

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Verzeichnis der Formulierungsvorschläge und Muster	XLIII
Abkürzungsverzeichnis	LXI
Literaturverzeichnis	LXXI
Teil 1 Einführung, Vertragsvorbereitung	3
Kapitel 1 Abgrenzung	5
Kapitel 2 Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht	20
Kapitel 3 Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit	67
Kapitel 4 Aufgaben und Pflichten des Notars	77
Kapitel 5 Individualvertrag, Formularvertrag, Verbraucher-vertrag	86
Kapitel 6 Leistungsstörungenrecht	115
Kapitel 7 Due Diligence	130
Teil 2 Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages	135
Kapitel 8 Beteiligte	137
Kapitel 9 Vertragsobjekt	382
Kapitel 10 Dingliche Erklärungen	530
Kapitel 11 Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung	635
Kapitel 12 Genehmigungen, Vorkaufsrechte	919
Kapitel 13 Besitzübergang, Erschließung	1051
Kapitel 14 Sach- und Rechtsmängel	1163
Kapitel 15 Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen	1449
Kapitel 16 Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme	1612
Kapitel 17 Erbbaurecht	1617
Kapitel 18 Fischereirecht	1714
Kapitel 19 Bergwerkseigentum	1716
Kapitel 20 Vorvertrag, Vorhand, Angebot	1718
Kapitel 21 Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht	1749
Kapitel 22 Treuhandschaft	1766
Teil 3 Querschnittsdarstellungen	1769
Kapitel 23 Insolvenzrecht	1771
Kapitel 24 Kostenrechtliche Hinweise	1817
Kapitel 25 Steuerrechtliche Grundzüge	1872
Kapitel 26 Immobilienportfoliotransaktionen	2111
Kapitel 27 Geschlossene Immobilienfonds	2137
Kapitel 28 Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT)	2142
Kapitel 29 Sonderrecht der neuen Bundesländer	2144
Teil 4 Vollzugsmuster	2217
Teil 5 Gesamtmuster	2261
Stichwortverzeichnis	2601

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Verzeichnis der Formulierungsvorschläge und Muster	XLIII
Abkürzungsverzeichnis	LXI
Literaturverzeichnis	LXXI
Vorbemerkung	1
Teil 1 Einführung, Vertragsvorbereitung	3
Kapitel 1 Abgrenzung	5
A. Überlassungen	5
B. Werk- und Bauträgerverträge	5
C. »Mietkauf«	6
I. Mietvertrag mit Ankaufsrecht	6
II. Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf)	9
1. Zivilrechtliches Grundmodell	9
2. Verbraucherkreditrecht	10
3. Rückabwicklungsrisiken	12
a) bei sofortiger Umschreibung	12
b) bei aufgeschobenem Vollzug	13
III. Kauf mit Darlehen des Verkäufers	14
Kapitel 2 Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht	20
A. Zweck der Beurkundungspflicht	20
I. Formzwecke	20
II. § 17 Abs. 2a BeurkG	21
1. Allgemein: § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG	21
2. Verbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 (»selbst oder durch Personen seines Vertrauens«) und Nr. 2 Halbs. 1 BeurkG	22
3. Immobilienverbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Halbs. 2, Satz 2 und 3 BeurkG (»rechtzeitige Entwurfsübersendung«)	24
a) Ziel	24
b) Pflichtenumfang	25
c) Ausnahmen	28
d) Änderungen	31
e) Überschreiten der Frist	32
f) Folgen eines Verstoßes	32
B. Formelle Anforderungen an die Beurkundung	34
I. Beurkundungsperson	34
II. Beurkundungsverfahren	35
III. Verweisung	38
1. gem. § 14 BeurkG	38
2. gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	39
3. gem. § 13a Abs. 1 BeurkG	40
4. gem. § 13a Abs. 4 BeurkG	41
5. »unechte Verweisung«	41
6. Berufsrecht	42
IV. Bezugnahme/Beifügung	42
C. Beurkundung bei freiwilliger Grundstücksversteigerung	44
I. Sachverhaltsvarianten	44
II. Funktion des Notars	44
III. Beurkundungsvarianten	45
IV. Verlosung von Immobilien	47

Inhaltsverzeichnis

	D. Verbundene Geschäfte	48
	I. Grundsatz	48
	II. Grundstücksgeschäft und Werkvertrag	52
	III. Grundstücksgeschäft und Mietvertrag	53
	IV. Grundstücksgeschäft und städtebaulicher Vertrag	55
	V. Mehrere Grundstücksgeschäfte	56
	E. Vollmacht, Auftrag	58
	F. Vertragsänderungen und -aufhebungen	61
	G. Folge und Heilung von Formmängeln	63
	I. Formnichtigkeit	63
	II. Heilung durch Vollzug	63
	III. Heilung bei verdeckten Grundstückssacheinlagen	65
Kapitel 3	Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit	67
	A. Verstoß gegen gesetzliche Verbote, § 134 BGB	67
	B. Sittenwidrigkeit	68
	I. Objektiver Tatbestand	68
	II. Subjektiver Tatbestand	70
	III. Rechtsfolgen	72
	C. Drittschützende Veräußerungs- und Erwerbsverbote, §§ 135, 136 BGB	74
Kapitel 4	Aufgaben und Pflichten des Notars	77
	A. Konsensprüfung	77
	B. Zug-um-Zug-Sicherung	79
	C. Qualitätsanforderungen	81
	D. Vollzug	83
	E. Stil und Sprache	84
Kapitel 5	Individualvertrag, Formularvertrag, Verbraucher-vertrag	86
	A. Übersicht	86
	B. Merkmale des Formularvertrages	87
	I. »Stellen«	87
	II. »vorformulierter«	88
	III. »Vertragsbedingungen«	88
	IV. »in der Absicht mehrfacher Verwendung«	89
	V. »kein Aushandeln«	89
	C. Merkmale des Verbrauchervertrags (§ 310 Abs. 3 BGB)	91
	I. Verbraucher	92
	II. Unternehmer	94
	III. Vorformulierte Vertragsbedingungen	97
	D. Inhaltskontrolle bei Verbraucher- und Formularverträgen (§§ 307 ff. BGB)	98
	I. Transparenzgebot (§ 307 Abs. 3 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 BGB)	98
	II. Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB)	101
	III. Haftungsausschluss bei Körperschäden und grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB)	101
	IV. Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzungen (§ 309 Nr. 8 BGB)	103
	V. Generalklausel (insb: »Kardinalpflichten«), Klauselrichtlinie (§ 307 BGB)	105
	VI. Folgen eines Klauselverstoßes	107
	E. Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB	108
	I. Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen	109
	II. Sonstige notarielle Verbraucherverträge	110
	III. Exkurs: Informationspflichten des Unternehmers und Verbraucherwiderrufsrechte	111
	1. Standardinformationspflichten	111
	2. Informationspflichten im Fernabsatz und bei »Haustürgeschäften«	111
	3. Informationspflichten bei »Haustür«- und Fernabsatz-Finanzdienstleistungsverträgen	112
	4. Verbraucherwiderrufsrechte	112

Kapitel 6	Leistungsstörungenrecht	115
	A. Grenzen des Primäranspruchs	115
	I. Leistungshindernis	115
	II. Sekundärfolgen	116
	III. Schicksal der Gegenleistung	116
	B. Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 ff. und 311a Abs. 2 BGB	117
	I. Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB)	117
	II. Verzögerung der Leistung (§ 280 Abs. 2 BGB)	118
	III. Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 3 BGB)	119
	IV. Schadensersatz bei anfänglichem Leistungshindernis (§ 311a Abs. 2 BGB)	122
	V. Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB)	123
	VI. Vertretenmüssen; verschuldensunabhängige Garantiehaftung (§ 276 BGB)	123
	C. Rücktritt vom Vertrag	125
	I. Nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung (§ 323 BGB)	125
	II. Verletzung von Integritätsinteressen (§ 324 BGB)	128
	III. Schadensersatz und Rücktritt (§ 325 BGB)	128
Kapitel 7	Due Diligence	130
Teil 2	Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages	135
Kapitel 8	Beteiligte	137
	A. Feststellungen zur Identität	138
	I. BeurkG, DONot	138
	II. Geldwäschegesetz (GwG)	142
	1. Tatbestand	142
	2. Verdachtsfaktoren	143
	3. Anwendungsbereich, gestufte Sorgfaltspflichten	144
	a) Anwendungsbereich	144
	b) Sorgfaltsstufen	145
	4. Identitätsfeststellung	146
	a) Grundsatz	146
	b) politisch exponierte Personen (peP)	146
	c) Verfahren	147
	d) Folgen einer Verweigerung	147
	5. Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	148
	a) Grundsatz	148
	b) Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS), § 11 Abs. 5a GwG	149
	6. Generelle und konkrete Risikobewertung	151
	7. Melde-, Ablehnungs- und Archivierungspflichten	153
	a) Meldepflichten	153
	b) Ablehnungspflichten	154
	c) Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	155
	8. Transparenzregister	155
	a) Organisation und Inhalt	155
	b) Ausländische Gesellschaften	156
	c) Pflicht zur Einsicht durch den Notar	157
	d) Unstimmigkeitsmeldung durch den Notar	158
	9. Strafrecht	158
	III. Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	159
	B. Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	162
	I. Geschäftsfähigkeit	162
	II. Behinderungen	166
	III. Diskriminierungstatbestände	168
	C. Güterrecht	170
	I. Veräußererseite	171
	II. Erwerberseite	171
	III. Irrtumsfälle	171
	D. Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	173

Inhaltsverzeichnis

I.	Teilrechtsfähigkeit	173
II.	»Grundbuchfähigkeit« der GbR	176
	1. Entscheidung des BGH	176
	2. Wege aus der Kalamität	178
	3. Mögliche weitere Konsequenzen	186
III.	Gesetzliche Neuregelung	187
	1. Grundbuchrecht	188
	2. Grundbuchverfahrensrecht	190
	3. Materielles Recht	190
	a) GbR als Verfügungende	191
	b) GbR als Verpflichtete	194
	c) GbR als Erwerbende	199
	aa) Aus Sicht des Notars	199
	bb) Aus Sicht des Grundbuchamtes	202
	(1) im Bereich des § 19 GBO	202
	(2) im Bereich des § 20 GBO	202
	(a) Identität der GbR	202
	(b) Existenz der GbR	203
	(c) Vertretung der GbR	208
	cc) Finanzierung durch die erwerbende GbR	209
	d) Übergangsregelung	210
	e) Namens-GbR	211
IV.	Nachweise zur Berichtigung des Grundbuches	213
	1. Beitritt weiterer Gesellschafter	215
	2. Abtretung eines Gesellschaftsanteils	216
	3. Austritt oder Ausschluss eines Gesellschafters	217
	4. Tod eines Gesellschafters	217
	5. Insolvenz eines Gesellschafters; Verfügungsbeschränkungen	223
	6. Änderung sonstiger Identifikationsmerkmale	225
V.	Form; Bauherrngemeinschaft; Formfragen	226
VI.	Vor- und Nachteile der GbR; Einsatzgebiete	227
VII.	Erbengemeinschaft	235
E.	Bruchteilsgemeinschaft	237
	I. Vor- und Nachteile	237
	II. Regelungen unter Miteigentümern, § 1010 BGB	238
	III. Ankaufsrechte	244
F.	Vollmachten und Vertretungsverhältnisse	246
	I. Rechtsgeschäftliche Vertretung	246
	1. Umfang	246
	a) Grundsatz	246
	b) Einzelfälle	247
	c) § 181 BGB	248
	d) Untervollmacht	249
	e) Prokura	251
	2. Inhaltliche Beschränkungen	251
	3. Gesetzliche Verbote	254
	4. Vollmachten durch Verwalter fremden Vermögens	257
	5. Verwertungsvollmacht an Grundpfandgläubiger	258
	6. Nachweis und Beurkundungsverfahren	259
	a) § 172 BGB: Urschrift/Ausfertigung	259
	b) Beifügung gem. § 12 Satz 1 BeurkG	262
	c) Vollmachtsbescheinigung gem. § 21 Abs. 3 BNotO	263
	II. »Nachgenehmigung«	265
	1. Person des vollmachtlosen Vertreters	265
	2. Verfahren	266
	3. Form	268
	4. Wirkung	269
	5. Verweigerung	270

