

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Alle Ausgaben der Reihe	VII
Inhaltsverzeichnis	XIII
Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung	1

A. Aktuelle BGH-Rechtsprechung aus erster Hand

I. „Schwarzarbeit“ kein Mangel des Gebäudes	21
II. „Entgeltlichkeit“ der Grunddienstbarkeit	28
III. Notwegrecht: Zumutbarkeit anderweitiger Verbindung	36

B. Umsetzung von Warenkaufrichtlinie und der Richtlinie über digitale Inhalte

I. Überblick über die Neuregelungen	43
II. Neu gefasster Begriff des Sachmangels (§ 434 BGB nF)	45
III. Modifizierung von § 439 Abs. 3 BGB	50
IV. Neuerungen beim Verbrauchsgüterkauf (§§ 474 ff. BGB)	50
V. Anforderungen an negative Beschaffenheitsvereinbarungen beim Immobilienkauf	56
VI. Kauf einer Ware mit digitalen Elementen (§§ 475a ff. BGB iVm § 327a Abs. 3 S. 1 BGB)	71
VII. Verträge über digitale Produkte (§§ 327 ff. BGB)	79
VIII. Formulierungsbeispiel	82
IX. Zusammenfassung	84

C. Grundstückskauf

I. Sachmängel	85
II. Löschung der Auflassungsvormerkung	101
III. Verkauf vermieteten Grundstücks	107
IV. Finanzierung im Teilflächenkaufvertrag	113
V. Zur Wiederholung: Testamentsvollstrecker und § 878 BGB	132

D. Bauträgervertrag

I. Rückabwicklung bei wegen Aufspaltung formunwirksamen Grundstückskaufvertrages	141
II. Anmerkungen	144

E. Überlassungsvertrag

I. Ausschluss der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft nicht lediglich rechtlich vorteilhaft	147
II. Aufschiebend bedingter Nießbrauch ist bei Schenkungsteuer vor Bedingungseintritt nicht abzuziehen, wohl aber nachrangiger Nießbrauch	151
III. Verzicht auf Wohnungsrecht ist auch bei dauerhaftem Ausübungshindernis Schenkung iSv § 516 BGB	155
IV. Rückforderung wegen Zerrüttung des Verhältnisses bei Überlassung gegen Pflegeverpflichtung	164

V. Unwirksame Löschungserleichterung bei Vormerkung kann in Löschungsvollmacht umgedeutet werden	170
VI. Voller Vormerkungsschutz auch bei (teilweise) unentgeltlichem Grundgeschäft und nur bedingtem Anspruch	179
VII. Überlassungsverträge an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Erbrecht – von böswilligen Schenkungen und lohnenswerten Spaziergängen	186

F. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Aufteilung	193
II. Untergemeinschaften	199
III. Erbbaurecht: Eigentümerzustimmung	205
IV. Mängel bei der Begründung von Wohnungseigentum	209

G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Wurde Stromleitungsdienstbarkeit zu Unrecht gelöscht, steht Kenntnis der Strommasten einem gutgläubig lastenfremden Erwerb nicht entgegen	219
II. Keine Aneignung möglich, wenn Grundstück nur ungebucht, aber nicht herrenlos ist	222
III. Nachbarrecht: Beseitigung überhängender Zweige	225
IV. Notwegerecht	232
V. Dienstbarkeiten	239
VI. Löschungsvorkehrungen bei Vorkaufrechten	250

H. Grundbuchrecht

I. Keine Bezugnahme nach § 874 BGB bei Bedingung und Befristung	255
II. Kein Erlöschen einer transmortalen Vollmacht für den Alleinerben	259
III. Limited im Grundbuchverkehr	262
IV. Voreintragung der Erben für Grundsuldbestellung (§ 40 GBO)	265
V. Auch bei erweiterter Scheidungsklausel braucht erbender Ehegatte bei notariellem Testament für Erbnachweis keinen Erbschein	271
VI. Rechte ohne Eintragungsbewilligung, unzulässige Rechtsinhalte im Wandel der Zeit, Wiederherstellung von Urkunden und Schlussfolgerungen für die Praxis	277

