

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort zur 3. Auflage	V	
Literaturverzeichnis	XV	
A. Einführung	1	1
B. Durchführung des Verkaufsprozesses	13	5
I. Typischer Ablauf einer Immobilientransaktion	14	5
1. Phase I: Vorbereitung der Transaktion	18	5
2. Phase II: Durchführung der Transaktion	27	7
II. Verfahrensarten und Gestaltungsoptionen	39	9
1. Verfahrensarten	40	9
2. Gestaltungsoptionen aus Sicht des Verkäufers	45	10
3. „Dont’s“ auf Verkäuferseite	49	11
4. Optionen aus Sicht des Käufers	54	11
5. Datenraumregeln	56	12
6. Exklusivitäts- und Vertraulichkeitsvereinbarungen	58	12
III. Organisation der Due Diligence	61	13
1. Einführung	61	13
2. Verkäufer-Due-Diligence	68	15
a) Organisation und Ablauf	71	16
aa) Phase I: Zusammenstellung der immobilien-relevanten Unterlagen	72	16
bb) Phase II: Eigene Bewertung durch den Verkäufer	74	16
cc) Phase III: Auswahl und Aufbereitung der Unterlagen für die Käufer-Due-Diligence	75	17
b) Betreuung der Käufer-Due-Diligence durch den Verkäufer	80	18
3. Käufer-Due-Diligence	84	19
a) Planung und Organisation	85	19
b) „Effizienz und Fokus“	89	20
c) Lösungsorientierter Ansatz	92	20
4. Report und Umsetzung	93	21
C. Sachfragen der Immobilien-Due-Diligence	95	23
I. Grundstücksrecht	95	23
1. Transaktionsgegenstand und Eigentum	96	23

	Rn.	Seite
a) Bestandsverzeichnis	97	23
b) Abteilung I des Grundbuchs	102	24
c) Erbbaurechte	107	25
aa) Grundsätzliches zum Erbbaurecht	108	25
bb) Zustimmungserfordernisse	116	26
cc) Nachbarerbbairecht	122	28
d) Zugang zum Grundstück	128	29
2. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	132	29
a) Dienstbarkeiten	135	30
aa) Grunddienstbarkeiten	140	31
bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	150	33
cc) Nießbrauch	158	35
dd) Hinweise für die Praxis	161	35
ee) Sonderproblem: Altrechtliche Dienstbarkeiten	167	36
b) Reallasten	168	37
aa) Grundsätzliches zur Reallast	168	37
bb) Hinweise für die Praxis	179	38
c) Vormerkungen	181	39
aa) Grundsätzliches zur Vormerkung	181	39
bb) Schutzwirkung der Vormerkung	191	40
cc) Hinweise für die Praxis	196	41
d) Vorkaufsrecht	198	42
aa) Grundsätzliches zum Vorkaufsrecht	198	42
bb) Dingliches Vorkaufsrecht	203	43
cc) Gesetzliches Vorkaufsrecht	214	44
dd) Durch Vormerkung gesichertes schuldrechtliches Vorkaufsrecht	219	45
ee) Hinweise für die Praxis	221	45
e) Zwangsvorsteigerungsvermerk bzw. Zwangsverwaltungsvermerk	225	46
aa) Grundsätzliches zum Zwangsvorsteigerungsvermerk	225	46
bb) Hinweise für die Praxis	227	47
cc) Zwangsverwaltung	234	48
f) Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	237	49
aa) Grundsätzliches zum Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	237	49
bb) Wirkung von Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	241	49
cc) Hinweise für die Praxis	244	50
g) Überbauten	254	52
h) Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Erhaltungsgebiete	261	53

	Rn.	Seite
i) Sonstige Eintragungen	263	53
j) Belastungen zugunsten des Transaktionsgegen- stands	264	54
3. Grundpfandrechte und Vormerkungen in Abteilung III des Grundbuchs	265	54
4. Belastungen außerhalb des Grundbuchs	269	55
5. Vereinbarungen mit Nachbarn	274	56
II. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	276	56
1. Planungsrechtliche Grundlagen	277	56
2. Baugenehmigung und Nutzungsänderung	278	57
3. Baulasten	283	58
4. Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Erhal- tungsgebiete	290	59
III. Altlasten, Immissionsschutz und Wasserrecht	303	62
1. Altlasten	304	62
2. Immissionsschutz	309	63
3. Wasserrecht	310	63
IV. Mietverträge	312	64
1. Mietgegenstand und Mietvertragsparteien	314	64
2. Miete und Anpassung	331	67
3. Mietzeit	348	70
4. Schriftform	352	71
a) Personenmehrheiten und rechtsfähige Gesell- schaften	354	71
b) Annahmefrist	362	73
c) Vermietung vom Reißbrett	369	74
d) Sonstige Schriftformprobleme	371	75
e) Sanierungsklauseln (Schriftformheilungsklauseln)	377	76
f) Ausblick	382	77
5. Vorrrechte des Mieters	385	77
6. Konkurrenzschutz	392	78
7. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheits- reparaturen	400	80
8. Nebenkosten	416	83
9. Mietsicherheiten	423	84
10. Verpflichtungen des Vermieters	425	84
V. Wartungs- und Dienstleistungsverträge	426	84
VI. Stand der bauvertraglichen Abwicklung	428	85
VII. Urheberrechte	431	86
VIII. Informationen zu Rechtsstreitigkeiten	432	87