	6. Formulierungen	271
	7. Mündliche Vollmacht	274
III.	Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	274
	1. Minderjährige	274
	a) Vertretung durch die Eltern	274
	b) Handeln des Kindes mit Genehmigung der Eltern	276
	c) Vormundschaft	276
	d) Lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft	277
	e) Ausschluss der elterlichen Vertretungsmacht	281
	f) Pflegschaft	283
	g) Auslandsbezug	287
	2. Betreuung	287
	a) Bestand	287
	b) Fortbestand	291
	c) Auslandsbezug	293
	3. Nachlasspflegschaft/Nachlassverwaltung	294
	4. Testamentsvollstreckung	296
	a) Eintragung des Vermerks	296
	b) Mitwirkung des Testamentsvollstreckers	298
	c) Fortdauer des Amtes	300
	d) Nachweis der Entgeltlichkeit	303
	5. Insolvenzverwalter	305
IV.	Vertretung juristischer Personen und Handelsgesellschaften	308
	1. Nachweise gem. § 32 GBO	309
	2. Vorgesellschaften	312
	3. Handels- und Kapitalgesellschaften	315
	a) Grundsatz und Nachweis	315
	b) § 181 BGB	319
	c) § 179a AktG	322
	4. Ausländische juristische Personen	327
	5. Öffentlich-rechtliche Körperschaften	339
	6. Sondervermögen	342
G.	Fälle mit Auslandsberührung	344
	I. Sprachkunde	344
	II. Rechts- und Geschäftsfähigkeit	346
	III. Verwendung von Vollmachten	347
	IV. Güterstand	351
	1. Ermittlung des maßgeblichen Güterrechtes	351
	a) Rechtslage nach EGBGB	351
	b) Rechtslage nach EuGüVO	355
	c) Übersicht: wichtige ausländische Güterstände	362
	2. Rechtswahl nach EuGüVO	369
	3. Behelfslösung	373
	V. Anwendbares Recht; Gerichtsstand	374
	1. Vertragsstatut	374
	2. Form- und Vollmachtsstatut	376
	3. Eingriffsnormen	376
	4. Sach- und Verfahrensstatut	377
	5. Gerichtsstand	377
	6. Zweisprachigkeit	379
	7. Angloamerikanische Vertragsgestaltung	380
Kapitel 9	Vertragsobjekt	382
	A. Grundbuchliche Vorfälle	383
	I. Grundbucheinsicht	383
	1. Im Zusammenhang mit Amtsgeschäften	383
	a) § 21 Abs. 1 BeurkG	383
	b) Kataster	384
	c) Verfahren	385

d)	Grenzen der Aussagekraft des Grundbuches	387
2.	Isolierter Grundbuchabdruck, § 133a Abs. 1 GBO	387
a)	§ 12 GBO: berechtigtes Interesse	387
b)	Verfahren	391
c)	Dokumentation	392
II.	Grundakteneinsicht	393
III.	Baulastenverzeichnis	394
1.	Pflicht zur Einsicht?	394
2.	Einsatzgebiete	395
3.	Bestellung von Baulasten	396
4.	Zivilrechtliche Einordnung	396
5.	Vertragliche Regelungen	398
IV.	Voreintragung; Vorvollzug	399
1.	Grundsatz	399
2.	Gesamtrechtsnachfolgen	401
a)	Verwendung post-/transmortaler Vollmachten	401
b)	Entbehrlichkeit der Grundbuchberichtigung, § 40 GBO	409
c)	Empfehlung zur Grundbuchberichtigung	412
3.	Nachweis der Erbfolge	413
a)	Öffentliches Testament	413
b)	Erbschein	419
c)	Überweisungszeugnis	422
d)	Europäisches Nachlasszeugnis	424
e)	Berichtigungsbevollmächtigung	433
f)	Berichtigungsantrag	434
B.	Grundbuchlicher Verkaufsgegenstand	435
I.	Differenzierungen	435
II.	Bezeichnung	435
1.	Kataster	435
2.	Anliegerwege, Allmende	438
3.	falsa demonstratio	440
III.	Mehrheit von Objekten	441
IV.	Abgrenzung: Erwerb von GbR-Anteilen	442
V.	Weitere Abgrenzung: Erwerb von Erbanteilen; Abschichtung	445
1.	Erteilsübertragung	445
2.	Abschichtung	447
C.	Besonderheiten beim Teilflächenerwerb	449
I.	Bezeichnung des Vertragsobjekts	449
II.	Nachbarliche Regelungen (insbesondere Dienstbarkeiten)	450
III.	Vollzugsrisiken	452
IV.	Lastenfreistellung; Freigabevormerkung	454
V.	Abwicklung in Grundbuch und Kataster	456
1.	Vermessung	456
a)	Katastervermessung	456
b)	Gebäudeeinmessung	457
2.	Sonderung	458
3.	Zufurstück/Zerlegung	459
4.	Vereinigung/Bestandteilszuschreibung/Verschmelzung	460
D.	Besonderheiten bei Sondereigentum	463
I.	Umfang des Raumeigentums	463
II.	Nebenanlagen, Stellplätze	466
III.	Sondernutzungsrechte	467
1.	Begriff	467
2.	Befugnisumfang, bauliche Umgestaltung	469
3.	Entstehung	471
4.	Gestreckte Entstehung	473
5.	Mitwirkung dinglich Berechtigter	476
6.	Übertragung	478

7. Aufhebung	480
IV. Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentum	480
V. Veräußerung einzelner Räume	482
VI. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	484
VII. Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	487
1. Grundbuchvollzug	487
2. Verbundene bauliche Veränderungen	491
3. Beispiel: Dachgeschossausbau	491
VIII. Aufhebung von Sondereigentum	493
IX. Veräußerung oder Erwerb von Teilflächen vom/zum WEG-Grundstück	494
X. Dauerwohn-/Dauernutzungsrechte	495
E. Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	497
I. Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobiliar	497
II. Vertragstechnik	499
III. Steuerrecht	500
IV. Zivilrechtliche Bewertung	501
1. Mitverkauf beweglicher Gegenstände von Verbraucher an Verbraucher	501
2. Mitverkauf beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf	502
3. Mitverkauf beweglicher Gegenstände im Formular- und Verbraucher- vertrag	503
F. Fotovoltaikanlagen	503
I. Eigentumsverhältnisse, Sicherung	503
II. Mitverkauf der Fotovoltaikanlage an den Gebäudeerwerber	515
III. Rückbehalt der Fotovoltaikanlage beim Verkäufer	518
IV. »Fremde« Fotovoltaikanlage auf dem Vertragsobjekt	518
G. Mitübertragene Agrarförderungsansprüche	519
I. EU-Agrarreform 2005/2015	519
II. Formulierungen	522
III. »Milchquoten«	523
IV. Zuckerrübenlieferrechte	524
H. Urhebernutzungsrechte	525
I. Markenrechte, Domains	527
J. Mitübertragene öffentlich-rechtliche Genehmigungen	528
Kapitel 10 Dingliche Erklärungen	530
A. Verfahrensfragen	531
I. Antrag	531
1. Rechtsnatur	531
2. Antragsbefugnis	531
3. Form	532
4. Zeitpunkt, Rangfolge	533
5. Inhalt	534
6. Verfahren	534
II. Bewilligung	535
1. Rechtsnatur	535
2. Bewilligungsberechtigung	535
3. Form; Vollmacht	536
4. Inhalt	538
5. Ersetzung	540
6. Wirksamwerden; Erlöschen	541
III. Notarielle Prüfungspflicht gem. § 15 Abs. 3 GBO	542
IV. Eintragung	544
V. Zwischenverfügung; Rechtsmittel	546
VI. Besonderheiten des elektronischen Rechtsverkehrs	547
B. Eigentumsvormerkung	553
I. Sicherungswirkungen	555
1. Beeinträchtigungen aufgrund rechtsgeschäftlicher Verfügungen des Veräußerers	555

Inhaltsverzeichnis

2.	Beeinträchtigungen aufgrund Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter gegen den Verkäufer gem. § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB	556
3.	Rangwahrende Wirkung, § 883 Abs. 3 BGB	556
4.	Abwehr späterer Verfügungsbeschränkungen; § 878 BGB	557
5.	Gutgläubiger Erwerb	558
6.	Beeinträchtigung aufgrund einer Insolvenz des Verkäufers (§ 106 Abs. 1 InsO)	561
7.	Weitere Schutzwirkungen	563
II.	Materielle Sicherungsvoraussetzungen	563
1.	Akzessorietät	563
2.	»Weiterverwendung« einer Vormerkung	564
a)	Neue Dogmatik der Vormerkung	564
b)	Grundbuchinhalt	565
c)	Änderungen des Schuldgrundes	568
d)	Die »schweigsame« Vormerkung	569
e)	Die »redselige« Vormerkung	569
3.	Schuldübernahme	571
4.	Bedingte und künftige Ansprüche	572
III.	Verfahrensrechtliche Sicherungsvoraussetzungen	574
IV.	»Abtretung der Vormerkung« (A-B-C Verkäufe)	576
1.	Hinsichtlich der Vormerkung	576
a)	Verfahren	576
b)	Originäre Vormerkung; Einziehungsermächtigung	577
c)	Risiken	578
d)	Abgrenzung: Direkterwerb A – C	581
2.	Hinsichtlich der Auflassung	581
3.	Hinsichtlich der Kaufpreiszahlung	582
4.	Alternative Gestaltungsmöglichkeiten	584
V.	Vormerkung für Ansprüche zugunsten Dritter	586
VI.	Vormerkungen in Bezug auf Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs	588
VII.	Gefahren der Vormerkung für den Verkäufer	588
1.	Rückbehalt der Vormerkung	589
2.	»Schubladen«löschung oder -vollmacht	590
3.	Auflösend bedingte Vormerkung	598
C.	Auflassung	601
I.	Form, Inhalt	601
1.	Erforderlichkeit	601
2.	Abgabe der Auflassungserklärung	606
3.	Bedingungsfeindlichkeit	609
4.	Bindung von Rechtsnachfolgern	609
5.	Teilflächen	610
6.	Exkurs: Eigentumsaufgabe, § 928 BGB	614
II.	Überwachung der Eigentumsumschreibung	615
1.	Getrennte Beurkundung	615
2.	Vollmacht	616
3.	»Verzicht« auf Antragsrecht?	618
4.	Ausfertigungssperre	618
5.	Ausgesetzte Bewilligung	620
6.	Aufschiebend bedingte Bewilligung	621
7.	Prüfungsverfahren	623
III.	Umschreibung vor Kaufpreiszahlung	626
1.	Rückübereignungsvormerkung	627
2.	Reallast bei Verrentung des Restkaufpreises	627
a)	Inhalt	627
b)	Unzulänglichkeiten	628
c)	Sicherungsreallast	630
3.	Grundpfandrechte zur Sicherung ausstehender Einzelbeträge	631
4.	Exkurs: Anspruch auf Umschreibung vor vollständiger Zahlung?	633