I. Steuerrecht und Öffentliches Recht

I. Vorkaufsrechte: BVerwG Urt. v. 9.11.2021 – 4 C 1/20 (Chamissoplatz)	293
II. Spekulationsfrist	296
III. Einkommensteuerliche Behandlung der Leibrente bei Überlassung eines Mietshauses	298
IV. Grunderwerbsteuer	304
V. Auswirkungen der Option für Personengesellschaften zur Körperschaftsteuer auf Grundbesitzübertragungen	307
VI. Privates Veräußerungsgeschäft im Fall der Selbstbenennung aufgrund eines befristeten Benennungsrechts	319
VII. Einkommensteuerrechtliche Qualifikation einer Grundstücksübertragung gegen Versorgungsleistungen	323
VIII. Verschaffung einer Gesamtgläubigerstellung für den anderen Ehegatten an einem Nießbrauchsrecht	327
IX. Steuerbegünstigung für ein Familienheim bei Hinzuerwerb einer Wohnung	332
X. Widerruf einer Umsatzsteueroption	335

J. AGB-Recht

I. Gesetzliche Neuregelungen	339
II. Verbraucher und Unternehmer als Vertragsbeteiligte	342
III. Baulanderwerb und AGB-Kontrolle	343
IV. Sonderproblem: Teilkaufverträge	344
V. AGB-Kontrolle und Bauträgerrecht	348
VI. AGB-Kontrolle im Wohnungseigentumsrecht	350
VII. AGB-Kontrolle und Erbbaurecht	351
VIII. AGB-Kontrolle und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	352

K. Beurkundungsverfahren

I. Urkundsnotar darf nicht beurkunden, wenn Sozius einen Beteiligten vollmachtlos vertritt	355
II. Bei Streitigkeiten über Vollzug immer alle Beteiligten vorab informieren	356
Stichwortverzeichnis	361

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Alle Ausgaben der Reihe	VII
Inhaltsübersicht	IX
Thesen und Folgen für die Vertragsgestaltung	1

A. Aktuelle BGH-Rechtsprechung aus erster Hand

I. „Schwarzarbeit“ kein Mangel des Gebäudes	21
1. Unzureichende bzw. fehlende Abdichtung als Mangel	21
2. Arglistige Täuschung über den Mangel	22
3. „Schwarzarbeit“ ist selbst kein Mangel des Gebäudes	25
4. Folgen für die Gestaltungspraxis	26
II. „Entgeltlichkeit“ der Grunddienstbarkeit	28
1. Ausgangslage zur Entgeltlichkeit der Grunddienstbarkeit	28
2. Entgeltzahlung als „Ausübungsbedingung“ der Dienstbarkeit	29
3. „Ausübungsbedingung“ muss nicht eingetragen werden	30
4. Ergänzende Hinweise	30
5. Stellungnahme	33
6. Gestaltungshinweise	34
III. Notwegrecht: Zumutbarkeit anderweitiger Verbindung	36
1. Rechtsgrundlage des Notwegrechts	37
2. Voraussetzungen des Notwegrechts	37
3. Entschädigungspflicht und -höhe	40

B. Umsetzung von Warenkaufrichtlinie und der Richtlinie über digitale Inhalte

I. Überblick über die Neuregelungen	43
II. Neu gefasster Begriff des Sachmangels (§ 434 BGB nF)	45
1. Subjektiver Fehlerbegriff (§ 434 Abs. 2 BGB)	46
2. Beschaffenheitsvereinbarung vs. allgemeiner Haftungsausschluss beim Gebrauchtimmobilienerwerb	47
3. Objektiver Fehlerbegriff (§ 434 Abs. 3 BGB)	48
4. Montage; aliud Lieferung (§ 434 Abs. 4 bzw. Abs. 5 BGB)	49
5. Zwischenergebnis	50
III. Modifizierung von § 439 Abs. 3 BGB	50
IV. Neuerungen beim Verbrauchsgüterkauf (§§ 474 ff. BGB)	50
1. „Ware“ statt „bewegliche Sache“	50
2. Kenntnis des Mangels allein unschädlich (Unanwendbarkeit von § 442 BGB)	51
3. Modifizierung des Nacherfüllungsanspruchs (§ 475 BGB)	51
4. Möglichkeit abweichender Vereinbarungen (§ 476 BGB)	52
5. Verlängerung der Beweislastumkehr auf ein Jahr (§ 477 BGB)	55
V. Anforderungen an negative Beschaffenheitsvereinbarungen beim Immobilienkauf	56
1. Anwendbarkeit der §§ 474 ff. BGB beim Immobilienkaufvertrag?	56

