

## Kauf und Verkauf von Gewerbeimmobilien

Bearbeitet von  
Detlef Schmidt, Johannes Niewerth

2. Auflage 2016. Buch. 213 S. Softcover  
ISBN 978 3 8145 9367 8

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
<b>Vorwort .....</b>		<b>V</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>		<b>XV</b>
<b>A. Einführung .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>B. Durchführung des Verkaufsprozesses .....</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
I. Typischer Ablauf einer Immobilientransaktion .....	14	3
1. Phase 1: Vorbereitung der Transaktion .....	18	3
2. Phase 2: Durchführung der Transaktion .....	27	5
II. Verfahrensarten und Gestaltungsoptionen .....	39	7
1. Verfahrensarten .....	40	7
2. Gestaltungsoptionen aus Sicht des Verkäufers .....	45	8
3. „Dont’s“ auf Verkäuferseite .....	49	9
4. Optionen aus Sicht des Käufers .....	54	9
5. Datenraumregeln .....	56	10
6. Exklusivitäts-/Vertraulichkeitsvereinbarungen .....	59	10
III. Organisation der Due Diligence .....	62	11
1. Einführung .....	62	11
2. Verkäufer Due Diligence .....	69	13
a) Organisation und Ablauf .....	71	13
aa) Phase I: Zusammenstellung der immobilienrelevanten Unterlagen .....	72	14
bb) Phase II: Eigene Bewertung durch den Verkäufer .....	74	14
cc) Phase III: Auswahl und Aufbereitung der Unterlagen für die Käufer Due Diligence .....	75	14
b) Betreuung der Käufer Due Diligence durch den Verkäufer .....	79	15
3. Käufer Due Diligence .....	83	16
a) Planung und Organisation .....	84	16
b) „Effizienz und Fokus“ .....	87	16
c) Lösungsorientierter Ansatz .....	89	17
4. Report und Umsetzung .....	90	17
<b>C. Sachfragen der Immobilien Due Diligence .....</b>	<b>92</b>	<b>19</b>
I. Grundstücksrecht .....	92	19
1. Transaktionsgegenstand/Eigentum .....	93	19
a) Bestandsverzeichnis .....	94	19

Inhaltsverzeichnis

---

	Rn.	Seite
b) Abteilung I des Grundbuchs .....	99 .....	20
c) Erbbaurechte .....	104 .....	21
aa) Grundsätzliches zum Erbbaurecht .....	105 .....	21
bb) Zustimmungserfordernisse .....	113 .....	22
cc) Nachbarerbaurecht .....	117 .....	23
d) Zugang zum Grundstück .....	123 .....	24
2. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	126 .....	25
a) Dienstbarkeiten .....	129 .....	26
aa) Grunddienstbarkeiten .....	134 .....	27
bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten .....	143 .....	28
cc) Nießbrauch .....	149 .....	29
dd) Hinweise für die Praxis .....	152 .....	30
ee) Sonderproblem: Altrechtliche Dienstbarkeiten .....	157 .....	31
b) Reallasten .....	158 .....	31
aa) Grundsätzliches zur Reallast .....	158 .....	31
bb) Hinweise für die Praxis .....	169 .....	33
c) Vormerkungen .....	171 .....	33
aa) Grundsätzliches zur Vormerkung .....	171 .....	33
bb) Schutzwirkung der Vormerkung .....	181 .....	35
cc) Hinweise für die Praxis .....	186 .....	36
d) Vorkaufsrecht .....	188 .....	36
aa) Grundsätzliches zum Vorkaufsrecht .....	188 .....	36
bb) Das dingliche Vorkaufsrecht .....	192 .....	37
cc) Das gesetzliche Vorkaufsrecht .....	202 .....	39
dd) Das durch Vormerkung gesicherte schuldrechtliche Vorkaufsrecht .....	206 .....	39
ee) Hinweise für die Praxis .....	208 .....	40
e) Zwangsversteigerungsvermerk/Zwangsverwaltungsvermerk .....	212 .....	41
aa) Grundsätzliches zum Zwangsversteigerungsvermerk .....	212 .....	41
bb) Hinweise für die Praxis .....	214 .....	41
cc) Zur Zwangsverwaltung .....	221 .....	43
f) Insolvenz-/Testamentsvollstreckervermerk .....	224 .....	43
aa) Grundsätzliches zum Insolvenz-/Testamentsvollstreckervermerk .....	224 .....	43
bb) Wirkung von Insolvenz-/Testamentsvollstreckervermerk .....	228 .....	44
cc) Hinweise für die Praxis .....	231 .....	44
g) Überbauten .....	241 .....	46
h) Sanierungs- und Entwicklungsgebiete .....	248 .....	47
i) Sonstige Eintragungen .....	250 .....	48
3. Grundpfandrechte und Vormerkungen in Abteilung III des Grundbuchs .....	251 .....	48