Kapitel 11	Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung	635
A.	Art der Gegenleistung	638
I.	Kaufpreisaufteilung	638
II.	Festpreis oder Anpassung	639
	1. Steuersatzänderung	639
	2. Grundstücksflächenabweichung	640
	3. Änderung der (z.B. baulichen) Nutzung	641
	4. Sonstige bedingte Aufzahlungspflichten	647
	5. Leistungsbestimmung gem. § 315 ff. BGB	648
	6. Wertsicherung	648
III.	Verrechnung	649
IV.	Kauf auf Leibrente	650
	1. Regelungsthemen	650
	2. Sicherung des Verkäufers	651
	3. Verbleibende Nachteile	652
V.	Exkurs: Immobilienverkauf zur Alterssicherung	653
VI.	Schuldübernahme	659
	1. Vorklärungen	660
	2. Einholung der Gläubigergenehmigung	661
	3. Vollzugssperre	662
	4. Grundpfandrecht; Vollstreckungsunterwerfung	662
	5. Sicherungsabrede	665
	6. Verbraucherschutz?	667
	a) Verbraucherdarlehensrecht, §§ 491 ff. BGB	667
	b) Anwendbarkeit auf die Schuldübernahme?	671
VII.	Grundstückstauschvertrag	673
	1. bilateraler Tausch	673
	2. Ringtausch	675
B.	Fälligkeit	675
I.	Voraussetzungen	675
	1. Risikolage	675
	2. Bedeutung der Fälligkeitsregelung	678
	3. »Regelfälligkeitsvoraussetzungen«	679
	a) Eigentumsvormerkung	679
	b) Genehmigungen/Vorkaufsrechtsverzicht	680
	c) »Lastenfreistellung«	681
	d) Standardbaustein	683
	4. Weitere Fälligkeitsumstände	683
	5. Fälligkeitsmitteilung	685
	a) Rechtscharakter	685
	b) Arten	686
	c) Gestaltungshinweise	687
	6. Versendungsart	688
	7. Zahlungsfrist	690
II.	Insbesondere: Die Lastenfreistellung	692
	1. Von der Lastenfreistellung erfasste Eintragungen	694
	a) Rechte vor der Vormerkung	694
	b) Rechte nach der Vormerkung?	695
	c) Hausgeldforderungen	697
	aa) Ausgangsbefund	697
	bb) quasi-dingliche Erwerberhaftung?	697
	cc) Konkurrenz zur Eigentumsvormerkung	698
	dd) Ergebnis	700
	ee) Vorkehrungen	700
	d) Öffentliche Lasten	701
	2. Für die Lastenfreistellung erforderliche Unterlagen	702
	a) Risiko der Löschungskosten	702
	b) Löschungsdokumente	703

aa)	Grundsatz	703
bb)	Freigabe/Löschung	703
cc)	Freigaberversprechen	705
dd)	Auflagen	706
ee)	löschungsfähige Quittung	707
ff)	Nachweiserleichterungen	708
c)	Unrichtigkeitsnachweis	709
aa)	Grundsatz	709
bb)	§ 1026 BGB	710
cc)	Vorkaufsrechte	712
dd)	Befristungen, Bedingungen	712
ee)	Todesnachweis	713
d)	Akzessorische Rechte	714
e)	Berechtigter	716
aa)	Ausnahmen vom Voreintragungsgrundsatz	716
bb)	Gesamtrechtsnachfolgen	717
cc)	Subjektiv dingliche Rechte	718
dd)	Mehrheit von Berechtigten	719
ee)	Verdeckte Eigentümergrundpfandrechte	720
ff)	Wohnungseigentümergeinschaft	720
f)	Gelöschte/unbekannte Inhaber	722
aa)	Gelöschte juristische Personen	722
bb)	Gelöschte Personenhandelsgesellschaften	723
cc)	Personen unbekanntem Aufenthalts	724
dd)	Aufgebot zum Ausschluss unbekannter Grundpfandrechtsgläubiger	725
ee)	Löschung von Grundpfandrechten verstorbener Berechtigter	726
ff)	Abstrakt benannte Gläubiger	728
gg)	Unbekannte Grundstückseigentümer	728
g)	Unschädlichkeitszeugnis	728
h)	Grundpfandrechtsbriefe	730
aa)	Grundsatz: §§ 41, 42 GBO	730
bb)	Gesamtbriefe	731
cc)	Aufgebotsverfahren	731
dd)	Vorkehrungen im Kaufvertrag bei Briefverlust	734
ee)	Inhabergrundschulden	735
ff)	Grundschuldbrief und Freigaberversprechen nach MaBV	735
i)	Eigentümerbriefgrundschulden	736
j)	Zwangshypotheken	738
k)	Zustimmung mittelbar Berechtigter bei subjektiv-dinglichen Rechten	739
l)	Eigentümerzustimmung	740
3.	Treuhandaufgaben	742
a)	Rechtliche Konstruktion	742
b)	Typische Inhalte	744
c)	Vorfälligkeitsentschädigung	745
d)	Prüfungspflichten	748
e)	Risiko des Widerrufs	751
aa)	bezüglich der sachenrechtlichen Erklärung	751
bb)	bezüglich der privatrechtlichen Vereinbarung über die Löschungsvoraussetzungen	751
cc)	in Bezug auf die öffentlich-rechtliche Treuhandaufgabe	752
dd)	kaufvertragliche Vorkehrungen	753
ee)	Vorkehrungen im Vertragsvollzug; Befristung	753
ff)	Freigaberversprechen nach MaBV	754
4.	Pfändungschutz	755
a)	Gegen Zugriff auf den Kaufpreis	755

	b) Gegen Zugriff auf die Rückgewähransprüche bei Grundpfandrechten	757
	5. Weitere Risiken	758
	a) Verjährung des Lösungsanspruchs?	758
	b) Versteckte Unzulänglichkeit der Kaufpreishöhe, § 50a Abs. 7 EStG	759
	c) Verfrühter Verlust der »Gläubigerbefugnis«: Löschungsvormerkungen gem. § 883 oder §§ 1179 ff. BGB.	762
	6. Formulierungsvorschlag	766
III.	Stundung	766
	1. Fälligkeitszinsen	766
	2. Nutzungszinsen	767
	3. Sonstige Finanzierungshilfe gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB	767
	4. Einkommensteuer	768
IV.	Zahlungsweg.	770
V.	Abtretung des Zahlungsanspruchs.	772
VI.	Erfüllung	773
	1. Quittung	773
	2. Erfüllung durch Darlehensauszahlung der Käuferbank?	774
	a) Risikolage	774
	b) mögliche Vorkehrungen im Kaufvertrag	775
	c) mögliche Vorkehrungen im Vollzug.	776
VII.	Unsicherheitseinrede, § 321 BGB.	776
C.	Sicherung der Zahlungspflicht	777
	I. Erklärungen Dritter	777
	1. Bürgschaft	777
	a) Zustandekommen	777
	b) Bürgschaftsvarianten	778
	c) Formulierungen.	780
	2. Schuldbeitritt	781
	3. Finanzierungsbestätigung	782
	II. Zwangsvollstreckungsunterwerfung.	783
	1. Rechtsnatur	783
	a) Interessenlage, Wirkungen.	783
	b) Prozesshandlung	784
	c) Vollmacht	785
	d) Beurkundungsverfahren.	786
	e) Europa.	787
	2. Zulässigkeit	788
	a) Art des titulierten Anspruchs.	788
	b) Bezeichnungsgrundsatz	789
	c) Gläubiger.	790
	d) Zinsen	791
	e) Wertsicherung	792
	f) Nachweisverzicht/Vollstreckungerschwernisse.	792
	g) Schadensersatz	794
	3. Besonderheiten bei einer GbR	794
	a) Vollstreckungsunterwerfung durch die GbR	794
	b) Änderungen im Gesellschafterbestand	796
	c) GbR als Gläubiger.	797
	4. Klauselerteilung	798
	a) Verfahren.	798
	b) Inhalt.	801
	c) Rechtsnachfolge.	801
	d) Rechtsmittel	803
	e) Vollstreckungsvollstreckung.	803
III.	Verzug.	803
	1. Voraussetzungen.	803
	a) Entbehrlichkeit der Mahnung.	803

b) Verschulden	805
c) Fehlen von Einreden	806
2. Rechtsfolgen	806
IV. Nichterfüllung	807
V. »Verlorene« Anzahlung	809
D. Finanzierung des Kaufpreises	810
I. Vorwegbeleihung	810
II. Absicherung des Verkäufers bei Vorwegbeleihung	812
1. Risiken des Grundpfandrechtes	812
2. Absicherung weiterer dinglicher Rechte	817
3. Besonderheiten bei kommunalen Grundstücken	817
III. Absicherung des Gläubigers bei Vorwegbeleihung	819
1. Eintragungsrisiko	819
2. Rangrisiko	823
3. Zeitrisiko	827
4. Versteigerungsrisiko	827
IV. Besonderheiten bei Teilflächen	829
1. Problemlage	829
2. Lösungsalternativen	830
3. Insbesondere: Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	831
4. Insbesondere: Verpfändung der Anwartschaft	834
5. Insbesondere: Gesamtbelastung mit (ggf. vormerkungsgesicherter) Freigabeverpflichtung	835
V. Vollmacht	837
1. Problemübersicht	837
2. Verfahren	839
3. Ausgestaltungsvarianten	841
VI. Formulierungen im Grundpfandrecht	844
1. Gesamtbaustein	844
2. Herbeiführung der Bindung	846
3. Abtretbarkeit	846
4. Kündigung	852
VII. Bedingter Rangvorbehalt	855
VIII. Verbundene Verbraucherdarlehensverträge	857
1. »Heininger« und die Folgen	857
2. Verbundene Verträge	858
3. »Schrottimmobilien«	860
a) Problementwicklung	860
b) Europarecht	861
c) Neue Sicht des BGH	862
aa) Fondsbeitritt	862
bb) Immobilienerwerb	863
IX. Altersvorsorge-Eigenheimbetrag aus Riester-Anlageverträgen	864
X. Anleihen	868
XI. Crowdfunding	869
XII. Schariakonforme Finanzierung	870
E. Mittelbare Grundstücksschenkung	871
I. Schenkungsteuerrecht	871
II. Ertragsteuerrecht	873
III. Zivilrecht	874
IV. Übertragung auf ein Nachfolgeobjekt	877
F. Hinterlegung auf Notaranderkonto	879
I. Grundlagen	879
II. Voraussetzungen	880
III. Zustandekommen	883
IV. Durchführung der Hinterlegung	887
V. Widerruf der Hinterlegungsanweisungen	890
1. Einseitige Anweisungen	890

