

Immobilienkaufverträge in der Praxis

Gestaltung, Besteuerung, Muster

Bearbeitet von
Dr. Hans-Frieder Krauß

8. Auflage 2017. Buch mit CD-ROM. 2340 S. Mit CD-ROM. Hardcover
ISBN 978 3 452 28836 3

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beek-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

Vorwort	V
Abkürzungen	LXI
Literatur	LXXI
 Vorbemerkung	 1
 A. Einführung, Vertragsvorbereitung	 3
I. Abgrenzung	4
1. Überlassungen	4
2. Werk- und Bauträgerverträge	5
3. »Mietkauf«	5
a) Mietvertrag mit Ankaufsrecht	5
b) Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf)	8
aa) Zivilrechtliches Grundmodell	8
bb) Verbraucherkreditrecht	10
cc) Rückabwicklungsrisiken	12
aaa) bei sofortiger Umschreibung	12
bbb) bei aufgeschobenem Vollzug	13
c) Kauf mit Darlehen des Verkäufers	13
II. Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht	18
1. Zweck der Beurkundungspflicht	18
a) Formzwecke	18
b) Besonderheiten bei Verbraucherverträgen: § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG	19
aa) Nr. 1 (»selbst oder durch Personen seines Vertrauens«)	19
bb) Nr. 2 (»rechtzeitige Entwurfsübersendung«)	20
aaa) Ziel	20
bbb) Pflichtenumfang	20
ccc) Ausnahmen	22
ddd) Änderungen	24
eee) Überschreiten der Frist	25
fff) Folgen eines Verstoßes	25
2. Formelle Anforderungen an die Beurkundung	26
a) Beurkundungsperson	26
b) Beurkundungsverfahren	26
c) Verweisung	29
aa) gem. § 14 BeurkG	29
bb) gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	29
cc) gem. § 13a Abs. 1 BeurkG	30
dd) gem. § 13a Abs. 4 BeurkG	31
ee) »unechte Verweisung«	32
ff) Berufsrecht	32
d) Bezugnahme/Beifügung	33
3. Beurkundung bei freiwilliger Grundstücksversteigerung	34
a) Sachverhaltsvarianten	34
b) Funktion des Notars	35
c) Beurkundungsvarianten	36
d) Verlosung von Immobilien	38
4. Verbundene Geschäfte	39
a) Grundsatz	39
b) Grundstücksgeschäft und Werkvertrag	43
c) Grundstücksgeschäft und Mietvertrag	44

Inhaltsverzeichnis

	d) Grundstücksgeschäft und städtebaulicher Vertrag	46
	e) Mehrere Grundstücksgeschäfte	47
	5. Vollmacht, Auftrag	48
	6. Vertragsänderungen und -aufhebungen	50
	7. Folge und Heilung von Formmängeln	52
	a) Formnichtigkeit	52
	b) Heilung durch Vollzug	52
	c) Heilung bei verdeckten Grundstückssacheinlagen	54
III.	Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit	55
	1. Verstoß gegen gesetzliche Verbote, § 134 BGB	55
	2. Sittenwidrigkeit	57
	a) Objektiver Tatbestand	57
	b) Subjektiver Tatbestand	59
	c) Rechtsfolgen	61
	3. Drittschützende Veräußerungs- und Erwerbsverbote, §§ 135, 136 BGB	62
IV.	Aufgaben und Pflichten des Notars	64
	1. Konsensprüfung	65
	2. Zug-um-Zug-Sicherung	66
	3. Vollzug	69
	4. Qualitätsanforderungen	70
	5. Stil und Sprache	72
V.	Individualvertrag, Formularvertrag, Verbrauchervertrag	73
	1. Übersicht	73
	2. Merkmale des Formularvertrages	74
	a) »Stellen«.	74
	b) »vorformulierter«	74
	c) »Vertragsbedingungen«.	75
	d) »in der Absicht mehrfacher Verwendung«.	75
	e) »kein Aushandeln«.	75
	3. Merkmale des Verbrauchervertrages (§ 310 Abs. 3 BGB)	77
	a) Verbraucher.	78
	b) Unternehmer.	79
	c) Vorformulierte Vertragsbedingungen	81
	4. Inhaltskontrolle bei Verbraucher- und Formularverträgen (§§ 307 ff. BGB)	82
	a) Transparenzgebot (§ 307 Abs. 3 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 BGB)	82
	b) Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB)	85
	c) Haftungsausschluss bei Körperschäden und grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB)	85
	d) Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzungen (§ 309 Nr. 8 BGB)	86
	e) Generalklausel (insb: »Kardinalpflichten«), Klauselrichtlinie (§ 307 BGB)	89
	f) Folgen eines Klauselverstoßes.	91
	5. Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB	92
	a) Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen	93
	b) Sonstige notarielle Verbraucherverträge.	94
	c) Exkurs: Informationspflichten des Unternehmers und Verbraucherwiderrufsrechte	95
	aa) Standardinformationspflichten	95
	bb) Informationspflichten im Fernabsatz und bei »Haustürgeschäften«	95
	cc) Informationspflichten bei »Haustür«- und Fernabsatz-Finanzdienstleistungsverträgen	96
	dd) Verbraucherwiderrufsrechte	96
VI.	Leistungsstörungsrecht	98
	1. Grenzen des Primäranspruchs.	98
	a) Leistungshindernis	98
	b) Sekundärfolgen	99