2. (Negative) Beschaffenheitsvereinbarung vs. Haftungsbeschränkung	58
3. Anforderungen im Einzelnen (§ 476 Abs. 1 S. 2 BGB)	61
4. Gestaltungsvarianten anstelle negativer Beschaffenheitsvereinbarungen	66
5. Fazit	67
6. Formulierungsbeispiel	68
7. Exkurs: Negative Beschaffenheitsvereinbarungen beim Kauf unbeweglicher Sachen und beim Bauträgervertrag	69
VI. Kauf einer Ware mit digitalen Elementen (§§ 475a ff. BGB iVm § 327a Abs. 3 S. 1 BGB)	71
1. Anwendungsbereich der §§ 475b ff. BGB	71
2. Ware mit digitalen Elementen	72
3. Aktualisierungspflicht	74
4. Weitere Anforderungen	78
VII. Verträge über digitale Produkte (§§ 327 ff. BGB)	79
VIII. Formulierungsbeispiel	82
IX. Zusammenfassung	84

C. Grundstückskauf

I. Sachmängel	85
1. Verkäufer haftet für Falschangaben im Exposé auch, wenn Käufer schon vor Kenntnis des Exposés zum Kauf entschlossen war	85
2. Fiktive Mängelbeseitigungskosten als Schadensersatz?	90
3. Grunderwerbsteuer und Maklerprovision als ersatzfähiger Schaden	99
II. Löschung der Auflassungsvormerkung	101
1. BGH Beschl. v. 18.2.2021 – V ZB 28/20	101
2. Vertragsgestaltung: Weisungen für Vertragsvollzug präzise formulieren – später nachbessern geht nicht	104
3. Formulierungsbeispiel	105
III. Verkauf vermieteten Grundstücks	107
1. Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB)	107
2. Keine Identität von Vermieter und Grundstückseigentümer	108
IV. Finanzierung im Teilflächenkaufvertrag	113
1. Problemeinordnung	113
2. Sicherungsinteressen	114
3. Eintragung dinglicher Sicherheiten nach katasterlicher Teilung	115
4. Regionale Besonderheiten der Vertragsgestaltung	115
5. Belastung des Gesamtgrundstücks – das nord- und westdeutsche Modell	116
6. Die Verpfändung des Übereignungsanspruchs – das süddeutsche Modell	122
7. Alternativgestaltung mittels Vormerkung	130
V. Zur Wiederholung: Testamentsvollstrecker und § 878 BGB	132
1. Problemeinordnung	132
2. Eine aktuelle Entscheidung	134
3. Das Rechtsproblem	134
4. Was machen wir nun praktisch daraus?	137

D. Bauträgervertrag

I. Rückabwicklung bei wegen Aufspaltung formunwirksamen Grundstückskaufvertrages	141
1. Kaufvertrag über Miteigentumsanteil an Grundstück beurkundet, gleichzeitiger Bau- oder Baubetreuungsvertrag jedoch nicht beurkundet	141
2. Formnichtigkeit, da Bau(betreuungs)vertrag nicht mitbeurkundet wurde	142
3. Kenntnis des Verkäufers von Formnichtigkeit stünde seinem Bereicherungsanspruch entgegen	143
4. Rückgewähr der Vormerkung auch von Rückzahlung der auf den unwirksamen Kaufvertrag geleisteten Zahlungen abhängig	144
II. Anmerkungen	144
1. Entscheidung ist nur relevant, solange das Eigentum noch nicht umgeschrieben ist	144
2. Was ist mit der Rückzahlung vom Notaranderkonto?	145
3. Entscheidung hilft nur bei solventem Verkäufer	145
4. Sichert die Finanzierungsgrundschuld indirekt den Käufer?	146