2.	Mehrseitige Anweisungen	890
a)	§ 60 Abs. 3 BeurkG	890
b)	§ 60 Abs. 4 BeurkG	891
c)	»Verzicht« auf Auszahlungsvoraussetzungen	892
d)	§ 61 BeurkG	892
VI.	Treuhandaufträge Dritter	893
1.	Anwendungsfälle	893
2.	Prüfung der Treuhandaufträge, »Sicherstellung«	894
3.	Widerruf der Treuhandaufträge durch Finanzierungsgläubiger	896
4.	Widerruf der Treuhandaufträge durch abzulösende Gläubiger	897
5.	Verwahrung mit Schutzwirkung für Dritte	898
VII.	Pfändung, Abtretung, Insolvenz	899
VIII.	Rechtsmittel	901
IX.	Dienstordnung	903
G.	Gläubiger- und Insolvenzanfechtung	906
I.	Allgemeine Voraussetzungen	906
II.	Anfechtungstatbestände	911
III.	Beurkundungsrecht	916
Kapitel 12	Genehmigungen, Vorkaufsrechte	919
A.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	921
I.	Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung	921
II.	Weitere Genehmigungen nach BauGB	923
1.	Sanierungsverfahren	923
a)	Genehmigungsvorbehalte	923
b)	Ausgleichsbeträge	925
c)	kaufvertragliche Vorkehrungen	925
d)	Vorkehrungen in Grundpfandrechtsbestellungen	927
e)	Investitionsverpflichtungen gegenüber der Sanierungsbehörde	927
2.	Umlegungsverfahren	927
3.	Erhaltungssatzungsgebiete	930
4.	Flurbereinigungsverfahren	932
III.	Grundstücksverkehrsgesetz	934
IV.	Aufsichtliche Genehmigungen	938
1.	Kommunalaufsicht	938
2.	Kirchen- und Fachaufsicht	940
3.	EU-Beihilferecht	941
4.	Fusionskontrolle	943
B.	Gerichtliche Genehmigungen	946
I.	Genehmigungsbedürftige Sachverhalte	946
1.	Immobilientransaktionen	946
2.	Grundpfandrechtsbestellung	950
II.	Verfahren	953
1.	Zuständigkeiten	954
2.	Entscheidungskriterien	954
3.	Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses	955
a)	Beginn der Beschwerdefrist: Bekanntgabe bzw. Erlass	956
b)	Beschwerdeverzicht	959
c)	Rechtskraftzeugnis	960
4.	Weitergehende Mitwirkung des Notars?	961
III.	»Doppelvollmacht«	963
C.	Privatrechtliche Genehmigungen	965
I.	§ 1365 BGB	966
1.	Zeitlicher und gegenständlicher Anwendungsbereich	966
2.	»Nahezu gesamtes Vermögen«	967
3.	Schutz des Rechtsverkehrs	968
4.	Position des Notars	969
5.	Formulierungsvorschläge	969

Inhaltsverzeichnis

II.	Art. 5 Abs. 1 des Abkommens zum deutsch-französischen Wahlgüterstand (WZGA)	971
III.	Nacherbfolge	973
	1. Entgeltlichkeitsnachweis bei befreiter Vorerbschaft	974
	2. Zustimmung des Geschützten	975
	a) Erforderlichkeit der Zustimmung	976
	b) Kreis der abstrakt Zustimmungsberufenen	977
	c) Konkrete Bezeichnung der Zustimmungsberufenen	978
	d) Verfahren	979
	3. Beschränkt dingliche Rechte	980
IV.	Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG	981
	1. Anordnung	981
	2. Verfahren	984
	3. Versagung	992
D.	Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	995
	I. Überblick	995
	II. Baugesetzbuch	995
	1. Varianten	995
	2. Voraussetzungen	996
	3. Verfahren	998
	4. Folgen der Ausübung	1000
	III. Verkehrsrechtliche Planfeststellungsverfahren	1004
	IV. Reichssiedlungsgesetz	1004
	V. Bundesnaturschutzgesetz 2010	1005
	VI. Landesrechtliche Vorkaufsrechte	1007
E.	Privatrechtliche Vorkaufsrechte	1011
	I. Gesetzliche Vorkaufsrechte (v.a. § 577 BGB)	1011
	1. Tatbestandsvoraussetzungen	1011
	a) Grundsatz	1011
	b) Erstreckung auf Realteilungen	1013
	c) Erstreckung auf den En-Bloc-Verkauf?	1014
	d) Paketverkauf	1015
	e) Zeitliche Reichweite	1015
	f) Objektabweichungen	1016
	g) Erster Verkaufsfall	1016
	2. Wirkung, Abwicklung	1017
	3. Vertragliche Vorkehrungen	1018
	a) Ausschluss, Erlassvertrag	1018
	b) »Vereitelungsstrategien«: Kaufpreisdifferenzierung/Belastungsvollmacht	1018
	c) Schutz des Verkäufers	1019
	d) Fälligkeit	1020
	e) Vollzug	1020
	II. Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	1022
	1. Arten	1022
	2. Voraussetzungen	1022
	3. Ausübung	1025
	4. Folgen	1027
	5. Vorkehrungen im Vertrag	1029
	a) Schutz des Verkäufers vor Doppelverpflichtung	1029
	b) Schutz des Käufers: Fälligkeitsregelung, Sicherungsabtretung	1030
	c) Sicherstellung der Löschung	1031
F.	Vollzugauftrag und -überwachung	1034
	I. Vollzugsvollmachten	1035
	1. An den Notar	1035
	2. Angestelltenvollmacht	1038
	II. Vollzugsabwicklung	1043
	III. Eigenurkunden	1043

IV.	Vollzugsnachrichten	1045
V.	Suspendierung des Vollzugs	1046
VI.	Rechtsbehelfe gegen die (Verweigerung der) Amtstätigkeit	1048
Kapitel 13	Besitzübergang, Erschließung	1051
A.	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	1052
I.	Zeitpunkt	1052
1.	Regelfall	1052
2.	Sofortiger Übergang	1053
3.	Fester Stichtag	1055
4.	Vollmachten zur Investitionsvorbereitung	1056
5.	Veränderungsverbote, Erhaltungsgebote	1057
6.	Werkvertrag; Besitz und Abnahme	1059
II.	Durchführung	1060
1.	Besitzverschaffung	1060
2.	Übernahme privatrechtlicher Pflichten und Lasten	1061
3.	öffentliche Lasten	1062
4.	Sonstige Befugnisse (Jagdrecht)	1063
III.	Räumung durch den Verkäufer	1064
IV.	Kauf durch den Mieter	1066
V.	Künftiger Mietvertrag mit dem Verkäufer	1067
VI.	Wohnungsrechtsvorbehalt zugunsten des Verkäufers	1068
VII.	Mietverhältnisse mit Dritten	1073
1.	Bei Beendigungspflicht	1073
2.	Bei Übernahme	1074
a)	Grundsatz	1074
b)	Übernahme erweiterter Pflichten, »Sozialcharta«	1079
c)	Inhaltliche Prüfung der Mietverträge	1082
aa)	Schriftform	1083
bb)	Schönheitsreparaturklauseln	1090
cc)	Mieterhöhung	1093
(1)	Grundsatz	1093
(2)	Mietpreisbremse	1094
(3)	»Berliner Mietendeckel«	1097
(4)	Modernisierungen	1097
(5)	Staffelmiete	1099
(6)	Indexmiete	1099
(7)	Gewerbemietverhältnisse	1099
d)	Zeitliche Abgrenzung	1100
aa)	Abgrenzungszeitpunkt	1100
bb)	Vorausverfügungen	1100
cc)	Vermieterhaftung	1102
dd)	Mieterhöhungen; Modernisierungsinvestitionen	1103
ee)	Ausführliche Gesamtregelung zur vermierterseitigen Abgrenzung	1104
e)	Kündigung durch den Käufer	1106
f)	Nebenkostenabrechnung	1110
g)	Kautions	1113
h)	Zusicherungen des Verkäufers	1116
i)	Gesamtbaustein	1118
j)	Mietgarantien	1119
aa)	Übersicht	1119
bb)	Mietzahlungsgarantie	1119
cc)	Vermietungsgarantie	1120
dd)	Erstvermietungsgarantie	1121
ee)	Nachvermietungsrecht des Verkäufers	1122
k)	Mietenpool	1123
l)	Abwerbverbot	1127
m)	Mietsicherungsdienstbarkeit	1127
aa)	Interessenhintergrund	1127

Inhaltsverzeichnis

bb) Standardvariante	1128
cc) Pfandbriefbanken-deckungsfähige Variante	1130
n) Absicherung bei künftigem Mietbeginn	1136
3. Besondere Mietverträge	1137
a) Mietverträge über Fotovoltaikanlagen	1137
b) Mietverträge über Pflegeimmobilien	1139
aa) Besonderheiten des Pflegeheim-Mietvertrages	1140
bb) Folgen der WEG-Teilung für den Pflegeheim-Mietvertrag	1141
c) Mietverträge bei Hotelimmobilien	1143
d) Mietverträge bei Bezug von Grundsicherungsleistungen	1144
4. Wohnungsleihe	1145
5. Immobilienleasing	1146
B. Erschließung	1147
I. § 436 BGB	1147
II. Terminologie	1148
III. Heranziehung	1150
IV. Regelungsalternativen	1151
1. »voll erschlossen«	1152
2. »derzeitiger Erschließungszustand«	1153
3. »bestimmter Ausbauzustand«	1153
4. »bereits zugangene Bescheide«	1154
5. Bauträgervertrag	1154
V. Ablösungsvereinbarung	1156
VI. Verkehrsrechtliche »Vereinbarungen«	1157
VII. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	1158
VIII. Haus- und Netzanschlüsse	1160
IX. Bezug von Wasser, Gas und Strom	1162
Kapitel 14 Sach- und Rechtsmängel	1163
A. Grundzüge der Schuldrechtsreform	1165
B. Rechte des Käufers bei Mängeln	1167
I. Nacherfüllung (§ 437 Nr. 1 BGB)	1167
II. Rücktritt (§ 437 Nr. 2 BGB)	1169
III. Minderung (§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 441 BGB)	1169
IV. Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB)	1170
V. Konkurrenzen	1171
1. Allgemeines Leistungsstörungenrecht	1172
2. c.i.c., pVV	1172
3. Anfechtung	1174
a) Anfechtung wegen Irrtums	1175
b) Anfechtung wegen Täuschung	1176
4. Geschäftsgrundlagenlehre	1177
VI. Ausschluss der Mängelrechte	1178
1. Kenntnis (§ 442 BGB)	1178
a) positive Kenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 1 BGB)	1178
b) Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 2 BGB)	1180
c) Kenntnis grundbuchlicher Rechtsmängel (§ 442 Abs. 2 BGB)	1183
2. Vertraglicher Haftungsausschluss (§ 444 BGB)	1184
VII. Ergänzung der Mängelrechte durch Ansprüche aus einer Garantie (§ 443 BGB)	1187
VIII. Verjährung der Mängelrechte	1189
IX. Nachträgliches Schuldanerkenntnis	1191
C. Rechtsmängel (§ 435 BGB)	1191
I. Verpflichtungsumfang	1191
1. Definition und Beispiele für Rechtsmängel	1191
2. Altrechtliche Dienstbarkeiten	1193
II. Verpflichtungszeitpunkt	1194
III. Überbau	1195
1. Rechtmäßiger Überbau	1195

