesperre für bereits erklärte Auflassung .....	815 ....	198
a) Absicherung des Verkäufers .....	815 ....	198
b) AGB-Verstoß bei Vorlagesperre? .....	820 ....	202
c) Verzugszins bei Vorlagesperre .....	824 ....	203
d) Zweifelsfälle und einseitiger Widerruf .....	827 ....	204
2. Maßnahmen zur Löschung der Vormerkung bei Rückabwicklung des Vertrags .....	830 ....	205
a) Nur ausnahmsweise Absicherung erforderlich .....	830 ....	205
b) Gestaltungsmöglichkeiten .....	834 ....	206
c) AGB-Prüfung .....	843 ....	208



	Rn.	Seite
d) Absicherung durch Verwahrung auf Notaranderkonto .....	844	209
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	847	209
1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers .....	847	209
2. Nachweisverzicht für Klauselerteilung .....	856	211
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers .....	862	212
4. Verspätete Räumung des Grundstücks .....	865	214
V. Mitwirkung des Käufers bei der Kaufpreisfinanzierung .....	868	214
1. Grundschuldeintragung erst nach Eigentums- umschreibung .....	869	215
2. Grundschuldeintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede .....	871	215
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede .....	876	218
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto .....	880	218
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung für die Verwahrungstätigkeit .....	880	218
2. Verfahrensrechtliche Schriftform (§ 54a Abs. 4 BeurkG) .....	888	220
3. Gestaltung der Verwahrungsanweisung .....	893	221
4. Widerruf der Verwahrungsanweisung durch die Kaufvertragsparteien (§ 54c BeurkG) .....	901	223
5. Treuhandauflagen der finanzierenden Bank .....	908	225
a) Rechtsnatur: Einseitiger Treuhandauftrag .....	908	225
b) Keine Nachschieben einer Treuhandaufgabe nach vorbehaltloser Einzahlung .....	911	226
c) Präzise Definition .....	913	227
aa) „Sicherstellung der Lastenfreistellung“ .....	922	228
bb) „Sicherstellung“ der (ranggerechten) Eintragung der Finanzierungsgrundschuld .....	925	229
cc) „Sicherstellung“ der Eigentums- umschreibung .....	931	231
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finanzierenden Bank .....	932	231
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Widerruf der finanzierenden Bank .....	941	233
E. Sach- und Rechtsmängel .....	942	235
I. Allgemeines .....	942	235
1. Altes und neues Recht .....	942	235
2. Konkurrenzen .....	948	236
a) Grundsatz .....	948	236
b) Einschränkungen .....	954	238
aa) Vor Gefahrübergang .....	954	238

	Rn.	Seite
bb) Verletzung von Aufklärungspflichten, die nicht die Beschaffenheit der Kaufsache betreffen .....	955 ....	238
cc) Vorsätzliche culpa in contrahendo .....	956 ....	238
dd) Verletzung zusätzlicher Beratungspflichten .....	957 ....	238
3. Abgrenzung von Sach- und Rechtsmängeln .....	958 ....	239
a) Allgemeines .....	958 ....	239
b) Einzelfragen .....	963 ....	240
4. Rechtsfolgen .....	967 ....	241
II. Einzelne Aspekte der Rechtsmängelhaftung .....	968 ....	241
1. Buchberechtigung .....	968 ....	241
2. Relativ unwirksame Grundstücksbelastungen .....	969 ....	241
3. Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses .....	970 ....	242
4. Aktuelle und potentielle Beeinträchtigung .....	974 ....	243
5. Fahrlässige Unkenntnis .....	976 ....	243
6. Rechtsfolgen .....	978 ....	243
a) Rücktritt und Ersatz von Vertragskosten .....	979 ....	243
b) Ersatz entgangenen Gewinns bei Weiter- veräußerung .....	981 ....	244
7. Verjährung .....	982 ....	244
III. Einzelne Aspekte der Sachmängelhaftung .....	983 ....	244
1. Allgemeines .....	983 ....	244
2. Beschaffenheitsvereinbarung .....	986 ....	245
3. Garantie .....	988 ....	246
a) Konkludente Garantieübernahme .....	989 ....	246
b) Inhalt der Garantie .....	993 ....	247
aa) Baugenehmigung .....	994 ....	247
bb) Wohnfläche .....	1002 ....	249
cc) Ertragsfähigkeit .....	1006 ....	250
dd) Mietdauer .....	1009 ....	251
ee) Steuervorteile .....	1010 ....	251
ff) Gaststättenerlaubnis .....	1014 ....	252
gg) Sonstiges .....	1015 ....	252
4. Sachmangelbegriff .....	1020 ....	253
5. Haftungsausschluss .....	1027 ....	254
a) Verhältnis zur Beschaffenheitsvereinbarung .....	1027 ....	254
b) Entstehung des Mangels zwischen Vertrags- schluss und Gefahrübergang .....	1028 ....	255
c) Kenntnis vom Mangel .....	1031 ....	255
6. Arglistiges Verschweigen von Mängeln .....	1033 ....	256
a) Offenbarungspflicht .....	1034 ....	256
b) Arglist .....	1043 ....	258
c) Behauptung „ins Blaue hinein“ .....	1046 ....	259
d) Darlegungs- und Beweislast .....	1049 ....	260
7. Rechtsfolgen .....	1059 ....	261