E. Überlassungsvertrag

I. Ausschluss der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft nicht lediglich rechtlich vorteilhaft	147
1. Einräumung von Rechten im Zuge einer Überlassung	147
2. OLG München Beschl. v. 27.9.2021 – 34 Wx 253/21	147
3. Gestaltungsempfehlung	150
II. Aufschiebend bedingter Nießbrauch ist bei Schenkungsteuer vor Bedingungseintritt nicht abzuziehen, wohl aber nachrangiger Nießbrauch	151
1. Gemeinsame oder getrennte Rechte für Eltern, wenn nur ein Elternteil Eigentümer der übergebenen Immobilie ist?	151
2. Aufschiebend bedingter Nießbrauch ist bei Schenkungsteuer vor Bedingungseintritt nicht abzuziehen, wohl aber nachrangiger Nießbrauch ...	153
3. Schenkungsteuerlich stärkere Auswirkung bei Überlassung von Großeltern auf Enkel mit Nießbrauch des Kindes (= Elternteils der Enkel)	154
III. Verzicht auf Wohnungsrecht ist auch bei dauerhaftem Ausübungshindernis Schenkung iSv § 516 BGB	155
1. Ausgangssituation	155
2. Wohnungsrecht und Umzug ins Pflegeheim	155
3. Verzicht auf ein Nutzungsrecht stets Schenkung	157
4. Weitere Folgen einer Schenkung	162
5. Folgerungen	163
IV. Rückforderung wegen Zerrüttung des Verhältnisses bei Überlassung gegen Pflegeverpflichtung	164
1. Hohe Anforderungen an Widerruf wegen groben Undanks	164
2. BGH Urt. v. 9.7.2021 – V ZR 30/20	165
3. Gestaltungsüberlegungen	168
V. Unwirksame Löschungserleichterung bei Vormerkung kann in Löschungsvollmacht umgedeutet werden	170
1. Vorgeschichte des Problems	170
2. Unwirksame Löschungserleichterung bei Vormerkung kann in Löschungsvollmacht umgedeutet werden	175
3. Vertragsgestaltung	177

VI. Voller Vormerkungsschutz auch bei (teilweise) unentgeltlichem Grundgeschäft und nur bedingtem Anspruch	179
1. Problemeinordnung	179
2. BGH Urt. v. 25.3.2021 – IX ZR 70/20	179
3. Am Rande: Wirkung der Anfechtung	180
4. Das Rechtsproblem	181
5. Hier Anfechtbarkeit nach § 3 AnfG	184
6. Fälle aus der notariellen Praxis	184
VII. Überlassungsverträge an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Erbrecht – von böswilligen Schenkungen und lohnenswerten Spaziergängen	186
1. § 2287 BGB	186
2. Berücksichtigung von Pflegeleistungen des Erben bei der Berechnung von Pflichtteilsergänzungsansprüchen	190
3. Fazit	191

F. Wohnungseigentum und Erbbaurecht

I. Aufteilung	193
1. Eine Teilungserklärung ohne zugehefteten Aufteilungsplan ist möglich	193
2. Aufteilungsplan muss nicht zur Teilungserklärung geheftet werden	194
3. Vorteile bei bloßer Verweisung auf Aufteilungsplan	194
4. Formulierungsbeispiel	196
5. Formulierungsbeispiel	197
II. Untergemeinschaften	199
1. BGH Urt. v. 16.7.2021 – V ZR 163/20	199
2. Gestaltung einer Teilungserklärung	203
III. Erbbaurecht: Eigentümerzustimmung	205
1. Eigentümerzustimmung zur Erbbaurechtsveräußerung nur, wenn Kaufpreis nicht über Verkehrswert des Gebäudes liegt	205
2. War Erbbaurecht zu einem sozialen Zweck bestellt?	206
3. Abhängigkeit der Eigentümerzustimmung von Kaufpreis ist auch AGB- und öffentlich-rechtlich zulässig	207
4. Bindungsdauer über gesamte Laufzeit des Erbbaurechts	208
5. Abhängigkeit der Eigentümerzustimmung vom Kaufpreis war dinglicher Inhalt des Erbbaurechts	208
IV. Mängel bei der Begründung von Wohnungseigentum	209
1. Mängel in der Aufteilungsurkunde	209
2. Untaugliches Objekt für Sondereigentum	211
3. Divergenzen zwischen Aufteilungsplan und vollendetem Baukörper	212
4. Unvollendetes Gebäude	215
5. Folgen eines isolierten Miteigentumsanteils	217
6. Anspruch auf Änderung der sachenrechtlichen Aufteilung	218

G. Allgemeines Grundstücksrecht/Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

I. Wurde Stromleitungsdienstbarkeit zu Unrecht gelöscht, steht Kenntnis der Strommasten einem gutgläubig lastenfreien Erwerb nicht entgegen	219
1. Gutgläubiger lastenfreier Erwerb (§ 892 BGB)	219
2. OLG Karlsruhe Beschl. v. 7.1.2020 – 14 W 126/19 (Wx)	219
3. Stellungnahme	221