	2. Rechtswidriger, unentschuldigter Überbau	1197
	3. Rechtswidriger, entschuldigter Überbau	1198
	4. Insbesondere: (Verzicht auf die) Überbaurente	1198
IV.	Nachbarliche Inanspruchnahme	1200
	1. Unwägbare Stoffe (§ 906 BGB)	1201
	2. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog)	1202
	3. Notwegerecht	1202
	4. Notleitungsrecht	1204
	5. Hammerschlagsrecht	1204
	6. Grenz- und Kommunwand	1205
V.	Nacherbenvermerk	1206
	1. Verzicht auf die Eintragung	1206
	2. Veräußerung des Gegenstandes	1207
	3. Umfassende »Entstrickung«	1209
	4. »Entstrickung« eines Einzelgegenstandes	1211
	5. Surrogation	1212
VI.	Testamentsvollstreckervermerk	1213
	1. Mögliche Unrichtigkeitsnachweise	1213
	2. »Freigabe«.	1214
VII.	Insolvenzvermerk	1216
VIII.	Übernahme eines Grundpfandrechts zur Neuvaluierung	1218
	1. Bedeutung der Eigentümerrechte	1218
	2. Bedeutung der Rückgewähransprüche	1219
	a) Inhalt.	1219
	b) Rechtsnachfolge.	1220
	c) Interessenlage.	1222
	d) Pfändung, Insolvenz	1225
	e) Formulierungsvorschlag.	1227
	3. Abwicklung	1227
	4. Neuvaluierung durch neuen Gläubiger	1230
IX.	Übernahme von Rechten in Abteilung II	1233
X.	Übernahme nicht gesicherter Leitungen	1236
XI.	Bestellung neuer Dienstbarkeiten zur Sicherung nachbarlicher Belange	1236
	1. Interessenlage	1236
	2. Zivilrechtliche Ausgestaltung	1237
	3. Festlegung und Änderung des Ausübungsbereichs	1241
	4. Regelungen zu Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten	1242
	5. Bausteinsammlung	1243
	6. Kosten	1256
XII.	Wohnungsbindung	1257
XIII.	Zwangsversteigerungsbefangenes Grundstück	1258
	1. Regelverfahren	1258
	a) Grundzüge des Verfahrens	1258
	b) Wirkung der Beschlagnahme auf bestehende Kaufverträge	1262
	c) Verkauf eines bereits beschlagnahmten Grundstücks	1265
	aa) Abwicklung durch Direktzahlung	1265
	bb) Abwicklung über Anderkonto	1271
	d) Verhältnis zum Insolvenzverfahren.	1273
	2. Teilungsversteigerung	1276
	3. Zwangsverwaltung	1279
	4. Verträge nach Abgabe des Meistgebots	1281
	5. Finanzierung eines Erwerbs aus der Versteigerung	1283
D.	Sachmängel	1284
	I. Begriff.	1284
	1. Grundsatz, § 434 BGB	1284
	a) Aliud, Mindermenge etc.	1285
	b) Sollbeschaffenheit	1286

	c) Vorausgesetzte Verwendung	1289
	d) Normalbeschaffenheit	1291
	2. Wohn- bzw. Nutzfläche	1293
	3. Grundstücksgröße	1296
	4. Bauartbedingte Mängel	1296
	5. Begleitumstände	1297
	6. Öffentlich-rechtliche Sachverhalte	1298
	a) Baurecht	1298
	b) Anforderungen an den Geschäftsbetrieb	1301
	c) Denkmalschutz	1301
II.	Beschaffenheitsvereinbarung: Tatbestands- oder Rechtsfolgenlösung?	1302
III.	Offenlegungspflichten, Arglist	1306
	1. Grundsatz	1306
	2. Entfallen der Offenbarungspflicht	1307
	3. »Arglistliste«	1308
	4. Verschärfte Offenbarungspflichten	1312
	5. Erklärungen ins Blaue hinein	1312
	6. Kenntnis des Verkäufers	1313
	7. Kausalität?	1314
	8. Beweislast	1314
	9. Folgen der Arglist	1315
	10. Kaufvertragliche Vorkehrungen	1316
	11. Annex: Aufklärungspflicht zur Rentabilität?	1316
IV.	Wissenserklärungen	1318
	1. Beurkundungsrecht	1318
	2. Regelungsthemen	1318
	3. positive Kenntnis	1318
	4. »Kennen müssen«	1319
	5. »Kennen können«	1319
	6. Vollständigkeitszusagen	1320
	7. Rechtsfolgenbezogene Regelungen	1320
V.	Wissenszurechnung	1320
	1. auf Käuferseite	1320
	2. auf Verkäuferseite	1321
	3. Insbesondere: juristische Personen	1321
	4. Insbesondere: externe Dienstleister	1322
	5. Vertragliche Regelungen	1322
VI.	Erklärungen Dritter (Makler, Gutachter)	1323
VII.	Noch zu erbringende Werkleistungen	1326
	1. Abgrenzung: Ratenplan, MaBV	1327
	a) § 650v BGB	1327
	b) § 650m Abs. 2 BGB	1329
	c) MaBV	1330
	2. Weitere Abgrenzung: »Unechter« Bauträgervertrag	1333
	3. Einzelne Werkleistungen	1341
	a) Bereits erbrachte Werkleistungen	1341
	b) Noch zu erbringende Werkleistungen	1342
	c) Abnahme	1342
	d) Fertigstellungstermin	1345
VIII.	Formulierungen für Bestandsobjekte	1347
	1. Verkauf eines Bestandsobjekts, ohne AGB-Kontrolle	1348
	a) Grundsatz: Ausschluss der Mängelrechte	1348
	b) Verwahrung gegen stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarungen?	1349
	c) Belehrungspflichten?	1350
	d) Positive Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien	1351
	e) Geschäftsgrundlagenvereinbarung	1352
	f) Rechtsfolgenbezogene Vereinbarungen	1353
	g) Bestätigung der Kenntnisverschaffung	1353

2.	Verkauf eines Bestandsobjekts, mit AGB-Kontrolle	1353
3.	Verkauf eines Neubaus, kein Verbraucher- oder Formularvertrag	1355
4.	Verkauf eines Neubaus, mit AGB-Kontrolle	1357
	a) Anwendbares Recht	1357
	b) Baubeschreibung: Beschaffenheitsvereinbarungen/Beschaffenheitsmerkmale	1358
	c) Baubeschreibung und Klauselkontrolle	1360
	d) Rechtsfolgenseite	1369
	e) Nachzüglerproblem	1370
	f) Verbandszuständigkeit zur Abnahme?	1375
5.	Verkauf eines sanierten Altbaus, mit AGB-Kontrolle	1380
	a) Gesamtherstellungspflicht	1380
	b) Beschränkte Herstellungspflicht	1382
IX.	Mängleintritt zwischen Besichtigung/Vertragsschluss und Übergabe	1384
	1. Interessenlage	1384
	2. Vertragliche Regelungsmöglichkeiten	1384
X.	Sonstige Freizeichnungsklauseln	1388
	1. Verletzung vorvertraglicher Pflichten	1390
	2. Prospekthaftungsgrundsätze	1391
	3. Konkludenter Beratungsvertrag	1393
	4. Nebenvertragliche Pflichten	1394
XI.	Besonderheiten bei WEG-Gemeinschaftseigentum	1395
XII.	Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte	1399
XIII.	Sachversicherungen	1401
	1. Übergang des Versicherungsvertrages	1403
	2. Kündigung der Versicherung	1404
	3. Verkauf eines brandbeschädigten Gebäudes	1405
E.	Altlasten	1407
	I. Tatsächlicher Befund	1407
	II. Grundzüge des Bundesbodenschutzgesetzes	1407
	III. Altlastenkataster	1411
	IV. Öffentliches Baurecht	1412
	V. Rückgriffsansprüche	1414
	VI. Altlasten als Sachmangel	1416
	VII. Wasserrecht	1418
	VIII. Abfallrecht	1419
	IX. Umwelthaftungsgesetz, Umweltschadensgesetz	1420
	X. Formulierungsvorschläge	1420
F.	Bodenfunde	1427
	I. Kampfmittel	1427
	II. Schatzfunde	1429
G.	Energieeinspargesetze	1430
	I. Nachrüstungspflichten	1431
	1. § 10 EnEV 2009/2014	1431
	2. Folgen für die notarielle Praxis	1432
	II. Energieausweise	1433
	1. §§ 16, 17 EnEV 2009	1433
	2. § 16 EnEV 2014	1436
	3. Folgen für die notarielle Praxis	1437
	III. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	1439
	IV. KfW-Effizienzförderung	1441
	V. Bezirksschornsteinfeger	1445
H.	Trink- und Abwasseranlagen	1445
	I. Bergschäden	1447
Kapitel 15	Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen	1449
	A. Belehrungen	1450
	I. Gesetzlich geschuldete Belehrungen	1450
	II. Konkrete Warnhinweise	1451

B. Maklerklauseln	1452
I. Arten	1452
1. deklaratorische Beweissicherungen:	1453
2. vollstreckungsbewehrte deklaratorische Klausel:	1453
3. Erfüllungsübernahmen	1454
4. konstitutive Maklerklauseln	1454
5. Nettoauftrag	1455
II. Auswirkungen	1456
III. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	1458
IV. Höhe der Provision	1461
V. Besondere Maklerverträge	1462
C. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	1462
I. Bindungswirkungen	1462
1. Übersicht	1462
2. Schuldrechtliche Abreden	1465
3. Beschlüsse	1466
a) Öffnungsklauseln	1468
b) »Neue« Beschlusszuständigkeiten	1472
c) Beschlusssammlung	1476
4. Zusammenfassender Hinweis	1477
II. Verband der Wohnungseigentümer	1477
1. Rechtsfähigkeit	1477
2. Entstehen (»Werdende Eigentümergemeinschaft«)	1478
3. Organe	1480
4. Befugnisse	1482
5. Teilnahme am Grundstücksverkehr	1485
6. Auftreten im Rechtsverkehr	1488
7. Erlöschen	1489
III. Haftungsverfassung	1489
1. Außenverhältnis	1489
2. Verhältnis Veräußerer – Erwerber	1491
IV. Hausgeld und Umlagen	1492
1. Bestehende Instandhaltungsrücklage	1492
2. Abgrenzung der Hausgeldzahlungen; Rückstandsrisiko	1493
3. Haftung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	1495
4. Sonderumlagen	1497
5. Absicherung des WEG-Verbandes	1499
V. Stimmrecht	1500
VI. Gesamtbaustein	1500
D. Verwendungsbindungen, Wiederkaufsrechte	1501
I. Gestaltungsgrenzen	1501
II. Sanktionen	1505
III. Rechtsnachfolge	1510
IV. Dienstbarkeiten zur Sicherung von Verwendungsbeschränkungen	1510
E. Einheimischenmodelle	1513
I. Angebotsmodell (»Weilheimer Modell«)	1514
II. Ankaufsmodell (»Traunsteiner Modell«)	1515
III. Zwischenerwerbsmodell	1515
IV. Gestaltungshinweise	1516
V. Gemeindliche Bodenbevorratung	1521
F. Vertragsstrafen	1521
G. Baulandausweisungsverträge	1523
I. Verfahren der Bauleitplanung	1523
II. Grenzen vertraglicher Gestaltung	1526
III. Planvorbereitungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	1529
IV. Planrealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	1529
V. Folgekostenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	1530
VI. Wärmelieferungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB	1531

VII. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag	1532
VIII. Erschließungsverträge	1532
IX. Stadtbauvertrag	1535
X. Public-Private-Partnership	1535
XI. Sozialgerechte Bodennutzung	1536
XII. Sozialer Wohnungsbau	1540
H. Vergaberecht	1541
I. Bestehende Verwaltungs-, Betreuungs-, Arbeits-, Contracting- und Werkverträge	1544
I. Geschäftsbesorgungsverhältnisse	1545
II. Betreuungsverträge (»Betreutes Wohnen«)	1548
1. Definition	1548
2. WEG-bezogene Regelungen	1548
3. Dienstbarkeiten	1550
4. Betreuungsvertrag	1550
III. Serviced Apartments	1552
IV. Arbeitsverhältnisse	1554
1. Voraussetzung: Betrieb bzw. Betriebsteil	1555
2. Rechtsfolge	1555
3. Vertragliche Vorkehrungen	1556
V. Contracting, Fernwärme	1557
1. Eigentum an der Energieerzeugungsanlage	1558
2. Ausgestaltung und Besicherung des Contractingvertrages	1560
3. Beurkundungspflicht und -verfahren	1562
4. Mietrecht und Contracting	1563
5. Eigentumswechsel beim versorgten Objekt	1565
VI. Werkverträge	1565
J. Vertragliche Rücktrittsrechte	1566
I. Notwendigkeit	1566
II. Rückgewährschuldverhältnis	1567
III. Gestaltung	1571
K. Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen	1575
I. Grundsatz	1575
II. Gestaltungsüberlegungen	1577
L. Personenmehrheiten	1578
I. Vertretung	1578
II. Kaufpreisforderung	1579
III. Zahlungsverwicklung	1580
IV. Verpflichtungen	1581
M. Auskunftserteilung, Einweisung, Dokumentenübergabe	1582
N. Verjährung	1586
I. Gesetzliche Verjährungsfristen	1586
II. Verlängerung	1587
III. Verkürzung	1588
O. Schiedsgutachter-/Schiedsgerichts-/Schlichtungsabrede	1588
I. Schiedsgutachten	1588
II. Schiedsgericht	1589
III. Mediation	1592
P. Aufrechnungsverbote	1594
Q. Mitgliedschaftspflichten	1595
R. Weitergabepflichten	1595
S. Kosten- und Steuerlast	1596
I. gesetzliche Kostenregelung	1596
II. Vertraglich zu regelnde Fälle	1597
III. Grunderwerbsteuer	1598
IV. Vermessungskosten	1600
T. Salvatorische Klausel	1600
U. Erledigungsklauseln	1601
V. Schriftformklauseln	1601