	Rn.	Seite
D. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung des Kaufvertrags		89
I. Asset Deal versus Share Deal	436	89
1. Gründe für einen Share Deal	437	89
2. Unterschiedliche Risikostruktur von Asset Deal und Share Deal	440	91
a) Übernahme von Verbindlichkeiten und Risiken	441	92
b) Risiken der Abwicklung	447	94
aa) Schutz des guten Glaubens	448	94
bb) Notarieller Vollzug	454	95
3. Mängelrecht	456	95
II. Von der Nutzung des Grundstücks geprägter Vertrags- typus	457	96
III. Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien	461	97
E. Arglisthaftung des Verkäufers	466	99
I. Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von Mängel- rechten und Garantien	471	100
1. Sperrwirkung des Mängelrechts	472	100
2. Durchbrechung der Sperrwirkung bei Arglist des Verkäufers	478	102
3. Praktische Bedeutung	485	103
II. Voraussetzungen der Arglisthaftung	488	104
1. Arglistiges Vorspiegeln von Mängelfreiheit	491	105
2. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	495	106
a) Richtig und vollständige Beantwortung von Fragen	500	107
b) Vorliegen einer besonderen Vertrauensbeziehung	507	108
c) Verletzung einer Offenbarungspflicht	508	108
d) Besonderes Risiko bei Immobilientransaktionen	515	110
e) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	517	111
3. Zurechnung von Mitarbeitern und Dritten	524	112
III. Praktische Ratschläge	535	114
1. Ausgangspunkt	536	114
2. Umfassende Ermittlung der Kenntnisse über Mängel an der Immobilie	538	115
3. Vertragliche Gestaltung	540	116
F. Asset Deal	547	119
I. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werk- vertragsrecht	548	119
1. Bauträgervertrag	550	119

	Rn.	Seite
2. Verträge über den Erwerb schon errichteter neuer Bauvorhaben	561	121
3. Erwerb von bebauten Grundstücken mit der Verpflichtung des Verkäufers zu umfänglichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen	566	123
4. Kaufvertrag mit Übernahme beschränkter Bauverpflichtungen des Verkäufers	570	123
II. Grundlagen der Vertragsgestaltung	579	125
1. Beschreibung des Grundstücks und Besonderheiten seiner Nutzung und Lage sowie der Situation der Parteien	580	126
2. Rechtliche Bindungswirkung einleitender Beschreibungen des Grundbesitzes	587	128
3. Veräußerung oder Erwerb von Immobilien durch BGB-Gesellschaften	591	128
a) Die BGB-Gesellschaft als eingetragener Verkäufer	592	129
b) Die BGB-Gesellschaft als einzutragender Erwerber	602	130
c) Praktische Ratschläge	606	131
4. Veräußerung von Immobilien durch Ein-Objekt-Gesellschaften	607	132
III. Das gesetzliche Mängelrecht	614	133
1. Tatbestände	615	133
a) Sachmangel	616	133
aa) Beschaffenheit	618	134
bb) Geschuldete Beschaffenheit	624	135
(1) Vereinbarung der Beschaffenheit	625	135
(a) Negative Beschaffenheitsvereinbarung	631	136
(b) Wissenserklärung	637	138
(c) Kassation von Haftungsausschlüssen und Haftungsbeschränkungen	643	139
(2) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	644	139
(3) Eignung für die gewöhnliche Verwendung und das Vorliegen der üblichen Beschaffenheit (Normalbeschaffenheit)	654	141
(4) Öffentliche Äußerungen des Verkäufers oder Herstellers	662	143
(5) Verdacht eines Mangels als Mangel	666	144
(6) Besonderheiten für Flächenangaben	668	145