II. Keine Aneignung möglich, wenn Grundstück nur ungebucht, aber nicht herrenlos ist	222
1. Einführung	222
2. OLG Düsseldorf Beschl. v. 9.4.2021 – 3 Wx 93/20	222
III. Nachbarrecht: Beseitigung überhängender Zweige	225
1. Ansprüche wegen grenznaher Pflanzungen	225
2. BGH Urt. v. 14.6.2019 – V ZR 102/18	227
3. BGH Urt. v. 11.6.2021 – V ZR 234/19	230
IV. Notwegerecht	232
1. BGH Urt. v. 11.12.2020 – V ZR 268/19	232
2. Notwegerecht nur als ultima ratio – Notwegrente nach Verkehrswertminderung des Grundstücks berechnen	235
V. Dienstbarkeiten	239
1. Grunddienstbarkeit darf nur für berechtigtes, nicht für andere Grundstücke genutzt werden	239
2. Freistellung von Dienstbarkeit nach Abvermessungen vom belasteten Grundstück	240
3. Dienstbarkeitslöschung nach Abvermessungen vom herrschenden Grundstück (und Vorteilswegfall)	244
4. BGH Urt. v. 18.6.2021 – V ZR 146/20	247
5. Muss der Dienstbarkeitsberechtigte das Tor verschließen?	249
VI. Löschungsvorkehrungen bei Vorkaufsrechten	250
1. Übertragbares oder vererbliches Vorkaufsrecht nie ohne Befristung bestellen!	250
2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht bei großem Grundstück auf Teilfläche des berechtigten Grundstücks beschränken	252
3. Eventuell Erlöschen des Vorkaufsrechts bei Aufteilung in Wohnungseigentum	254

H. Grundbuchrecht

I. Keine Bezugnahme nach § 874 BGB bei Bedingung und Befristung	255
1. Grundlagen	255
2. BGH Beschl. v. 1.10.2020 – V ZB 51/20	255
3. Stellungnahme	259
II. Kein Erlöschen einer transmortalen Vollmacht für den Alleinerben	259
1. Problemaufriss	259
2. Alleinerbe kann sich auf transmortale Vollmacht berufen	260
3. Stellungnahme	261
III. Limited im Grundbuchverkehr	262
1. BGH Beschl. v. 16.2.2021 – II ZB 25/17	262
2. Englische Limited als Grundstückseigentümerin nach dem Brexit	262
IV. Voreintragung der Erben für Grundschnuldbestellung (§ 40 GBO)	265
1. Grundschnuld ohne Berichtigung	266
2. Durcheinander in der Rechtsprechung	266
3. Die Eintragung durch die Erben	266
4. Transmortale Vollmacht als Parallele zur Testamentsvollstreckung	267
5. Transmortale Vollmacht	268
6. Vergesst die Risiken nicht!	270

V.	Auch bei erweiterter Scheidungsklausel braucht erbender Ehegatte bei notariellem Testament für Erbnachweis keinen Erbschein	271
1.	Grundsatz: Abstrakte Möglichkeit einer Unwirksamkeit des Testaments muss nicht widerlegt werden	271
2.	Rücktrittsvorbehalt im Erbvertrag	271
3.	Scheidungsklauseln	273
VI.	Rechte ohne Eintragungsbewilligung, unzulässige Rechtsinhalte im Wandel der Zeit, Wiederherstellung von Urkunden und Schlussfolgerungen für die Praxis	277
1.	Einleitung	277
2.	Die Entscheidung des OLG Köln	277
3.	Kontext und rechtlicher Rahmen	279
4.	Empfehlungen für die Praxis	287
I. Steuerrecht und Öffentliches Recht		
I.	Vorkaufsrechte: BVerwG Urt. v. 9.11.2021 – 4 C 1/20 (Chamissoplatz)	293
1.	OVG: Befürchtung erhaltungswidriger Nutzung genügt im Erhaltungsgebiet	293
2.	BVerwG: Nur aktuelle Nutzung maßgeblich	294
3.	Ergebnis: Nur geringer Anwendungsbereich für Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten	295
4.	Vorkaufsrechtsausübung bei Bauplatzkauf vor Bebauungsplanaufstellung	295
II.	Spekulationsfrist	296
1.	Prüfungsschema (verkürzt)	296
2.	BFH Urt. v. 25.3.2021 – IX R. 10/20	297
III.	Einkommensteuerliche Behandlung der Leibrente bei Überlassung eines Mietshauses	298
1.	Bei Betriebsübergabe ist Leibrente einkommensteuerlich in voller Höhe als Sonderausgabe abziehbar (§ 10 Abs. 1a Nr. 2 EStG)	299
2.	BFH Urt. v. 29.9.2021 – IX R. 11/19	300
3.	Für die Berechnung sollen die Beteiligten ihren Steuerberater fragen	303
IV.	Grunderwerbsteuer	304
1.	FG Hessen	304
2.	Die Erwägungen des BFH zur Rückabwicklung	304
3.	Auseinandersetzung	305
V.	Auswirkungen der Option für Personengesellschaften zur Körperschaftsteuer auf Grundbesitzübertragungen	307
1.	Grundlagen der KSt-Option und ihre ertragsteuerlichen Folgen	307
2.	Grunderwerbsteuerrechtliche Folgen der KSt-Option	312
3.	Auswirkungen der KSt-Option im Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	313
4.	Exkurs: Zeitgleiche Übertragung von Gesellschaftsanteil und Grundstück	317
VI.	Privates Veräußerungsgeschäft im Fall der Selbstbenennung aufgrund eines befristeten Benennungsrechts	319
1.	Maßgeblichkeit der obligatorischen Verträge	319
2.	BFH-Entscheidung vom 26.10.2021	320
3.	Entscheidung des FG Berlin-Brandenburg	320
4.	Entscheidung des BFH	320
5.	Folgen für die Gestaltungspraxis	321