I.	für beiderseitige Willenserklärungen	1601
II.	für einseitige Willenserklärungen	1602
W.	Vertraulichkeitsklauseln; Datenschutz	1603
X.	Mitteilungen, Abschriften	1607
I.	Übermittlungsanweisungen.	1607
II.	Zustellungsbevollmächtigte.	1607
III.	»Verteiler«.	1608
IV.	Auszugsweise Erteilung.	1609
V.	Zurückbehaltungsrecht des Notars	1610
VI.	Formulierungsvorschlag	1611
Kapitel 16	Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme.	1612
A.	Rechtliche Konstruktion	1612
B.	Grunderwerbsteuer.	1612
C.	Anwendungsfälle	1613
D.	Alternativen	1613
E.	Muster	1614
Kapitel 17	Erbbaurecht	1617
A.	Begriff, Entwicklung und Bedeutung.	1618
I.	Definition des Erbbaurechts	1618
II.	Doppelnatur des Erbbaurechts	1619
III.	Abgrenzung zu Rechtsinstituten des BGB.	1619
IV.	Gesetzliche Entwicklung des Erbbaurechts	1620
V.	Aufgaben und Anwendungsbereiche	1621
B.	Grundgeschäft und dingliche Einigung	1623
I.	Grundgeschäft	1623
1.	Rechtsnatur	1623
2.	Form	1624
3.	Gesetzliche Regelungen zum schuldrechtlichen Geschäft	1624
4.	Verbraucher-/Formularvertrag	1624
II.	Dingliche Bestellung.	1625
1.	Einigung	1625
2.	Genehmigungen.	1626
III.	Grundbuchvollzug	1627
1.	Erforderliche Dokumente.	1627
2.	Eintragung.	1627
3.	Rangstelle.	1627
4.	Nichtigkeitsfolgen	1630
IV.	Folge wirksamer Erbbaurechtsbestellung: Eigentumserwerb am Bauwerk	1630
C.	Notwendiger Inhalt des dinglichen Rechts	1631
I.	Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich; Gesamterbbaurecht	1631
1.	Grundbuchlicher Belastungsgegenstand	1631
2.	Ausübungsbereich	1631
3.	Gesamterbbaurecht	1632
II.	Bauwerk/Gebäude; Wohnungserbbaurecht	1634
1.	Bauwerk.	1634
2.	Gebäude.	1635
3.	Wohnungs-/Teilerbbaurecht.	1636
III.	Erbbauberechtigter; Eigentümererbbaurecht	1639
IV.	Bedingungen und Befristungen.	1639
D.	Fakultativer dinglicher Inhalt	1641
I.	Abgrenzung.	1641
II.	Bauwerksbezogene Regelungen (§ 2 Nr. 1 bis Nr. 3 ErbbauRG).	1642
III.	Heimfall, Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 ErbbauRG).	1643
1.	Heimfallrecht	1643
a)	Zweck	1643
b)	Heimfallgrund.	1643
c)	Heimfallanspruch	1645

	d) Erfüllung	1646
	e) Folgen der Übertragung aufgrund Heimfalls	1646
	f) Insbesondere: Entschädigungsanspruch	1647
	2. Vertragsstrafen	1648
IV.	Kauf- und Verkaufszwangsklausel	1648
V.	Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG)	1650
	1. Schutzzweck	1650
	2. Zustimmung zur Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG)	1651
	a) Anwendungsfälle	1651
	b) Zustimmungsbefugnis	1652
	c) Ersetzung	1653
	3. Zustimmung zu Belastungen	1655
	a) Anwendungsfälle	1655
	b) Ersetzung	1656
	4. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	1657
E.	Schuldrechtliche Regelungen, Erbbauzins	1658
	I. Schuldrechtliche Regelungen	1658
	II. Erbbauzinsvereinbarungen	1659
	III. Anpassung des Erbbauzinses	1660
	1. Rechtslage nach altem Recht	1660
	a) Anpassungsvereinbarungen	1660
	b) Anpassungsgrenzen	1661
	c) Preisklauselgesetz	1662
	d) Preisindices	1664
	e) Anwendung der Geschäftsgrundlagenlehre	1666
	f) Besonderheiten bei Eigentümererbbauerechten	1666
	2. Rechtslage nach dem zwischen 01.10.1994 und 10.06.1998 geltenden Recht	1667
	3. Aktuelle Rechtslage	1668
IV.	Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	1671
	1. Frühere Rechtslage	1671
	2. Neuregelung	1675
	3. Anpassung von Altverträgen	1677
F.	Belastungen, Inhaltsänderung, Beendigung des Erbbaurechts	1678
	I. Belastungen; Untererbbaurecht	1678
	1. Dienstbarkeiten	1678
	2. Untererbbaurecht	1681
	II. Inhaltsänderungen	1682
	III. Beendigung des Erbbaurechts (§§ 26 ff. ErbbauRG)	1685
	1. Rechtsgeschäftliche Aufhebung	1685
	2. Erlöschen durch Zeitablauf	1686
G.	Übertragung des Erbbaurechts	1689
	I. Grundgeschäft	1689
	II. Dingliche Übertragung	1690
	III. Zustimmung zur Veräußerung	1690
	IV. Zustimmung zur Beleihung	1692
	V. »Eintritt« in den Erbbaurechtsvertrag	1694
	VI. Erwerb des Erbbaurechtsgebäudes durch Erbbaurechtsaufhebung	1696
H.	Steuerrecht	1697
	I. Grunderwerbsteuer	1697
	1. Begründung eines Erbbaurechts	1697
	2. Übertragung eines Erbbaurechts	1698
	3. Aufhebung eines Erbbaurechts	1698
	4. Erwerb des Erbbaugrundstücks	1699
	5. Erwerb von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	1699
	II. Umsatzsteuer	1700
	III. Einkommensteuer	1700

Inhaltsverzeichnis

1.	Behandlung im Betriebsvermögen des Grundstückseigentümers	1700
a)	Entnahmevorgang?	1700
b)	Folgen eines Gebäudeverlusts	1701
c)	Erbbauzins.	1702
d)	Gewerblicher Grundstückshandel	1702
e)	Betriebsaufspaltung/Sonderbetriebsvermögen	1703
2.	Erbbaugrundstücke im Privatvermögen	1703
3.	Behandlung beim Erbbauberechtigten	1704
a)	Anschaffungskosten	1704
b)	Erbbauzinsen	1706
IV.	Schenkungs- und Erbschaftsteuer	1707
1.	Rechtslage bis 2008	1707
2.	Rechtslage seit 2009	1708
I.	Kostenrecht	1709
Kapitel 18	Fischereirecht	1714
Kapitel 19	Bergwerkseigentum	1716
Kapitel 20	Vorvertrag, Vorhand, Angebot	1718
A.	Letter of Intent etc.	1718
B.	Vorvertrag	1719
C.	Vorhand	1720
D.	Aufspaltung in Angebot und Annahme	1721
I.	Vorüberlegungen	1721
II.	Gestaltungshinweise	1722
1.	Beteiligte	1722
2.	Bindungsdauer	1722
a)	Grundsatz	1722
b)	Klauselkontrolle (§ 308 Nr. 1 BGB)	1724
aa)	Maximale Bindungsdauer	1724
bb)	Folgen der Überschreitung	1727
cc)	Alternativgestaltungen	1733
c)	Ohne Klauselkontrolle	1736
3.	Teilannahme?	1737
4.	Einzelrechtsnachfolge beim Annehmenden oder Anbietenden	1737
5.	Abwicklung	1739
6.	Beurkundungstechnik	1739
7.	Annahmeerklärung	1740
8.	Vormerkung, Auffassung	1743
E.	Ankaufsrecht	1744
F.	Verkaufsrecht	1747
Kapitel 21	Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht	1749
A.	Varianten	1749
I.	Typus	1749
II.	Berechtigter	1750
III.	Rechtsnachfolge	1752
IV.	Mehrheit von Vorkaufsfällen	1753
V.	Ausübungsmodalitäten	1755
VI.	Preislimitierungen	1756
B.	Bestellung	1757
I.	Form	1757
II.	Eintragung	1758
C.	Praktische Überlegungen, Nachteile	1758
D.	Abwicklung nach Ausübung	1761
Kapitel 22	Treuhandenschaft	1766
Teil 3	Querschnittsdarstellungen	1769
Kapitel 23	Insolvenzrecht	1771

A.	Grundzüge des Insolvenzverfahrens	1771
I.	Antragstellung	1772
II.	Allgemeines Insolvenzverfahren	1774
III.	Besondere Verfahren	1776
IV.	Besonderheiten bei Wohnungseigentum	1778
V.	Ausländische Insolvenzverfahren	1779
B.	Übersicht: Maßnahmen zum Schutz vor potenzieller Insolvenz	1780
I.	Schutz vor potenzieller Insolvenz des Vertragspartners	1780
II.	Schutz vor potenzieller eigener Insolvenz	1782
C.	Einfluss der Insolvenz auf bestehende Grundstückskaufverträge	1783
I.	Ab Antragstellung	1783
II.	Ab Verfahrenseröffnung	1784
1.	Übergang der Verfügungsbefugnis	1784
2.	Besonderheiten in der Verbraucherinsolvenz	1787
3.	Wahlrecht des Insolvenzverwalters	1788
4.	Vormerkungsschutz (§ 106 InsO)	1790
5.	Lösungsklauseln (§ 119 InsO)	1796
6.	Insolvenz des Käufers	1797
III.	Aufhebung der Insolvenzbeschränkungen (»Freigabe«)	1798
IV.	Besonderheiten beim Bauträgervertrag	1801
V.	Notarielle Amtspflichten gegenüber dem Insolvenzverwalter	1804
D.	Besonderheiten bei Verkäufen durch den Insolvenzverwalter	1805
I.	Verfügungsbefugnis	1805
1.	Eröffnungsphase	1805
2.	Nach Eröffnung	1806
II.	Sach- und Rechtsmängelhaftung	1809
1.	Sachmängel	1809
2.	Rechtsmängel	1814
E.	Erwerb zur Insolvenzmasse	1815
I.	Durch den Insolvenzverwalter	1815
II.	Durch den Gemeinschuldner	1815
Kapitel 24	Kostenrechtliche Hinweise	1817
A.	Grundzüge, Verfahren	1818
I.	Kostenrechnung	1818
II.	Kostenschuldner	1819
III.	Gebührenvergünstigung	1821
IV.	Gebührenerhebung	1822
V.	Beschwerdeverfahren	1824
B.	Gebührenstufe/Geschäftswert	1826
I.	Kaufpreis	1826
II.	Zurechnungen	1827
III.	Mindestwert: Verkehrswert	1830
IV.	Höchstwert	1833
C.	Gegenstandsgleiche und -verschiedene Erklärungen	1833
I.	Gegenstandsgleiche Erklärungen	1834
II.	Gegenstandsverschiedene Erklärungen	1836
III.	Kaufvertrag und Erklärungen zu Grundpfandrechten	1839
D.	Vollzugsgebühren	1841
I.	Gebühre auslösende Tatbestände	1841
II.	Geschäftswert, Gebührensatz	1842
III.	Gestaltungüberlegungen	1843
IV.	Erzeugung von XML-Dateien	1846
E.	Betreuungs- und Treuhandgebühren	1847
I.	Betreuungsgebühr	1847
II.	Treuhandgebühr	1848
F.	Verwahrungstätigkeiten	1849
G.	Angebot und Annahme	1850
H.	Vertragsänderung	1852