c)	Schicksal der Gegenleistung	99
2.	Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 ff. und 311a Abs. 2 BGB	100
a)	Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB)	100
b)	Verzögerung der Leistung (§ 280 Abs. 2 BGB)	101
c)	Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 3 BGB)	102
d)	Schadensersatz bei anfänglichem Leistungshindernis (§ 311a Abs. 2 BGB)	105
e)	Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB)	105
f)	Vertretenmüssen; verschuldensunabhängige Garantiehaftung (§ 276 BGB)	106
3.	Rücktritt vom Vertrag	107
a)	Nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung (§ 323 BGB)	107
b)	Verletzung von Integritätsinteressen (§ 324 BGB)	110
c)	Schadensersatz und Rücktritt (§ 325 BGB)	110
VII.	Due Diligence	111
B.	Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages	115
I.	Beteiligte	129
1.	Feststellungen zur Identität	129
a)	BeurkG, DONot	129
b)	Geldwäschegesetz (GwG)	132
c)	Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	135
2.	Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	137
a)	Geschäftsfähigkeit	137
b)	Behinderungen	141
c)	Diskriminierungstatbestände	144
3.	Güterrecht	145
a)	Veräußererseite	146
b)	Erwerberseite	146
c)	Irrtumsfälle	146
4.	Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	147
a)	Teilrechtsfähigkeit	147
b)	»Grundbuchfähigkeit« der GbR	151
aa)	Entscheidung des BGH	151
bb)	Wege aus der Kalamität	153
cc)	mögliche weitere Konsequenzen	159
c)	Gesetzliche Neuregelung	160
aa)	Grundbuchrecht	160
bb)	Grundbuchverfahrensrecht	162
cc)	Materielles Recht	163
aaa)	GbR als Verfügende	163
bbb)	GbR als Verpflichtete	166
ccc)	GbR als Erwerbende	170
ddd)	Übergangsregelung	180
eee)	Namens-GbR	181
d)	Nachweise zur Berichtigung des Grundbuches	184
aa)	Beitritt weiterer Gesellschafter	185
bb)	Abtretung eines Gesellschaftsanteils	186
cc)	Austritt oder Ausschluss eines Gesellschafters	187
dd)	Tod eines Gesellschafters	188
ee)	Insolvenz eines Gesellschafters; Verfügungsbeschränkungen	193
ff)	Änderung sonstiger Identifikationsmerkmale	195
e)	Formempfehlung	195
f)	Vor- und Nachteile der GbR	196
5.	Bruchteilsgemeinschaft	199
a)	Vor- und Nachteile	199
b)	Regelungen unter Miteigentümern, § 1010 BGB	201
c)	Ankaufsrechte	204