VII. Einkommensteuerrechtliche Qualifikation einer Grundstücksübertragung gegen Versorgungsleistungen	323
1. Rechtsinstitut der Vermögensübertragung gegen Versorgungsleistungen	323
2. Qualifikation von Versorgungsleistungen bei der Übertragung eines Grundstücks als (Teil-)Entgelt	324
VIII. Verschaffung einer Gesamtgläubigerstellung für den anderen Ehegatten an einem Nießbrauchsrecht	327
1. Übertragung eines Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt	327
2. Sukzessivnießbrauch für Ehegatten des Übergebers	328
3. Gesamtgläubigerstellung des Nicht-Eigentümer-Ehegatten iSd § 428 BGB	329
IX. Steuerbegünstigung für ein Familienheim bei Hinzuerwerb einer Wohnung	332
1. Sachverhalt	332
2. Entscheidung des BFH	332
X. Widerruf einer Umsatzsteueroption	335
1. Umsatzsteueroption bei Grundstückslieferungen	335
2. Zeitliche Grenze für den Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung	336
3. Auffassung der Finanzverwaltung zum Widerruf der Umsatzsteueroption	336
4. BFH-Entscheidung zum Widerruf der Umsatzsteueroption	336
5. Folgen für die notarielle Praxis	337

J. AGB-Recht

I. Gesetzliche Neuregelungen	339
1. Aufnahme des AGB-Rechts in die DONot	339
2. Bußgeldtatbestand für bestimmte AGB-Verstöße	340
3. § 308 Nr. 9 BGB nF	341
II. Verbraucher und Unternehmer als Vertragsbeteiligte	342
1. Einleitung	342
2. Aktuelle Rechtsprechung zur Einordnung als Verbraucher	342
III. Baulanderwerb und AGB-Kontrolle	343
IV. Sonderproblem: Teilkauverträge	344
1. Wirtschaftlicher Hintergrund und übliche Bestandteile der Gestaltung	344
2. AGB-Problematik bzgl. der Weiterverkaufsklauseln	345
V. AGB-Kontrolle und Bauträgerrecht	348
1. Billigung der Baubeschreibung durch den Erwerber	348
2. Hinreichend bestimmter Fertigstellungstermin	348
VI. AGB-Kontrolle im Wohnungseigentumsrecht	350
VII. AGB-Kontrolle und Erbbaurecht	351
VIII. AGB-Kontrolle und Zwangsvollstreckungsunterwerfung	352

K. Beurkundungsverfahren

I. Urkundsnotar darf nicht beurkunden, wenn Sozius einen Beteiligten vollmachtlos vertritt	355
1. Verkäufer verhindert, Anwaltskollege des Notars handelt für sie als vollmachtloser Vertreter	355
2. BGH: Auch vollmachtloser Vertreter ist an der Beurkundung beteiligt	355
3. Praxislösung: Vertretung durch andere Vertragspartei	356

4. Weiterer Vorwurf: Verfrühte Fälligestellung vor Beglaubigung des Nachweises der Verwalterbestellung	356
II. Bei Streitigkeiten über Vollzug immer alle Beteiligten vorab informieren	356
1. BGH Beschl. v. 16.11.2020 – NotSt (Brfg) 3/20	356
2. Konsequenzen für die Vertragsgestaltung	359
Stichwortverzeichnis	361