Inhaltsverzeichnis

I.	Vertragsaufhebung; Rückabwicklung	1852
J.	Entwurfserfertigung, erfolglose Verhandlung	1853
K.	Auflassung	1858
L.	Umsatzsteuer	1860
M.	Grundpfandrechte	1861
N.	Grundbuchkosten	1863
	I. Eigentumsumschreibung	1864
	II. Rechte in Abt. II und III	1865
	III. Sondereigentum	1868
	IV. Wert	1869
	V. Nebenkosten	1870
	VI. Verfahren	1870
O.	Vermessungskosten	1871
Kapitel 25	Steuerrechtliche Grundzüge	1872
A.	Notar und Steuerrecht	1874
B.	Steuerliche Sonderanforderungen bei Geschäften unter Angehörigen	1876
	I. Zivilrechtliche Wirksamkeit	1877
	II. Ernsthaftigkeit der Vereinbarung und ihrer Durchführung	1877
	III. Fremdvergleich	1879
	1. Grundsatz	1879
	2. Darlehen	1880
	3. Mietverträge	1882
	4. Arbeitsverträge	1882
	IV. Exkurs: Gestaltungsmissbrauch/Gesamtplan	1883
C.	Ertragsteuerliche Unterscheidungen	1884
	I. Selbstständige Wirtschaftsgüter	1884
	II. Betriebs- und Privatvermögen	1886
	1. Nutzungsbereiche	1886
	2. »Verdecktes Betriebsvermögen«	1888
	a) Betriebsaufspaltung	1888
	aa) Anforderungen	1888
	bb) Erscheinungsformen	1890
	cc) Folgen	1890
	dd) Konkurrenzen	1892
	ee) Beendigung	1893
	b) Sonderbetriebsvermögen	1894
	aa) Erscheinungsformen	1894
	bb) Steuernachteile bei unterbliebener Einbeziehung	1895
	c) Verpächterwahlrecht	1897
	d) Gewerblicher Grundstückshandel	1898
	3. »Geborenes Betriebsvermögen« bei Gesellschaften	1898
	a) Kapitalgesellschaften	1898
	b) Gewerblich tätige Personengesellschaft	1900
	c) Gewerblich geprägte Personengesellschaft	1902
	d) Vermögensverwaltende Personengesellschaften	1903
	4. Anlagevermögen/Umlaufvermögen	1904
	III. Zuordnung zum wirtschaftlichen Eigentümer; Immobilienleasing	1904
D.	Besteuerung von Grundbesitz im Privatvermögen	1906
	I. Erwerbs- oder Herstellungsphase	1906
	1. Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Werbungskosten	1906
	a) Anschaffungskosten	1906
	b) Nachträgliche Anschaffungskosten	1907
	c) Aufteilung Gebäude/Grund und Boden	1907
	d) Herstellungskosten	1910
	e) Nachträgliche Herstellungskosten	1911
	f) Erhaltungsaufwand	1912
	g) Weitere Werbungskosten	1915
	2. Anschaffung durch Einbringung in Betriebsvermögen?	1917

a)	Einbringung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens	1917
aa)	In ein Einzelunternehmen	1917
bb)	In eine Kapitalgesellschaft	1917
cc)	In eine gewerblich tätige oder geprägte Personengesellschaft	1917
(1)	Entgeltliche Einbringung	1917
(2)	unentgeltliche Einlage	1919
b)	Übertragung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens	1921
aa)	»Überführung« ohne Rechtsträgerwechsel	1922
bb)	Überführung mit Rechtsträgerwechsel	1922
(1)	unentgeltlich	1922
(2)	teilentgeltlich: Trennungstheorie	1923
(3)	Vollentgeltlich	1923
cc)	Übertragung durch oder an eine Kapitalgesellschaft	1924
dd)	Besonderheiten bei Personengesellschaften	1925
(1)	»Mitunternehmererlass«	1926
(a)	Rechtslage bis 31.12.1998	1926
(b)	Rechtslage in den Jahren 1999 und 2000	1926
(c)	Rechtslage seit 2001	1926
(2)	Ausscheiden gegen Sachabfindung	1929
(3)	Realteilung im engeren Sinne	1930
3.	Steuerliche Förderung der Selbstnutzung für Altfälle bis 01.01.2006: Eigenheimzulagengesetz	1933
4.	Baukindergeld	1934
5.	Investitionszulagengesetz 1999	1936
6.	Haushaltsnahe Dienstleistungen	1936
7.	Außergewöhnliche Belastungen, § 33 EStG	1938
II.	Vermietungsphase	1940
1.	Einkunftstatbestand	1940
a)	Grundsatz	1940
b)	Verbilligte Überlassung	1942
aa)	Rechtslage bis 31.12.2011	1942
bb)	Rechtslage ab 01.01.2012	1943
c)	Vermietung an Unterhaltsberechtigte	1944
d)	Vermietungen »über Kreuz«	1946
e)	Vermietungen durch und bei Personenmehrheiten	1946
2.	Werbungskosten	1948
a)	Übersicht	1948
b)	laufende Finanzierungskosten	1949
c)	nachträgliche Schuldzinsen	1951
d)	Drittaufwand	1953
e)	Negative Werbungskosten	1955
f)	Vorab entstandene Werbungskosten	1956
g)	Sonderwerbungskosten	1956
3.	Insb.: Abschreibungen	1957
a)	Abschreibungsberechtigung	1957
b)	Bemessungsgrundlage	1958
c)	Reguläre Absetzungsmöglichkeiten	1958
d)	Erhöhte AfA	1960
4.	Liebhaberei	1963
5.	Fondsbeteiligungen	1968
6.	Sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 EStG	1970
III.	Häusliches Arbeitszimmer	1971
IV.	Doppelte Haushaltsführung	1973
V.	Veräußerungsphase: Besteuerung privater Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG, »Spekulationssteuer«)	1975
1.	Betroffene Objekte	1975
2.	Steuerfreiheit bei fehlender Identität	1977
3.	Anschaffungs- und Veräußerungsvorgänge	1978

Inhaltsverzeichnis

4.	Ermittlung des Veräußerungsgewinns	1980
5.	Entstehung und Entfallen der Steuer	1981
E.	Besteuerung betrieblichen Grundbesitzes	1983
I.	Erwerbs- oder Herstellungsphase	1983
1.	Differenzierung nach der Art der Gewinnermittlung	1983
2.	Investitionszulagengesetze 2005/2007/2010.	1984
3.	Exkurs: Gestaltungsalternativen beim Erwerb durch Ehegatten	1984
II.	Vermietungsphase	1985
III.	Veräußerungs- oder Entnahmephase	1987
1.	Evidente Sachverhalte	1987
2.	Verdeckte Sachverhalte: Gewerblicher Grundstückshandel bzw. gewerbliche Grundstückswertschöpfung	1989
a)	Grundsatz	1989
b)	Drei-Objekt-Grenze	1990
c)	Gewerbliche Grundstücksentwicklung.	1995
d)	Verklammerungsfälle	1996
e)	Gesellschaften	1997
f)	Flucht in den Grundstückshandel	1999
3.	Übertragung stiller Reserven (§ 6b EStG, RFE)	1999
4.	Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs	2003
IV.	Fotovoltaik	2004
V.	Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke)	2004
VI.	Bauabzugsteuer	2007
VII.	Gewerbesteuer	2007
1.	Steuerobjekt und -subjekt	2007
2.	Bemessungsgrundlage	2008
a)	Gewerbeertrag	2008
b)	Kürzungen	2008
c)	Hinzurechnungen	2011
3.	Berechnung	2011
4.	Unternehmenssteuerreform 2008	2012
F.	Grundsteuer	2012
I.	Schuldner, Haftung	2012
II.	Bemessung	2013
1.	Bisherige Rechtslage	2013
2.	Reform 2024	2014
III.	Erhebung	2015
IV.	Zweitwohnungssteuer	2016
V.	Zweckentfremdungsabgabe	2017
G.	Grunderwerbsteuer	2018
I.	Besteuerungstatbestände	2018
1.	Grundstücksübergang	2019
2.	Meistgebot	2021
3.	Verwertungsbefugnis	2021
4.	Gesellschafterwechsel	2023
a)	Reformüberlegungen 2020	2023
b)	§ 1 Abs. 2a GrEStG	2024
c)	§ 1 Abs. 3 GrEStG	2027
d)	§ 1 Abs. 3a GrEStG	2033
5.	Gesamthandsfälle: §§ 5, 6 GrEStG	2036
a)	Überblick	2036
b)	Übergang von einer Gesamthand, § 6 GrEStG	2036
c)	Übergang auf eine Gesamthand, § 5 GrEStG	2038
d)	Überblick zu Anteilsübertragungen an Personengesellschaften	2040
6.	Umwandlungsvorgänge	2040
II.	Ausnahmen von der Besteuerung	2041
1.	Näheverhältnisse	2042
2.	Schenkungsteuer	2043

3.	Bagatellgrenze	2046
4.	Öffentliche Aufgaben	2048
5.	Umwandlungsvorgänge im Konzern, § 6a GrEStG	2048
6.	Realteilungen	2052
7.	Rückabwicklung	2054
	a) Grundsatz	2054
	b) »Tausch mit dem Bauträger«	2058
III.	Bemessungsgrundlage	2061
1.	Grundsatz	2061
	a) Grundstücks- und Gebäudebezogenheit der Gegenleistung	2061
	b) Erschließungs- und Folgekostenbeiträge	2063
2.	Kaufpreisänderungen	2064
3.	Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	2065
4.	»Einheitlicher Erwerbsgegenstand«	2066
IV.	Steuerschuldner	2070
V.	Steuersatz	2070
VI.	Anzeigepflichten	2071
VII.	Unbedenklichkeitsbescheinigung	2074
H.	Umsatzsteuer	2075
I.	Grundlagen	2075
II.	Steuerbefreiung	2075
III.	Option für Vermietungsumsätze (§ 4 Nr. 12 Satz 1 a) UStG)	2076
IV.	Option für Immobilienumsätze (§ 4 Nr. 9a UStG)	2078
1.	Voraussetzungen	2079
	a) Positive Voraussetzungen	2079
	b) Ausschluss bei einer »Geschäftsveräußerung im Ganzen« (GiG)	2080
	c) Folgen der Unzulässigkeit	2086
	d) Anforderungen an die Option	2089
	aa) Leistung für das Unternehmen des Käufers	2089
	bb) Unternehmerstellung des Verkäufers	2089
	cc) Teiloption	2089
	e) Form	2091
2.	Folgen einer missglückten Option	2092
3.	Folge wirksamer Option	2092
	a) Höhe der Steuer	2092
	b) Steuerschuldnerschaft	2093
	c) Kein Einfluss auf die Grunderwerbsteuer	2094
4.	Rechnungstellung	2094
5.	Inventar und Betriebsvorrichtungen	2095
6.	Formulierungsvorschläge	2096
V.	Vorsteuerabzug bei Immobilien	2098
1.	Abzugsberechtigung	2098
2.	Zuordnung zum Unternehmensvermögen	2100
	a) Zuordnungsentscheidung	2100
	b) Vorsteuerabzugsberechtigung bis zum JStG 2010 (»Seeling«)	2101
	c) Vorsteuerabzugsberechtigung seit 2011	2103
3.	Höhe des Vorsteuerabzugs	2104
4.	Berichtigung des Vorsteuerabzugs	2106
5.	Vorsteuerabzug bei Fotovoltaikanlagen	2108
Kapitel 26	Immobilienportfoliotransaktionen	2111
A.	Marktsegmente	2111
I.	Gesamtvolumen	2111
II.	Wohnungsmarkt	2112
III.	Gewerbeimmobilien	2114
IV.	Sonderimmobilien	2114
B.	Marktteilnehmer	2115
I.	Verkäufer	2115
II.	Käufer	2115