6.	Vollmachten und Vertretungsverhältnisse	206
a)	Rechtsgeschäftliche Vertretung	206
aa)	Umfang	206
bb)	Inhaltliche Beschränkungen	210
cc)	Gesetzliche Verbote	213
dd)	Vollmachten durch Verwalter fremden Vermögens	216
ee)	Verwertungsvollmacht an Grundpfandgläubiger	217
ff)	Nachweis und Beurkundungsverfahren	218
b)	»Nachgenehmigung«	223
aa)	Person des vollmachtlosen Vertreters	223
bb)	Verfahren	224
cc)	Form	226
dd)	Wirkung	227
ee)	Verweigerung	228
ff)	Formulierungen	229
gg)	Mündliche Vollmacht	231
c)	Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	231
aa)	Minderjährige	231
aaa)	Vertretung durch die Eltern	231
bbb)	Handeln des Kindes mit Genehmigung der Eltern	232
ccc)	Vormundschaft	233
ddd)	Lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft	233
eee)	Ausschluss der elterlichen Vertretungsmacht	238
fff)	Pflegschaft	240
ggg)	Auslandsbezug	242
bb)	Betreuung	243
aaa)	Bestand	243
bbb)	Fortbestand	246
ccc)	Auslandsbezug	247
cc)	Nachlasspflegschaft/Nachlassverwaltung	247
dd)	Testamentsvollstreckung	250
aaa)	Eintragung des Vermerks	250
bbb)	Mitwirkung des Testamentsvollstreckers	251
ccc)	Fortdauer des Amtes	253
ddd)	Nachweis der Entgeltlichkeit	255
ee)	Insolvenzverwalter	257
d)	Vertretung juristischer Personen und Handelsgesellschaften	260
aa)	Nachweise gem. § 32 GBO	260
bb)	Vorgesellschaften	264
cc)	Handels- und Kapitalgesellschaften	266
aaa)	Grundsatz und Nachweis	266
bbb)	§ 181 BGB	269
ccc)	§ 179a AktG	272
dd)	Ausländische juristische Personen	274
ee)	Öffentlich-rechtliche Körperschaften	285
ff)	Sondervermögen	288
7.	Fälle mit Auslandsberührung	288
a)	Sprachkunde	288
b)	Rechts- und Geschäftsfähigkeit	290
c)	Verwendung von Vollmachten	292
d)	Güterstand	293
aa)	Ermittlung des maßgeblichen Güterrechtes	293
aaa)	derzeitige Rechtslage	293
bbb)	Rechtslage nach EuGüVO	296
ccc)	Übersicht: wichtige ausländische Güterstände	299
bb)	Rechtswahl	305
cc)	Behelfslösung	308
e)	Anwendbares Recht; Gerichtsstand	309

	aa) Vertragsstatut	309
	bb) Form- und Vollmachtsstatut	311
	cc) Eingriffsnormen	311
	dd) Sach- und Verfahrensstatut	312
	ee) Gerichtsstand	312
	ff) Zweisprachigkeit	314
	gg) Angloamerikanische Vertragsgestaltung	315
II.	Vertragsobjekt.	316
1.	Grundbuchliche Vorfragen	316
a)	Grundbucheinsicht	316
aa)	Im Zusammenhang mit Amtsgeschäften	316
aaa)	§ 21 Abs. 1 BeurkG	316
bbb)	Kataster	317
ccc)	Verfahren	317
ddd)	Grenzen der Aussagekraft des Grundbuches	320
bb)	Isolierter Grundbuchabdruck, § 133a Abs. 1 GBO.	320
aaa)	§ 12 GBO: berechtigtes Interesse	320
bbb)	Verfahren	323
ccc)	Dokumentation	324
b)	Grundakteneinsicht.	325
c)	Baulastenverzeichnis	326
d)	Voreintragung; Vorrang.	330
aa)	Grundsatz	330
bb)	Gesamtrechtsnachfolgen	332
aaa)	Verwendung post-/transmortaler Vollmachten.	332
bbb)	Erforderlichkeit der Grundbuchberichtigung, § 40 GBO.	339
ccc)	Empfehlung zur Grundbuchberichtigung	340
cc)	Nachweis der Erbfolge	341
aaa)	Öffentliches Testament.	341
bbb)	Erbschein	347
ccc)	Überweisungszeugnis	350
ddd)	Europäisches Nachlasszeugnis.	351
eee)	Berichtigungsantrag.	357
2.	Grundbuchlicher Verkaufsgegenstand	358
a)	Differenzierungen	358
b)	Bezeichnung	358
aa)	Kataster	358
bb)	Anliegerwege, Allmende	361
cc)	falsa demonstratio	362
c)	Mehrheit von Objekten	364
d)	Abgrenzung: Erwerb von GbR-Anteilen	366
e)	Weitere Abgrenzung: Erwerb von Erbanteilen; Abschiebung	368
3.	Besonderheiten beim Teilflächenenerwerb.	373
a)	Bezeichnung des Vertragsobjekts.	373
b)	Nachbarliche Regelungen (insbesondere Dienstbarkeiten)	374
c)	Vollzugsrisiken	375
d)	Lastenfreistellung; Freigabevormerkung.	377
e)	Abwicklung in Grundbuch und Kataster.	380
aa)	Vermessung	380
aaa)	Katastervermessung	380
bbb)	Gebäudeeinemessung	381
bb)	Sonderung.	381
cc)	Zufurstück/Zerlegung	382
dd)	Vereinigung/Bestandteilszuschreibung/Verschmelzung	383
4.	Besonderheiten bei Sondereigentum.	386
a)	Umfang des Raumeigentums	386
b)	Nebenanlagen	389

