

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Grundstücksrecht

Einleitung	12	a) Zweck des Hofvermerks	48
A. Allgemeiner Teil (1): Zweck des Grundbuchs.....	13	b) Praktischer Umgang mit dem Hofvermerk	50
I. Zweck des Grundbuchs	13	5. Freigabevermerk	51
1. Grundbuch als öffentliches Grundstücksregister	13	D. Bestandsverzeichnis	52
2. Inhalt des Grundbuchs	14	I. Inhalt und Aufbau des Bestands- verzeichnisses	52
3. Abschließende Betrachtung zum Zweck des Grundbuchs	20	1. Inhalt des Bestandsverzeichnisses	52
II. Mittel zum Zweck: Prinzip der konstitutiven Eintragung ..	21	2. Aufbau des Bestandsverzeichnisses	53
III. Aus dem Zweck abgeleitete rechtliche Folgen	22	II. Grundstücke	55
1. Gutgläubiger Erwerb von Grundstücksrechten	23	1. Grundstücksbegriffe	55
2. Grenzen des gutgläubigen Erwerbs von Grundstücksrechten	25	a) Grundstück im katasterlichen Sinne	55
a) Bösgläubigkeit und Widerspruch ..	25	b) Grundstück im Rechtssinne	56
b) Rechtsgeschäftlicher Erwerb ..	25	c) Zur Vertiefung: Unterschied zwischen dem Grundstück im katasterlichen Sinne und dem Grundstück im Rechtssinne	57
c) Nicht-eintragungsfähige Rechte ..	27	d) Grundstück im natürlichen Sinne ..	58
B. Allgemeiner Teil (2): Grundbuch und Grundbuchamt ..	28	2. Grundstücksteilung	59
I. Grundbuch	28	a) Begriff der Grundstücksteilung ..	59
1. Kleine Geschichte des Grundbuchs: Rückblick und Ausblick	28	b) Zweck der Grundstücksteilung ..	61
a) Rückblick	28	c) Voraussetzungen der Grundstücksteilung	62
b) Ausblick	29	d) Rechtliche Folgen der Grundstücksteilung	64
2. Systematik des Grundbuchs	30	3. Verbindung von Grundstücken	64
a) Gliederung des Grundbuchs ..	30	a) Begriff der Grundstücksverbindung ..	64
b) Eintragung von Löschungen im Grundbuch	33	b) Zweck der Grundstücksverbindung ..	66
II. Grundbuchamt	35	c) Voraussetzungen der Grundstücksverbindung	67
1. Zuständigkeit des Grundbuchamtes ..	35	d) Rechtliche Folgen der Grundstücksverbindung	71
2. Mitarbeiter des Grundbuchamtes ..	35	e) Kriterien für die Wahl des richtigen Mittels bei der Grundstücksverbindung	72
a) Organe des Grundbuchamtes ..	35	III. Sonstige Eintragungen im Bestandsverzeichnis	76
b) Sonstige Mitarbeiter	38	1. Miteigentumsanteile	76
3. Entscheidungen des Grundbuch- amtes	38	2. Subjektiv-dingliche Rechte („Herrschervermerke“)	79
a) Positive Entscheidungen ..	38	a) Subjektiv-dingliche Rechte und subjektiv-persönliche Rechte ..	79
b) Negative Entscheidungen ..	38	b) Bedeutung der Eintragung von subjektiv-dinglichen Rechten im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II	80
4. Grundbucheinsicht	41	c) Zweck der Eintragung von subjektiv-dinglichen Rechten im Bestandsverzeichnis	81
a) Grundbucheinsicht im Allgemeinen ..	41	IV. Zuschreibungen und Abschreibungen	82
b) Grundbucheinsicht im automatisierten Abrufverfahren ..	42	E. Abteilung I	84
C. Aufschrift (Deckblatt)	44	I. Natürliche und juristische Personen ..	85
I. Allgemeine Bestandteile der Aufschrift	44	1. Einzelpersonen	85
1. Amtsgericht	44	a) Natürliche Person	85
2. Grundbuchbezirk	44	b) Juristische Personen	85
3. Grundbuchband und Grundbuchblatt ..	45	2. Personenmehrheiten	87
II. Besondere Bestandteile der Aufschrift	45	a) Bruchteilsgemeinschaft	87
1. Wohnungs- und/oder Teileigentums- grundbuch	45	b) Gesamthandsgemeinschaft	88
2. Erbbaugrundbuch	46		
3. Wohnungs- und/oder Teilerbbau- grundbuch	48		
4. Hofvermerk	48		