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
4. Belastungen außerhalb des Grundbuchs .....	254	49
5. Vereinbarungen mit Nachbarn .....	259	50
II. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation .....	261	50
1. Planungsrechtliche Grundlagen .....	262	50
2. Baugenehmigung und Nutzungsänderung .....	263	51
3. Baulisten .....	267	51
4. Sanierungs-, Entwicklungs-, Erhaltungs- und Umlegungsgebiete .....	273	52
III. Altlasten, Immissionsschutz, Wasserrecht .....	285	55
1. Altlasten .....	286	55
2. Immissionsschutz .....	291	56
3. Wasserrecht .....	292	56
IV. Mietverträge .....	294	57
1. Mietgegenstand und Mietvertragsparteien .....	296	57
2. Miete und Anpassung .....	306	59
3. Mietzeit .....	318	62
4. Schriftform .....	321	62
a) Personenmehrheiten und rechtsfähige Gesellschaften .....	322	62
b) Annahmefrist .....	329	64
c) Vermietung vom Reißbrett .....	335	65
d) Sonstige Schriftformprobleme .....	337	66
e) Sanierungsklauseln .....	340	66
5. Vorrechte des Mieters .....	346	67
6. Konkurrenzschutz .....	351	68
7. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen .....	358	70
8. Nebenkosten .....	370	72
9. Mietsicherheiten .....	376	73
V. Wartungs- und Dienstleistungsverträge .....	378	74
VI. Stand der bauvertraglichen Abwicklung .....	380	74
VII. Informationen zu Rechtsstreitigkeiten .....	383	75
<b>D. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung des Kaufvertrags .....</b>	<b>385</b>	<b>77</b>
I. Asset versus Share Deal .....	387	77
1. Gründe für einen Share Deal .....	388	77
2. Die unterschiedliche Risikostruktur von Asset und Share Deal .....	391	78
a) Übernahme von Verbindlichkeiten und Risiken ....	392	79
b) Risiken der Abwicklung .....	398	81
aa) Schutz des guten Glaubens .....	399	81
bb) Notarieller Vollzug .....	405	82
3. Mängelrecht .....	407	82

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
II. Der von der Nutzung des Grundstücks geprägte Vertragstypus .....	408	83
III. Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien .....	412	84
<b>E. Die Arglisthaftung des Verkäufers .....</b>	<b>417</b>	<b>87</b>
I. Der Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von Mängelrechten und Garantien .....	422	88
1. Sperrwirkung des Mängelrechts .....	423	88
2. Durchbrechung der Sperrwirkung bei Arglist des Verkäufers .....	429	90
3. Praktische Bedeutung .....	435	91
II. Die Voraussetzungen der Arglisthaftung .....	438	92
1. Das arglistige Vorspiegeln von Mängelfreiheit .....	441	93
2. Das arglistige Verschweigen von Mängeln .....	445	94
a) Richtige und vollständige Beantwortung von Fragen .....	450	95
b) Vorliegen einer besonderen Vertrauensbeziehung ....	455	96
c) Verletzung einer Offenbarungspflicht .....	456	96
d) Besonderes Risiko bei Immobilientransaktionen ....	463	98
e) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast .....	465	99
3. Zurechnung von Mitarbeitern und Dritten .....	471	100
III. Praktische Ratschläge .....	481	102
1. Ausgangspunkt .....	482	102
2. Umfassende Ermittlung der Kenntnisse über Mängel an der Immobilie .....	484	103
3. Vertragliche Gestaltung .....	486	104
<b>F. Asset Deal .....</b>	<b>492</b>	<b>107</b>
I. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht .....	493	107
1. Bauträgervertrag .....	495	107
2. Verträge über den Erwerb schon errichteter neuer Bauvorhaben .....	501	109
3. Erwerb von bebauten Grundstücken mit der Verpflichtung des Verkäufers zu umfänglichen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen .....	506	111
4. Kaufvertrag mit Übernahme beschränkter Bauverpflichtungen des Verkäufers .....	510	112
II. Grundlagen der Vertragsgestaltung .....	516	113
1. Beschreibung des Grundstücks und Besonderheiten seiner Nutzung, Lage oder der Situation der Parteien .....	517	114