c)	Sondernutzungsrechte	390
aa)	Begriff	390
bb)	Entstehung	391
cc)	gestreckte Entstehung	393
dd)	Mitwirkung dinglich Berechtigter	395
ee)	Übertragung	396
ff)	Aufhebung	398
d)	Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentum	399
e)	Veräußerung einzelner Räume	400
f)	Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	401
g)	Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	403
h)	Aufhebung von Sondereigentum	406
i)	Veräußerung oder Erwerb von Teilflächen vom/zum WEG-Grundstück	407
j)	Dauerwohn-/Dauernutzungsrechte	407
5.	Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	409
a)	Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobiliar	409
b)	Vertragstechnik	411
c)	Steuerrecht	412
d)	Zivilrechtliche Bewertung	413
aa)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände von Verbraucher an Verbraucher	413
bb)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf	414
cc)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände im Formular- und Verbrauchervertrag	415
6.	Mitverkauf einer Fotovoltaikanlage	415
a)	Eigentumsverhältnisse, Sicherung	415
b)	Verkauf der Anlage	425
c)	Rückbehalt der Anlage	428
7.	Mitübertragene Agrarförderungsansprüche	429
a)	EU-Agrarreform 2005/2015	429
b)	Formulierungen	431
c)	»Milchquoten«	432
d)	Zuckerrübenlieferrechte	433
8.	Urhebernutzungsrechte	434
9.	Mitübertragene öffentlich-rechtliche Genehmigungen	436
III.	Dingliche Erklärungen	437
1.	Verfahrensfragen	437
a)	Antrag	437
aa)	Rechtsnatur	437
bb)	Antragsbefugnis	437
cc)	Form	438
dd)	Zeitpunkt, Rangfolge	438
ee)	Inhalt	440
ff)	Verfahren	440
b)	Bewilligung	440
aa)	Rechtsnatur	440
bb)	Bewilligungsberechtigung	441
cc)	Form	441
dd)	Inhalt	443
ee)	Ersetzung	445
ff)	Erlöschen	445
c)	Eintragung	446
d)	Rechtsmittel	447
e)	Besonderheiten des elektronischen Rechtsverkehrs	448
2.	Eigentumsvormerkung	454
a)	Sicherungswirkungen	455
aa)	Beeinträchtigungen aufgrund rechtsgeschäftlicher Verfügungen des Veräußerers	455