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 Grundbuch- verfahren	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: Unrichtigkeits- nachweis.....	113
3.	Unterausnahme: Löschung von Lebenszeitrechten und anderen zeitlich beschränkten Rechten, bei denen Rück- stände möglich sind (§§ 23, 24 GBO)	115
	a) Einleitung.....	115
	b) Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO	116
	c) Löschungsvoraussetzungen 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 Grund- stück gewisse Handlungen nicht vornehmen“	131
	c) Auf Ausschluss eines Eigen tümerrechtes gerichtete Dienstbarkeit	133
4.	Sonstiger dinglicher Inhalt einer Dienstbarkeit	135
	a) Instandhaltings- und Instand- setzungslast 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) Instandhaltings- und Instandsetzungspflichten	143
	b) Ausübungsstelle	144
	c) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil und Quoten nießbrauch	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 Wohnungs- rechts 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 Gebäu deteils	149
IV.	Erbbaurecht	149
1.	Sinn und Zweck eines Erbbaurechtes	149
2.	Gesetzlicher Inhalt eines Erbbaurechtes	150
	a) Überblick	150
	b) Recht, ein Bauwerk (als Eigentum) zu haben	151

Inhaltsverzeichnis

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 Erbbaurechtes	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 Erbbaurechtes	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 Miteigentümervereinbarung 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 (Grundschuld und Hypothek) mit Brief	224	3. Ausübung eines Rangvorbehalts	266
2. Verzicht auf Grundschuld und Hypothek (mit und ohne Brief) und Grundbucheintragung	225	4. Vorteile eines Rangvorbehalts	266
3. Abtretung von Grundpfandrechten	226	5. Nachteil eines Rangvorbehalts	268
a) Abtretung von Grundschatden	227	V. Wirksamkeitsvermerk	268
b) Abtretung von Hypotheken	229	1. Sinn und Zweck des Wirksamkeitsvermerks	268
VII. Nachverpfändung und Pfandfreigabe	231	2. Nachteile des Wirksamkeitsvermerks	269
1. Nachverpfändung	231	3. Fazit und Formulierungsbeispiel	270
2. Pfandfreigabe	232		
VIII. Typischer Inhalt der Grundschuldbestellungsformulare der Banken	234		
1. Schuldnerkenntnis mit persönlicher Vollstreckungsunterwerfung	234		
2. Zinsen und Nebenleistung	235		
IX. Besondere Arten von Hypotheken und Grundschatden	238	A. Form und Inhalt des Grundstückskaufvertrages	272
1. Finanzierungsgrundschuld	238	I. Form des Grundstückskaufvertrages	272
2. Eigentümergrundschuld	243	1. Zustandekommen eines Grundstückskaufvertrages	272
a) Entstehung kraft rechtsgeschäftlicher Bestellung	243	a) Bestehen und Reichweite des Beurkundungserfordernisses	272
b) Entstehung kraft gesetzlicher Umwandlung	246	b) Folgen eines Verstoßes gegen das Beurkundungserfordernis	276
3. Sicherungshypothek	247	2. Änderung eines Grundstückskaufvertrages	278
4. Zwangshypothek	248	3. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages	279
K. Allgemeiner Teil (5): Rangverhältnis eingetragener Rechte	249	II. Notwendiger Inhalt des Grundstückskaufvertrages	281
I. Bedeutung des Rangs	249	III. Darstellung der im Grundstückskaufvertrag enthaltenen wichtigsten Einzelregelungen	283
II. Rangverhältnis	250	1. Vertragsgegenstand	290
1. Gesetzliches Rangverhältnis	250	a) Identifizierung des zu verkaufenden Grundstücks	290
2. Vom Gesetz abweichende Rangverhältnisse	253	b) Sonderproblem: Mitverkaufte Nebenflächen	290
a) Vom Gesetz abweichende Rangbestimmung durch Antragstellung	254	c) Grundbucheinsicht	291
b) Festlegung einer vom Gesetz abweichenden Rangbestimmung mit dinglicher Wirkung	256	d) Sonderproblem: Mitverkaufte Gegenstände	292
3. Beweglichkeit der Rangordnung	256	aa) Wesentliche Grundstücksbestandteile	292
a) Grundsätzliches zur Beweglichkeit der Rangordnung	257	bb) Zubehör und andere Gegenstände	293
b) Grundpfandrechte und Beweglichkeit der Rangordnung	257	cc) Rechtliche Behandlung der im Grundstückskaufvertrag mitverkauften Gegenstände	294
aa) Entstehung eines Löschungsanspruchs gleich- und nachrangiger Gläubiger bei Grundpfandrechten	257	2. Vertragsparteien	296
bb) Aufrückendes Recht ist ein Grundpfandrecht	259	a) Gesetzliche und gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien / Vertretung ohne Vertretungsmacht	296
cc) Aufrückendes Recht ist kein Grundpfandrecht	259	aa) Gesetzliche Vertretung der Vertragsparteien	296
dd) Zusammenfassung	259	bb) Gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien	299
III. Rangänderung	260	cc) Vertretung ohne Vertretungsmacht	301
1. Sinn und Zweck der Rangänderung	260	b) Besondere Probleme auf der Verkäuferseite	302
2. Wirkung der Rangänderung	260	aa) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen im gesetzlichen Güterstand	302
3. Voraussetzungen der Rangänderung	262		
4. Formulierungsbeispiel	263		
IV. Rangvorbehalt	264		
1. Sinn und Zweck des Rangvorbehalts	264		
2. Voraussetzungen eines Rangvorbehalts	265		