	Rn.	Seite
IV. Ausgewählte Fragen zum Schadensersatz .....	1060	262
1. Allgemeines .....	1060	262
2. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung .....	1067	263
3. Schadensersatz statt der Leistung; Probleme der Schadensberechnung .....	1069	264
a) Grundsätzliches .....	1069	264
b) Berechnung des Erfüllungsschadens .....	1076	266
aa) „Großer“ und „kleiner“ Schadensersatz .....	1076	266
bb) Konkrete und abstrakte Schadens- berechnung .....	1082	267
c) Vorteilsausgleichung .....	1087	268
aa) Wertsteigerung während des Verzuges; Deckungsverkauf .....	1092	269
bb) Zinsersparnis während des Schuldner- verzugs .....	1094	269
cc) Steuervorteile infolge des Schuldner- verzugs .....	1095	270
dd) Mehrerlös aus Deckungsverkauf des Käufers .....	1097	270
ee) Anrechnung von Nutzungsvorteilen .....	1099	271
ff) Beweiserleichterungen .....	1103	272
(1) Entgangener Gewinn .....	1103	272
(2) Haftungsausfüllende Kausalität .....	1104	272
(3) Rentabilitätsvermutung .....	1107	273
gg) Darlegungs- und Beweislast .....	1123	276
d) Verjährung .....	1125	277
4. Exkurs: Naturalrestitution im Wege der Erstattung des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	1127	277
V. Vertragliche Regelungen zu Sachmängeln .....	1132	278
1. Ausschluss der Mängelrechte beim Altbauverkauf .....	1132	278
a) Ausschlussklausel .....	1132	278
b) Korrektur durch „Arglistprobe“ .....	1135	279
2. Mängelrechte beim Verkauf neuerrichteter Gebäude .....	1141	281
a) Formularvertrag oder Verbrauchervertrag .....	1141	281
b) Individualvertrag .....	1143	281
3. Abtretung von Schadensersatzansprüchen gegen Dritte .....	1146	282
4. Beschaffenheitsvereinbarung statt Ausschluss der Mängelrechte? .....	1151	283
a) Keine pauschale Beschaffenheitsvereinbarung .....	1151	283
b) Kenntnis des Käufers vom Mangel .....	1156	284
5. Vertragskosten bei Rücktritt .....	1157	284
6. Schadensersatz statt der Leistung .....	1161	285
7. Garantie .....	1162	285