bb)	Beeinträchtigungen aufgrund Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter gegen den Verkäufer gem. § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB.	456
cc)	Beeinträchtigungen aufgrund Eintritt späterer Verfügungsbeschränkungen; § 878 BGB	456
dd)	Gutgläubiger Erwerb	458
ee)	Beeinträchtigung aufgrund einer Insolvenz des Verkäufers (§ 106 Abs. 1 InsO).	460
ff)	Weitere Schutzwirkungen	461
b)	Materielle Sicherungsvoraussetzungen.	462
aa)	Akzessorietät	462
bb)	»Weiterverwendung« einer Vormerkung.	463
aaa)	Neue Dogmatik der Vormerkung	463
bbb)	Grundbuchinhalt	464
ccc)	Änderungen des Schuldgrundes	466
ddd)	Die »schweigsame« Vormerkung	467
eee)	Die »redselige« Vormerkung.	468
cc)	Schuldübernahme	469
dd)	Bedingte und künftige Ansprüche	471
c)	Verfahrensrechtliche Sicherungsvoraussetzungen	472
d)	»Abtretung der Vormerkung« (A-B-C Verkäufe)	474
aa)	Hinsichtlich der Vormerkung.	474
aaa)	Verfahren	474
bbb)	Originäre Vormerkung; Einziehungsermächtigung	475
ccc)	Risiken	476
ddd)	Abgrenzung: Direkterwerb A – C	479
bb)	Hinsichtlich der Auffassung	479
cc)	Hinsichtlich der Kaufpreiszahlung	481
dd)	Alternative Gestaltungsmöglichkeiten	483
e)	Vormerkung für Ansprüche zugunsten Dritter	484
f)	Gefahren der Vormerkung für den Verkäufer	486
aa)	Rückbehalt der Vormerkung.	487
bb)	»Schubladen«löschung oder -vollmacht	488
cc)	Auflösend bedingte Vormerkung	495
3.	Auflassung.	498
a)	Form, Inhalt	498
aa)	Erforderlichkeit.	498
bb)	Abgabe der Auflassungserklärung.	501
cc)	Bedingungsfeindlichkeit	503
dd)	Bindung von Rechtsnachfolgern	503
ee)	Teilflächen.	504
ff)	Exkurs: Eigentumsaufgabe, § 928 BGB.	507
b)	Überwachung der Eigentumsumschreibung	508
aa)	Getrennte Beurkundung	508
bb)	Vollmacht	509
cc)	»Verzicht« auf Antragsrecht?	511
dd)	Ausfertigungssperre	511
ee)	Ausgesetzte Bewilligung	512
ff)	Prüfungsverfahren	513
c)	Umschreibung vor Kaufpreiszahlung	516
aa)	Rückübereignungsvormerkung	516
bb)	Reallast bei Verrentung des Restkaufpreises	517
aaa)	Inhalt	517
bbb)	Unzulänglichkeiten	518
ccc)	Sicherungsreallast	520
cc)	Grundpfandrechte zur Sicherung ausstehender Einzelbeträge.	520
dd)	Exkurs: Anspruch auf Umschreibung vor vollständiger Zahlung?	523
IV.	Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung	524
1.	Art der Gegenleistung	524