	Rn.	Seite
(7) Beispiele für Mängel von Grundstücken und Gebäuden in der Rechtsprechung	145	
b) Rechtsmangel	146	
2. Rechtsfolgen	149	
a) Nacherfüllung	150	
aa) Beschränkung auf Nachbesserung	151	
bb) Einwendungen und Einreden des Verkäufers	152	
(1) Unmöglichkeit	152	
(2) Unzumutbarkeit	152	
cc) Rechtsfolgen	154	
(1) Schäden an anderen Sachen des Käufers	154	
(2) Verbesserungen der Kaufsache durch den Käufer	154	
b) Gestaltungsrechte Rücktritt und Minderung	156	
aa) Angemessene Fristsetzung	156	
bb) Entbeherrlichkeit einer Frist	157	
(1) Verweigerung der Nacherfüllung	157	
(2) Fehlschlagen der Nachbesserung	157	
(3) Unzumutbarkeit der Nacherfüllung	158	
cc) Verhältnis von Rücktritt und Minderung	159	
dd) Minderung	160	
ee) Rücktritt	162	
c) Schadens- und Aufwendungssersatz	164	
aa) Unterlassene oder falsche Informationen über Eigenschaften der Kaufsache	164	
(1) Haftung wegen sonstiger Informations- pflichtverletzungen	164	
(2) Gesteigerte Sorgfaltspflichten des Ver- käufers	165	
(a) Gesteigerte Beratungspflichten aufgrund des Auftretens des Verkäufers	165	
(b) Ständige Geschäftsverbindung	165	
(c) Selbstständiger Beratungsvertrag ...	166	
bb) Verschuldete Mängel	166	
(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verur- sachung des Mängels	167	
(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit des Mängels	168	
cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung	168	
IV. Garantien	169	
1. Rechtliche Grundsätze	169	
a) Selbstständige und unselbstständige Garantien	170	
aa) Unselbstständige Garantie	170	
bb) Selbstständige Garantie	172	

	Rn.	Seite
b) Beschaffenheitsgarantie versus Haltbarkeitsgarantie	800	172
aa) Garantie für das Vorliegen von Anforderungen, speziell einer bestimmten Beschaffenheit	801	172
bb) Haltbarkeitsgarantie	810	174
2. Praktische Hinweise	814	175
V. Zurechenbarkeit und Ausschluss der Haftung	816	175
1. Ausschluss von Mängelrechten wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers	817	176
a) Kenntnis des Käufers	818	176
b) Grob fahrlässige Unkenntnis	827	177
c) Rechte im Grundbuch	835	178
d) Praktische Ratschläge	839	179
2. Zurechenbarkeit des Datenraums und der Due Diligence	843	180
a) Zurechenbarkeit des Datenraums auf den Verkäufer	844	180
b) Zurechenbarkeit der Due Diligence auf den Käufer	845	181
3. Haftungsausschluss	851	182
a) Bedeutung	852	182
b) Inhalt und Umfang	853	183
c) Grenzen	859	183
aa) Unwirksamkeit bei Arglist	860	184
bb) Unwirksamkeit gegenüber Garantien	863	184
cc) Unwirksamkeit formularmäßiger Haftungsausschlüsse in Veräußerungsverträgen über im Bau befindliche oder neuerrichtete Häuser	865	185
dd) Unwirksamkeit gegenüber einer Vereinbarung der Beschaffenheit	867	185
VI. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	874	187
VII. Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises	879	188
1. Vollzug ohne Notaranderkonto	881	188
2. Vollzug mit Notaranderkonto	888	190
VIII. Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung	893	191
1. Umfang der Beurkundungspflicht	895	192
a) Vollständiges Verlesen	896	192
b) Vollständigkeit der Beurkundung	904	194
2. Notarieller Vollzug	913	197
a) Sicherungswirkung der Eigentumsübertragungsvormerkung	914	197

	Rn.	Seite
b) Bloße Sicherstellung der Eintragung der Vor- merkung	919	.... 199
G. Share Deal	923	.... 201
I. Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte	924	.... 201
1. Alle Gesellschaften	924	.... 201
2. Eingeschränkter Gutgläubensschutz bei der GmbH	928	.... 202
II. Ausschluss des Übergangs nicht immobilienbezogener Risiken	939	.... 203
III. Regelungen zur Immobilie	949	.... 206
IV. Sicherstellung des Käufers in der Zeit zwischen Vertrags- schluss und Closing	955	.... 207
1. Sicherungsdefizite des Käufers	956	.... 208
2. Besonderheiten für AG und GmbH	960	.... 209
a) Aktiengesellschaft	961	.... 209
b) GmbH	962	.... 209
H. Beispiele für vertragliche Regelungen	964	.... 211
I. Asset Deal	966	.... 211
1. Beschaffenheit	967	.... 211
2. Öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung	971	.... 212
3. Flächenangaben von Grundstücken und Gebäuden	976	.... 213
a) Grundstücksflächen	977	.... 214
b) Gebäudeflächen	980	.... 214
4. „Technische“ Bebaubarkeit	989	.... 216
5. Altlasten	992	.... 217
6. Mietverträge	998	.... 220
7. Rechtsfolgen	1000	.... 221
II. Share Deal	1001	.... 222
Stichwortverzeichnis		223