	Rn.	Seite
8. Energieausweis und Energieeinsparverordnung .....	1166	286
a) Energieausweis .....	1166	286
b) Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen .....	1172	288
9. Vertragsgestaltung für zwischen Besichtigung und Besitzübergabe auftretende Mängel .....	1173	288
VI. Regelungen zu Rechtsmängeln .....	1182	290
1. Im Grundbuch eingetragene Rechte: Vertragliche Rückkehr zur Garantiehaftung? .....	1183	290
2. Vermietetes Grundstück .....	1185	291
VII. Regelung zu Erschließungsbeiträgen .....	1188	291
VIII. Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen .....	1194	293
1. Bebaubarkeit .....	1196	293
2. Soziale Wohnraumförderung (Wohnungsbindung) .....	1200	294
IX. Besonderheiten der Vertragsgestaltung bei Formular- vertrag und Verbrauchervertrag .....	1203	294
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB? .....	1204	295
2. Begriff des Verbrauchers .....	1209	296
a) Allgemeines .....	1210	296
b) Beispielsfälle bei Grundstücksverkäufen .....	1214	298
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen .....	1226	300
<b>F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens .....</b>	<b>1229</b>	<b>301</b>
I. Beurkundung mit einem Vertreter .....	1229	301
1. Prüfung der Vertretungsmacht .....	1229	301
a) Prüfungspflicht des Notars .....	1229	301
b) Prüfung durch das Grundbuchamt .....	1233	301
2. Vertretung aufgrund Vollmacht und vollmachtlose Vertretung .....	1235	303
a) Beurkundungsrechtliche Einschränkung der Vertretung bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	1235	303
b) Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht .....	1236	303
c) Umfang der Vollmacht .....	1249	306
d) Nachgenehmigung bei vollmachtloser Vertretung .....	1259	308
3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen des Privatrechts .....	1261	309
a) Inländische Gesellschaften .....	1261	309
b) Ausländische Gesellschaften .....	1264	309
4. Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts .....	1267	310
a) Vertretungsberechtigte Person .....	1267	310

	Rn.	Seite
b) Kompetenzvorschriften über interne Willensbildung .....	1269	310
5. Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer .....	1271	312
a) Genehmigungserfordernis – zuständiges Gericht .....	1271	312
b) Doppelvollmacht des Notars .....	1273	312
c) Wegfall der Vertretungsmacht eines Betreuers während des Vertragsvollzugs .....	1274	312
6. Verkauf durch Testamentsvollstrecker oder Insolvenzverwalter .....	1276	313
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecker .....	1276	313
b) Verkauf durch Insolvenzverwalter .....	1280	314
7. Vertretung bei unzulässiger Rechtsdienstleistung .....	1282	314
II. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme .....	1283	314
1. Gestaltungsalternativen .....	1283	314
a) Angebotsvertrag unter Beteiligung des Angebotsempfängers .....	1283	314
b) Gestaltungsalternativen .....	1288	316
2. Keine systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme .....	1289	316
3. Beurkundung des Angebots .....	1292	317
a) Trennung in Angebotsmantel und Vertragstext als Anlage .....	1292	317
b) Zulässige Angebotsfrist .....	1300	319
c) Verlängerung der Angebotsfrist .....	1305	320
d) Wirksamwerden mit Zugang einer Angebotsausfertigung .....	1311	322
4. Annahme .....	1317	322
a) Beurkundung der Annahme .....	1317	322
b) Wirksamwerden oder Fristwahrung auch ohne Zugang (§ 152 Satz 1 BGB) .....	1322	324
III. Änderung eines Kaufvertrags .....	1325	324
1. Änderungen nach erklärter Auflassung .....	1325	324
2. Änderungen vor der Auflassung .....	1327	325
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen .....	1332	326
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags .....	1337	327
1. Beurkundungspflicht .....	1337	327
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags .....	1345	329
G. Fragen des Vorkaufsrechts .....	1354	331
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts .....	1354	331
1. Schuldrechtliches/dingliches Vorkaufsrecht .....	1356	331