Inhaltsverzeichnis

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 Rechts- mängel	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. Baulisten	326
a) Sinn und Zweck der Baulast	326
b) Typische Inhalte von Baulisten	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 Erschließungsbei- träge /sonstigen Anliegerkosten nach öffentlichem Abgabeberecht	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	
I. Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	
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 Kaufpreis- fälligkeit	
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 betreuungsgerichtliche Genehmigung	351
2. Einholung von Vorkaufsrechts- verzichtserklärungen oder Negativ- attesten	358
a) Gemeindliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 BauGB	359
b) Sonstige Vorkaufsrechte mit Grundbuchsperre	363
c) Sonstige Vorkaufsrechte ohne Grundbuchsperre	363
3. Anfordern von Löschungs- unterlagen	366
a) Löschung von Grundpfandrechten für Banken und Sparkassen	366
b) Sonstige Löschungen	368
4. Eintragung der Eigentums- verschaffungsvormerkung	370
III. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit und Umschreibungsüberwachung	
1. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit	372
2. Umschreibungsüberwachung	373
IV. Eigentumsumschreibung	
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-fähigkeit	389
d)	Sonstige besondere Inhalte des Teilflächenkaufvertrages	389
3.	Besonderheiten bei der Abwicklung eines Teilflächenkaufvertrages	391
a)	Überblick	391
b)	Herbeiführung der Kaufpreis-fähigkeit	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-fähigkeit	423
3.	Besonderheiten bei der Abwicklung eines Kaufvertrages über Wohnungs- und Teileigentum	423
a)	Überblick	423
b)	Herbeiführung der Kaufpreis-fähigkeit	424
aa)	Besonderheiten beim EInholen von Genehmigungen: Verwalterzustimmung	424
bb)	Besonderheiten beim EInholen von Vorkaufsrechtsverzichts-erklärungen	428
III.	Kaufvertrag mit Notaranderkonto	432
1.	Überblick	432
2.	Anwendungsbereich: Vorliegen eines „berechtigten Sicherungsinteresses 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 Verwahrungs-buch	442

Teil 3: Grundstücks-übertragungsvertrag und Abwicklung

Einleitung	446	
A. Überblick	446	
I. Grundstücksübertragungsvertrag im Allgemeinen	446	
1. Begriff des Grundstücks-übertragungsvertrages	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 Grundstücksübertragungs-vertrages zur Vorwegnahme der Erbfolge	457	
2. Gegenleistungen	458	
B. Inhalt des Grundstücks-übertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge)	461	
I. Gegenleistungen des Grundstücks-erwerbers	468	
1. Nutzungsrechte (zum Beispiel Nießbrauch oder Wohnungrecht)	468	
2. Rückübertragungsrechte	469	
a)	Rückforderungstatbestände	469
b)	Rückauflassungsvormerkung	471
c)	Veräußerungs- und Belastungs-verbot	472

Inhaltsverzeichnis

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, Schuldbetritt und dingliche Schuldübernahme	477	3.	Erbschafts- 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.	Herbeiführung der Umschreibungsreife	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