	Rn.	Seite
2. Rechtliche Bindungswirkung einleitender Beschreibungen des Grundbesitzes .....	524	... 116
3. Veräußerung oder Erwerb von Immobilien durch BGB-Gesellschaften .....	528	... 116
a) Die BGB-Gesellschaft als eingetragener Verkäufer .....	529	... 117
b) Die BGB-Gesellschaft als einzutragender Erwerber .....	536	... 118
c) Praktische Ratschläge .....	540	... 119
<b>III. Das gesetzliche Mängelrecht .....</b>	<b>541</b>	<b>... 119</b>
1. Tatbestände .....	542	... 120
a) Sachmangel .....	543	... 120
aa) Beschaffenheit .....	545	... 120
bb) Die geschuldete Beschaffenheit .....	549	... 121
(1) Vereinbarung der Beschaffenheit .....	550	... 122
(a) Negative Beschaffenheits-vereinbarung .....	555	... 122
(b) Wissenserklärung .....	560	... 124
(c) Kassation von Haftungs-ausschlüssen und Haftungs-beschränkungen .....	566	... 125
(2) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung .....	567	... 125
(3) Eignung für die gewöhnliche Verwen-dung und das Vorliegen der üblichen Beschaffenheit (Normalbeschaffenheit) ...	575	... 127
(4) Öffentliche Äußerungen des Verkäufers oder Herstellers .....	583	... 129
(5) Der Verdacht eines Mangels als Mangel ...	586	... 129
(6) Besonderheiten für Flächenangaben .....	588	... 130
(7) Beispiele für Mängel von Grundstücken und Gebäuden in der Rechtsprechung ....	589	... 130
b) Rechtsmangel .....	591	... 131
2. Rechtsfolgen .....	604	... 134
a) Nacherfüllung .....	608	... 135
aa) Beschränkung auf Nachbesserung .....	612	... 136
bb) Einwendungen und Einreden des Käufers .....	618	... 137
(1) Unmöglichkeit .....	619	... 137
(2) Unzumutbarkeit .....	621	... 138
cc) Rechtsfolgen .....	628	... 139
(1) Schäden an anderen Sachen des Käufers ...	629	... 140
(2) Verbesserungen der Kaufsache durch den Käufer .....	630	... 140
b) Die Gestaltungsrechte Rücktritt und Minderung ...	633	... 141
aa) Angemessene Fristsetzung .....	634	... 141

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rn.	Seite
bb) Entbehrlichkeit einer Frist .....	639	142
(1) Verweigerung der Nacherfüllung .....	640	142
(2) Fehlschlagen der Nachbesserung .....	641	143
(3) Unzumutbarkeit der Nacherfüllung .....	648	144
cc) Verhältnis von Rücktritt und Minderung .....	651	145
dd) Minderung .....	653	145
ee) Rücktritt .....	665	147
c) Schadens- und Aufwendungserersatz .....	673	149
aa) Unterlassene oder falsche Informationen über Eigenschaften der Kaufsache .....	674	149
(1) Haftung wegen sonstiger Informations- pflichtverletzungen .....	675	149
(2) Gesteigerte Sorgfaltspflichten des Verkäufers .....	678	150
(a) Gesteigerte Beratungspflichten aufgrund des Auftretens des Verkäufers .....	679	150
(b) Ständige Geschäftsverbbindung .....	680	150
(c) Selbstständiger Beratungsvertrag .....	681	151
bb) Verschuldete Mängel .....	683	151
(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verursachung des Mangels .....	685	152
(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit des Mangels .....	687	153
cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung .....	690	154
<b>IV. Garantien .....</b>	<b>691</b>	<b>154</b>
1. Rechtliche Grundsätze .....	694	154
a) Selbstständige und unselbstständige Garantien .....	696	155
aa) Unselbstständige Garantie .....	698	155
bb) Selbstständige Garantie .....	709	157
b) Beschaffenheitsgarantie versus Haltbarkeits- garantie .....	711	157
aa) Garantie für das Vorliegen von Anforderungen, speziell einer bestimmten Beschaffenheit .....	712	157
bb) Haltbarkeitsgarantie .....	721	160
2. Praktische Hinweise .....	725	160
<b>V. Zurechenbarkeit und Ausschluss der Haftung .....</b>	<b>727</b>	<b>161</b>
1. Ausschluss von Mängelrechten wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers .....	728	161
a) Kenntnis des Käufers .....	729	161
b) Grob fahrlässige Unkenntnis .....	738	162
c) Rechte im Grundbuch .....	746	164
d) Praktische Ratschläge .....	750	164

