

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

<b>Vorwort zur 3. Auflage .....</b>	<b>V</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XV</b>
<b>A. Einführung .....</b>	<b>1 ..... 1</b>
<b>B. Durchführung des Verkaufsprozesses .....</b>	<b>13 ..... 5</b>
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 Ver-	
käufer .....	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
<b>C. Sachfragen der Immobilien-Due-Diligence .....</b>	<b>95 ..... 23</b>
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) Nachbarerbbaurecht .....	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 Dienstbar- keiten .....	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 schuldrecht- liches Vorkaufsrecht .....	219	45
ee) Hinweise für die Praxis .....	221	45
e) Zwangsversteigerungsvermerk bzw. Zwangsver- waltungsvermerk .....	225	46
aa) Grundsätzliches zum Zwangsversteigerungs- vermerk .....	225	46
bb) Hinweise für die Praxis .....	227	47
cc) Zwangsverwaltung .....	234	48
f) Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk ....	237	49
aa) Grundsätzliches zum Insolvenz- bzw. Testa- mentsvollstreckervermerk .....	237	49
bb) Wirkung von Insolvenz- bzw. Testaments- vollstreckervermerk .....	241	49
cc) Hinweise für die Praxis .....	244	50
g) Überbauten .....	254	52
h) Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Er- haltungsgebiete .....	261	53

	Rn.	Seite
i) Sonstige Eintragungen .....	263	53
j) Belastungen zugunsten des Transaktionsgegenstands .....	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 Erhaltungsgebiete .....	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 Gesellschaften .....	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. Vorrechte des Mieters .....	385	77
6. Konkurrenzschutz .....	392	78
7. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen .....	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
<b>D. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung des Kaufvertrags</b> .....	434	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 Vertragstypus .....	457	96
III. Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien .....	461	97
<b>E. Arglisthaftung des Verkäufers</b> .....	466	99
I. Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von Mängelrechten 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) Richtige 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
<b>F. Asset Deal</b> .....	547	119
I. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht .....	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 Haftungsschlüssen 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 .....	669 ....	145
b) Rechtsmangel .....	671 ....	146
2. Rechtsfolgen .....	684 ....	149
a) Nacherfüllung .....	689 ....	150
aa) Beschränkung auf Nachbesserung .....	693 ....	151
bb) Einwendungen und Einreden des Verkäufers ....	699 ....	152
(1) Unmöglichkeit .....	700 ....	152
(2) Unzumutbarkeit .....	702 ....	152
cc) Rechtsfolgen .....	710 ....	154
(1) Schäden an anderen Sachen des Käufers ....	711 ....	154
(2) Verbesserungen der Kaufsache durch den Käufer .....	712 ....	154
b) Gestaltungsrechte Rücktritt und Minderung .....	716 ....	156
aa) Angemessene Fristsetzung .....	717 ....	156
bb) Entbehrlichkeit einer Frist .....	724 ....	157
(1) Verweigerung der Nacherfüllung .....	725 ....	157
(2) Fehlschlagen der Nachbesserung .....	726 ....	157
(3) Unzumutbarkeit der Nacherfüllung .....	733 ....	158
cc) Verhältnis von Rücktritt und Minderung .....	737 ....	159
dd) Minderung .....	739 ....	160
ee) Rücktritt .....	752 ....	162
c) Schadens- und Aufwendungsersatz .....	761 ....	164
aa) Unterlassene oder falsche Informationen über Eigenschaften der Kaufsache .....	762 ....	164
(1) Haftung wegen sonstiger Informations- pflichtverletzungen .....	763 ....	164
(2) Gesteigerte Sorgfaltspflichten des Ver- käufers .....	767 ....	165
(a) Gesteigerte Beratungspflichten aufgrund des Auftretens des Verkäufers .....	768 ....	165
(b) Ständige Geschäftsverbindung .....	769 ....	165
(c) Selbstständiger Beratungsvertrag ...	770 ....	166
bb) Verschuldete Mängel .....	772 ....	166
(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verur- sachung des Mangels .....	774 ....	167
(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit des Mangels .....	776 ....	168
cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung .....	779 ....	168
IV. Garantien .....	780 ....	169
1. Rechtliche Grundsätze .....	783 ....	169
a) Selbstständige und unselbstständige Garantien .....	785 ....	170
aa) Unselbstständige Garantie .....	787 ....	170
bb) Selbstständige Garantie .....	798 ....	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
<b>G. Share Deal</b> .....	923	201
I. Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte .....	924	201
1. Alle Gesellschaften .....	924	201
2. Eingeschränkter Gutglaubensschutz 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
<b>H. Beispiele für vertragliche Regelungen</b> .....	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
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....		223