	Rn.	Seite
2. Form der Bestellung .....	1360	332
3. Ausübung des Vorkaufrechts .....	1363	332
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsfall .....	1365	333
5. Ankaufsrecht .....	1367	333
<b>II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechts-</b>		
belasteten Grundstücks .....	1372	334
1. Belehrungspflicht des Notars (§ 20 BeurkG) .....	1372	334
2. Relevante gesetzliche Vorkaufsrechte .....	1374	335
3. Absicherung im Kaufvertrag mit dem Dritten .....	1376	336
a) Absicherung des Verkäufers .....	1376	336
b) Absicherung des Käufers .....	1377	336
4. Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten .....	1379	337
5. Aufhebung und Änderung des Erstkaufvertrags .....	1383	338
6. Neuer Kaufvertrag durch Vorkaufsrechtsausübung ....	1388	339
<b>III. Rechtsprechung .....</b>	1392	340
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall) .....	1392	340
a) Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht ....	1392	340
b) Gesetzliches Vorkaufsrecht .....	1394	341
c) Vertragliches Vorkaufsrecht .....	1397	341
2. Umgehung des Vorkaufsrechts .....	1403	343
a) Ansatz: Kaufvertrag ist nichtig .....	1404	343
b) Ansatz: Vorkaufsfall tritt trotz Umgehungs-		
versuchs ein .....	1408	344
aa) § 464 Abs. 2 BGB .....	1408	344
bb) § 465 BGB .....	1410	345
cc) § 242 BGB .....	1411	345
dd) § 826 BGB .....	1415	346
3. Ausübungsverzicht und Rechtsmissbrauch .....	1422	348
4. Ausübung .....	1426	349
5. Rechtsfolgen .....	1432	350
6. Verwendungsersatz des Erstkäufer und Nutzungs-		
ersatz des Vorkaufsberechtigten .....	1438	351
<b>H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung .....</b>	1444	353
<b>I. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (und ausländische</b>		
<b>Gesellschaften) .....</b>	1444	353
1. Das Problem: Eigentümerstellung ohne Register .....	1444	353
2. Erwerb durch GbR .....	1449	354
3. Veräußerung durch GbR .....	1453	355
4. Grundpfandrechtsbestellung durch GbR .....	1461	357
5. Vollstreckung im Grundbuch für und gegen GbR .....	1463	357
6. Grundbuchfähigkeit von Gesellschaften ausländi-		
schen Rechts mit tatsächlichem Verwaltungssitz		
in Deutschland .....	1469	358

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
II. Ausländer als Erwerber oder Veräußerer .....	1473	359
1. Volljährigkeitsalter nach ausländischem Recht .....	1473	359
2. Güterstand bei gemeinschaftlichem Erwerb durch Ausländer .....	1474	360
3. Güterstand bei Alleinerwerb bei ausländischem Güterstand .....	1482	363
4. Prüfung des Erwerbsverhältnisses durch das Grundbuchamt .....	1485	364
5. Güterstand bei Ausländern als Veräußerer .....	1486	365
III. Teilflächenverkauf .....	1489	366
1. Bestimmung der verkauften Teilfläche .....	1489	366
2. Kaufpreisanpassung und Vermessungskosten .....	1500	369
3. Teilungsgenehmigung .....	1503	370
4. Mietervorkaufsrecht .....	1505	370
5. Dienstbarkeiten .....	1506	370
6. Grundbuchvollzug .....	1508	371
a) Vormerkung .....	1508	371
b) Finanzierungsgrundschuld .....	1510	371
c) Auflassung .....	1512	372
IV. Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers .....	1523	374
1. Bundesbodenschutzgesetz .....	1524	374
2. Vertragsgestaltung .....	1531	376
V. Verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 Satz 3 BGB) .....	1538	377
VI. Grundstückserwerb durch die Gemeinde gegen Baulandausweisung .....	1539	378
1. Keine Verpflichtung zur Baulandausweisung (§ 2 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB) .....	1540	378
2. Verwaltungsrechtliches Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 56 VwVfG) .....	1542	379
a) Gegenleistung des Eigentümers .....	1544	379
b) Zulässigkeit der Koppelung .....	1548	380
3. Rückabwicklung bei Verstoß gegen Koppelungs- verbot .....	1551	381
VII. Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand, insbesondere durch Gemeinden .....	1557	383
1. Kommunalrechtliches Genehmigungserfordernis und Verbot der Unter-Wert-Veräußerung .....	1557	383
2. Beihilfeverbot .....	1565	384
3. Ausschreibungspflicht bei Baupflicht .....	1571	386
4. Ablösungsvereinbarung für Erschließungskosten .....	1581	389

	Rn.	Seite
VIII. Veräußerung im Einheimischenmodell .....	1585	.... 391
1. Sicherung des Subventionszwecks .....	1588	.... 392
2. Prüfungsmaßstab für Veräußerungsvertrag .....	1590	.... 392
a) „Doppelte“ Zwei-Stufen-Theorie .....	1590	.... 392
b) Angemessenheitskontrolle (§ 11 Abs. 2 BauGB) .....	1592	.... 393
c) Zusätzliche AGB-Kontrolle? .....	1593	.... 394
3. Einheimischenbindung und Bindungsfrist .....	1600	.... 395
4. Wiederkaufsrecht .....	1606	.... 397
5. Aufzahlungs- oder Mehrerlösklausel .....	1610	.... 398
<b>Sachregister .....</b>		<b>401</b>