	Rn.	Seite
2. Zurechenbarkeit des Datenraums und der Due Diligence .....	754 ....	165
a) Zurechenbarkeit des Datenraums auf den Verkäufer .....	755 ....	166
b) Zurechenbarkeit der Due Diligence auf den Käufer .....	756 ....	166
3. Haftungsausschluss .....	762 ....	167
a) Bedeutung .....	763 ....	167
b) Inhalt und Umfang .....	764 ....	168
c) Grenzen .....	770 ....	169
aa) Unwirksamkeit bei Arglist .....	771 ....	169
bb) Unwirksamkeit gegenüber Garantien .....	773 ....	169
cc) Unwirksamkeit formularmäßiger Haftungsausschlüsse in Veräußerungsverträgen über im Bau befindliche oder neu errichtete Häuser .....	775 ....	170
dd) Unwirksamkeit gegenüber einer Vereinbarung der Beschaffenheit .....	776 ....	170
VI. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten .....	779 ....	171
VII. Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises .....	784 ....	172
1. Vollzug ohne Notaranderkonto .....	786 ....	173
2. Vollzug mit Notaranderkonto .....	793 ....	175
VIII. Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung ....	796 ....	175
1. Umfang der Beurkundungspflicht .....	798 ....	176
a) Vollständiges Verlesen .....	799 ....	176
b) Vollständigkeit der Beurkundung .....	807 ....	178
2. Notarieller Vollzug .....	815 ....	181
a) Die Sicherungswirkung der Eigentumsübertragungsvormerkung .....	816 ....	181
b) Die bloße Sicherstellung der Eintragung der Vormerkung .....	821 ....	183
G. Share Deal .....	825 ....	185
I. Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte .....	826 ....	185
1. Alle Gesellschaften .....	826 ....	185
2. Eingeschränkter Gutgläubenschutz bei der GmbH .....	830 ....	186
II. Ausschluss des Übergangs nicht immobilienbezogener Risiken .....	841 ....	187
III. Regelungen zur Immobilie .....	846 ....	189
IV. Sicherstellung des Käufers in der Zeit zwischen Vertragschluss und Closing .....	851 ....	190
1. Kein Schutz des Käufers generell .....	852 ....	190

Inhaltsverzeichnis

---

	Rn.	Seite
2. Besonderheiten für AG und GmbH .....	855	191
a) Aktiengesellschaft .....	856	191
b) GmbH .....	857	192
<b>H. Beispiele für vertragliche Regelungen .....</b>	<b>860</b>	<b>193</b>
<b>I. Asset Deal .....</b>	<b>862</b>	<b>193</b>
1. Beschaffenheit .....	863	193
2. Öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung .....	867	194
3. Flächenangaben von Grundstücken und Gebäuden .....	872	195
a) Grundstücksflächen .....	873	195
b) Gebäudeflächen .....	876	196
4. „Technische“ Bebaubarkeit .....	885	198
5. Altlasten .....	888	199
6. Mietverträge .....	895	201
7. Rechtsfolgen .....	897	203
<b>II. Share Deal .....</b>	<b>898</b>	<b>204</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>205</b>	