a)	Kaufpreisaufteilung	524
b)	Festpreis oder Anpassung	525
aa)	Steuersatzänderung	525
bb)	Grundstücksflächenabweichung	526
cc)	Änderung der (z.B. baulichen) Nutzung	527
dd)	Sonstige bedingte Aufzahlungspflichten	532
ee)	Wertsicherung	533
c)	Verrechnung	534
d)	Kauf auf Leibrente	535
aa)	Regelungsthemen	535
bb)	Sicherung des Verkäufers	536
cc)	Verbleibende Nachteile	537
e)	Exkurs: Immobilienverkauf zur Alterssicherung	538
f)	Schuldübernahme	545
aa)	Vorklärungen	546
bb)	Einholung der Gläubigergenehmigung	546
cc)	Vollzugssperre	547
dd)	Grundpfandrecht; Vollstreckungsunterwerfung	547
ee)	Sicherungsabrede	550
ff)	Verbraucherschutz?	552
aaa)	Verbraucherdarlehensrecht, §§ 491 ff BGB	552
bbb)	Anwendbarkeit auf die Schuldübernahme?	555
g)	Grundstückstauschvertrag	558
aa)	bilateraler Tausch	558
bb)	Ringtausch	559
2.	Fälligkeit	560
a)	Voraussetzungen	560
aa)	Risikolage	560
bb)	Bedeutung der Fälligkeitsregelung	561
cc)	»Regelfälligkeitsvoraussetzungen«	562
dd)	Weitere Fälligkeitsumstände	566
ee)	Fälligkeitsmitteilung	568
ff)	Versendungsart	570
gg)	Frist	571
b)	Insb.: Die Lastenfreistellung	574
aa)	Von der Lastenfreistellung erfasste Eintragungen	575
aaa)	Rechte vor der Vormerkung	575
bbb)	Rechte nach der Vormerkung?	576
ccc)	Hausgeldforderungen	577
ddd)	Öffentliche Lasten	582
bb)	Für die Lastenfreistellung erforderliche Unterlagen	582
aaa)	Risiko der Löschungskosten	582
bbb)	Löschungsdokumente	583
ccc)	Unrichtigkeitsnachweis	589
ddd)	Akzessorische Rechte	593
eee)	Berechtigter	595
fff)	Gelöschte/unbekannte Inhaber	600
ggg)	Unschädlichkeitszeugnis	607
hhh)	Grundpfandrechtsbriefe	608
iii)	Eigentümerbriefgrundschulden	613
jjj)	Zwangshypotheken	615
kkk)	Zustimmung mittelbar Berechtigter bei subjektiv-dinglichen Rechten	616
lll)	Eigentümerzustimmung	617
cc)	Treuhandauflagen	618
aaa)	Rechtliche Konstruktion	618
bbb)	Typische Inhalte	620
ccc)	Vorfälligkeitsentschädigung	621

ddd)	Prüfungspflichten	623
eee)	Risiko des Widerrufs	626
dd)	Pfändungsschutz	630
aaa)	Gegen Zugriff auf den Kaufpreis.	630
bbb)	Gegen Zugriff auf die Rückgewähransprüche bei Grundpfandrecht ten	632
ee)	Weitere Risiken.	633
aaa)	Verjährung des Lösungsanspruchs?	633
bbb)	Versteckte Unzulänglichkeit der Kaufpreishöhe.	634
ccc)	Verfrühter Verlust der »Gläubigerbefugnis«: Lösungsvormer- kungen gem. § 883 oder 1179 ff BGB.. . . .	636
ff)	Formulierungsvorschlag.	640
c)	Stundung	641
aa)	Fälligkeitszinsen	641
bb)	Nutzungszinsen.	641
cc)	Sonstige Finanzierungshilfe gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB	641
dd)	Einkommensteuer	642
d)	Zahlungsweg	643
e)	Abtretung des Zahlungsanspruchs	644
f)	Erfüllung	645
aa)	Quittung.	645
bb)	Erfüllung durch Darlehensauszahlung der Käuferbank?	646
aaa)	Risikolage	646
bbb)	mögliche Vorkehrungen im Kaufvertrag	647
ccc)	mögliche Vorkehrungen im Vollzug.	648
g)	Unsicherheitseinrede, § 321 BGB	648
3.	Sicherung der Zahlungspflicht	649
a)	Erklärungen Dritter.	649
aa)	Bürgschaft.	649
aaa)	Zustandekommen	649
bbb)	Bürgschaftsvarianten	650
ccc)	Formulierungen	652
bb)	Schuldbeitritt	653
cc)	Finanzierungsbestätigung.	654
b)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	655
aa)	Rechtsnatur	655
aaa)	Interessenlage, Wirkungen.	655
bbb)	Prozesshandlung.	656
ccc)	Vollmacht	656
ddd)	Beurkundungsverfahren	658
eee)	Europa.	658
bb)	Zulässigkeit	659
aaa)	Art des titulierten Anspruchs	659
bbb)	Bezeichnungsgrundsatz.	660
ccc)	Gläubiger	662
ddd)	Zinsen	662
eee)	Wertsicherung	663
fff)	Nachweisverzicht/Vollstreckungsschwernisse.	664
ggg)	Schadensersatz	665
cc)	Besonderheiten bei einer GbR	666
aaa)	Vollstreckungsunterwerfung durch die GbR.	666
bbb)	Änderungen im Gesellschafterbestand	667
ccc)	GbR als Gläubiger	669
dd)	Klauselerteilung	669
aaa)	Verfahren	669
bbb)	Inhalt	671
ccc)	Rechtsnachfolge	671
ddd)	Rechtsmittel	673