Inhaltsverzeichnis

C.	Transaktionsprozess	2116
I.	Share deal oder asset deal	2116
II.	Prozesse zur Gewinnung und Auswahl von Investoren	2120
III.	Verfahren zur Ermittlung des Kaufpreises	2120
IV.	Besonderheiten bei der Finanzierung	2121
D.	Verweisungsurkunden	2124
E.	Typische »deal points«	2125
I.	Selbstständige Garantien	2126
II.	Rechtsfolgen von Garantieverletzungen	2129
III.	Zeitlicher Bezugspunkt	2132
IV.	De-minimis-, basket-, cap-Klauseln	2132
V.	Ausschluss bei Kenntnis	2133
VI.	Verjährungsfristen	2134
VII.	Absicherung der Mängelrechte; W & I Versicherungen	2134
VIII.	»Steuerfreistellung«	2135
Kapitel 27	Geschlossene Immobilienfonds	2137
A.	Konzeption	2137
B.	Beitritt	2137
C.	Rechte und Pflichten	2138
D.	Beschlüsse	2140
E.	Anteilsübertragung	2141
F.	Kapitalanlagegesetzbuch	2141
Kapitel 28	Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT)	2142
Kapitel 29	Sonderrecht der neuen Bundesländer	2144
A.	Vermögenszuordnung	2146
I.	Volkseigentum	2146
II.	Zuordnung des wohnungswirtschaftlichen Vermögens	2147
III.	Zuordnungsverfahren: VZOG	2148
IV.	Treuhandanstalt	2150
B.	Familienrechtliche Besonderheiten	2150
I.	Güterstand des FGB-DDR	2150
II.	Überleitung	2151
III.	Familienrechtliche Besonderheiten auf Veräußererseite	2153
IV.	Besonderheiten auf Erwerberseite	2154
C.	Erbrechtliche Besonderheiten	2154
I.	Abweichungen des materiellen Erbrechts der DDR	2154
1.	Erbfälle vor dem 01.04.1966	2154
2.	Erbfälle zwischen dem 01.04.1966 und dem 01.01.1976	2154
3.	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 03.10.1990	2155
4.	Erbfälle nach dem 02.10.1990	2155
II.	Interlokale Anknüpfung	2156
1.	Erbfälle vor dem 01.01.1976	2156
2.	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 02.10.1990	2157
III.	Verwendbarkeit von Erbscheinen	2157
IV.	Pflichtteilsrechtliche Probleme	2158
D.	Gesetzliche Vertretung	2159
E.	Heilungsvorschriften	2160
F.	Katasterrechtliche Besonderheiten	2161
I.	Ungeteilte Hofräume	2161
II.	Bodenordnungsgesetz, Sonderungsplanverordnung	2162
1.	Anwendungsbereich	2162
2.	Verfahren	2162
3.	Wirkungen	2163
G.	Bodenreformland; Landwirtschaftsanpassung	2164
I.	Bodenreform (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB)	2164
1.	Historischer Sachverhalt und Ausgangslage	2164
2.	Problemstellung	2164

3.	Gesetzliche Eigentumszuordnung	2165
4.	Übereignungsanspruch des »besser Berechtigten«	2166
II.	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	2168
H.	Gebäudeeigentum	2170
I.	Arten des Gebäudeeigentums	2170
1.	Verliehenes Nutzungsrecht	2170
2.	Zugewiesene Nutzungsrechte	2171
3.	Vertragliche Nutzungsrechte	2171
4.	Sonderbestimmungen	2171
5.	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften	2172
6.	Wohnungsbaugenossenschaften	2172
II.	Fortbestand des Gebäudeeigentums	2172
III.	Anlegung eines Gebäudegrundbuchs (§ 4 GGV)	2173
IV.	Zusammenführung von Gebäudeeigentum und Grundstück	2174
1.	Kompletierungszwang	2174
2.	Aufgabeerklärung gem. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB	2175
3.	Alternative Kompletierungswege	2176
V.	Veräußerung des Gebäudeeigentums	2178
VI.	Teilung des Gebäudeeigentums	2178
I.	Verfügungen über Baulichkeiten	2178
I.	Sachverhalt	2178
II.	Übergangsrecht	2179
III.	Übertragung von Baulichkeiten	2179
J.	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	2180
I.	Objekt der Genehmigung	2180
1.	Genehmigungsgegenstand	2180
2.	Genehmigungsbedürftigkeit	2181
II.	Genehmigungsfreistellung	2182
III.	Genehmigungserteilung und -verfahren	2186
IV.	Kassation der Genehmigung	2188
1.	Risikofälle	2189
2.	Folgen der Kassation	2189
a)	Vor Endvollzug des Ersterwerbs	2189
b)	Nach Endvollzug des Ersterwerbs, ohne Zweitveräußerung	2190
c)	Folgen für einen Zweiterwerb	2190
K.	Verfügungsbeschränkungen	2191
L.	Vorkaufsrechte	2192
I.	Nutzervorkaufsrecht gem. § 20 VermG	2192
II.	Vorkaufsrecht des Restitutionsberechtigten gem. § 20a VermG	2192
III.	Vorkaufsrecht gem. § 57 SchuldRAnpG	2193
M.	Lastenfreistellung	2193
I.	Arten von Grundpfandrechten im Beitrittsgebiet	2193
1.	Uraltgrundpfandrechte	2193
2.	ZGB-Hypotheken	2194
3.	Besonderheiten der Aufbauhypothek	2195
II.	Rechtsinhaberschaft an Altgrundpfandrechten	2195
III.	Löschungserleichterungen durch das GrdBerG	2197
1.	§§ 3 bis 6 GrdBerG	2197
2.	Hinterlegungsverfahren (§ 10 GrdBerG)	2198
IV.	Gegenstandslose Rechte	2200
N.	Sach- und Rechtsmängel	2200
I.	Altlasten	2200
II.	Bestehen selbstständigen Gebäude- oder Baulichkeitseigentums	2200
III.	Mitbenutzungsrechte und altrechtliche Dienstbarkeiten	2201
IV.	Ansprüche auf Dienstbarkeiten	2202
V.	Schuldrechtsanpassung	2205
VI.	Nebengesetze des Schuldrechtsänderungsgesetzes	2206
O.	Belehrungen	2206

Inhaltsverzeichnis

P.	Sachen- und Verkehrsflächenbereinigung	2207
I.	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	2207
1.	Anwendungsbereich	2207
2.	Grundwertungen	2208
3.	Vertragsgestaltung	2211
4.	Notarielles Vermittlungsverfahren	2212
II.	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	2213
Teil 4	Vollzugsmuster	2217
I.	Fragebogen zur Eigentums- und Kontrollstruktur gem. § 11 Abs. 5a GwG bei Kapital- oder Personengesellschaften	2220
II.	Vollzugslaufblatt Kaufvertrag	2223
III.	Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag	2224
IV.	Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk	2226
V.	Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung	2227
VI.	Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung	2228
VII.	Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung	2230
VIII.	Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamem Vertrag	2231
IX.	Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung	2234
X.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung	2235
XI.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung	2236
XII.	Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern)	2238
XIII.	Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschuldbestellung zur Vorwegfinanzierung	2239
XIV.	Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschuld und Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung	2240
XV.	Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellung nach Eintragung	2241
XVI.	Einholung der Genehmigung des Nacherben	2241
XVII.	Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters	2243
XVIII.	Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses	2244
XIX.	Einholung der Genehmigung nach GrdStVG	2246
XX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer	2247
XXI.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular	2248
XXII.	Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandaufgabe	2249
XXIII.	Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung	2249
XXIV.	Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug	2250
XXV.	Zustimmungs- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts	2251
XXVI.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillhalteerklärung	2252
XXVII.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt	2254
XXVIII.	Gegenerklärung des Gläubigers bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht)	2256
XXIX.	Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung der Reallast	2258
Teil 5	Gesamtmuster	2261
I.	Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich)	2264
II.	Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung)	2268
III.	Due Diligence – Checkliste (ausführlich)	2270
IV.	Letter of Intent mit Vertraulichkeitserklärung (Asset deal)	2274
V.	Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen	2280
VI.	Merkblatt zu Bauträgerverträgen	2289

VII.	Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen	2301
VIII.	Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umzug).	2303
IX.	Merkblatt zum Wohnungseigentum	2308
X.	Merkblatt zum Erbbaurecht	2323
XI.	Merkblatt zu Grundpfandrechten	2331
XII.	Merkblatt »Grunderwerbsteuer«	2340
XIII.	Standardkaufvertrag »Eigenheim«	2344
XIV.	Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung«	2351
XV.	Kaufvertrag »Teilfläche« (mit Besonderheiten neue Bundesländer)	2357
XVI.	Messungsanerkennung und Auflassung	2363
XVII.	Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung)	2365
XVIII.	Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung)	2373
XIX.	Leibrentenkauf	2376
XXI.	Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung	2392
XXII.	Kauf- und Werkvertrag	2399
XXIII.	Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde	2410
XXIV.	Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B)	2415
XXV.	Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich) .	2424
XXVI.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante)	2447
XXVII.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Auszahlung bereits vor Umschreibung)	2456
XXVIII.	Kauf vom Insolvenzverwalter	2457
XXIX.	Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach)	2464
XXX.	Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich)	2475
XXXI.	Treuhandvertrag über ein Grundstück	2502
XXXII.	Errichtung einer Verweisungsurkunde.	2506
XXXIII.	Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufsrechtsausübung	2509
XXXIV.	Verkauf eines Erbteils	2513
XXXV.	Abschichtung gegen Abfindung	2520
XXXVI.	Verkauf und Abtretung eines GbR-Anteils	2522
XXXVII.	Erbbaurechtsbestellungsvertrag	2528
XXXVIII.	Kaufvertrag über ein Erbbaurecht	2535
XXXIX.	Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht	2541
XL.	Aufhebung eines Erbbaurechtes gegen Entschädigung	2547
XLI.	Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauzinses.	2559
XLII.	Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags	2563
XLIV.	Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags.	2579
XLV.	Grundstückstausch (Teilflächen mit Baraufzahlung)	2582
XLVI.	Vollmacht zum Erwerb einer Immobilie	2586
XLVII.	Vollmacht zur Veräußerung einer Immobilie.	2587
XLVIII.	Vollmacht zum Kauf/Verkauf von Grundbesitz (deutsch/englisch)	2588
XLIX.	Vollmacht zur Verwaltung und Veräußerung einer Immobilie.	2589
L.	Bauträgervertrag (neu herzustellendes Sondereigentum)	2591
Stichwortverzeichnis		2601