eee) Vollstreckungsvollstreckung	673
c) Verzug	674
aa) Voraussetzungen	674
aaa) Entbehrlichkeit der Mahnung	674
bbb) Verschulden.	676
ccc) Fehlen von Einreden	676
bb) Rechtsfolgen	676
d) Nichterfüllung	677
e) »Verlorene« Anzahlung	679
4. Finanzierung des Kaufpreises	680
a) Vorwegbeleihung	680
b) Absicherung des Verkäufers bei Vorwegbeleihung	682
aa) Risiken des Grundpfandrechts	682
bb) Absicherung weiterer dinglicher Rechte	686
cc) Besonderheiten bei kommunalen Grundstücken	686
c) Absicherung des Gläubigers bei Vorwegbeleihung	688
aa) Eintragungsrisiko	688
bb) Rangrisiko	690
cc) Zeitrisiko	694
dd) Versteigerungsrisiko	695
d) Besonderheiten bei Teilflächen	697
aa) Problemlage	697
bb) Lösungsalternativen	698
cc) Insbesondere: Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	698
dd) Insbesondere: Verpfändung der Anwartschaft	702
ee) Insbesondere: Gesamtbelastung mit (ggf. vormerkungsgesicherter) Freigabeverpflichtung	703
e) Vollmacht	705
aa) Problemübersicht	705
bb) Verfahren	707
cc) Ausgestaltungsvarianten.	708
f) Formulierungen im Grundpfandrecht	711
aa) Gesamtbaustein	711
bb) Herbeiführung der Bindung.	712
cc) Abtretbarkeit	713
dd) Kündigung	718
g) Bedingter Rangvorbehalt	721
h) Verbundene Verbraucherdarlehensverträge	722
aa) »Heininger« und die Folgen	722
bb) Verbundene Verträge	723
cc) »Schrottimmobilien«	725
aaa) Problementwicklung	725
bbb) Europarecht.	727
ccc) Neue Sicht des BGH	727
i) Altersvorsorge-Eigenheimbetrag aus Riester-Anlageverträgen.	730
j) Anleihen	734
k) Crowdfunding	735
l) Schariakonforme Finanzierung	736
5. Mittelbare Grundstücksschenkung	737
a) Schenkungsteuerrecht	737
b) Ertragsteuerrecht	739
c) Zivilrecht	739
d) Übertragung auf ein Nachfolgeobjekt.	743
6. Hinterlegung auf Notaranderkonto	744
a) Grundlagen	744
b) Voraussetzungen	745
c) Zustandekommen	748
d) Durchführung der Hinterlegung	752

e)	Widerruf der Hinterlegungsanweisungen	754
aa)	Einseitige Anweisungen	754
bb)	Mehrseitige Anweisungen	754
aaa)	§ 54c Abs. 3 BeurkG	754
bbb)	§ 54c Abs. 4 BeurkG	755
ccc)	»Verzicht« auf Auszahlungsvoraussetzungen	756
ddd)	§ 54d BeurkG	756
f)	Treuhandaufträge Dritter	757
aa)	Anwendungsfälle	757
bb)	Prüfung der Treuhandaufträge, »Sicherstellung«	757
cc)	Widerruf der Treuhandauflagen durch Finanzierungsgläubiger	759
dd)	Widerruf der Treuhandauflagen durch abzulösende Gläubiger	761
ee)	Verwahrung mit Schutzwirkung für Dritte	761
g)	Pfändung, Abtretung, Insolvenz	762
h)	Rechtsmittel	764
i)	Dienstordnung	766
7.	Gläubiger- und Insolvenzanfechtung	769
a)	Allgemeine Voraussetzungen	769
b)	Anfechtungstatbestände	772
c)	Beurkundungsrecht	776
V.	Genehmigungen, Vorkaufsrechte	778
1.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	778
a)	Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung	778
b)	Weitere Genehmigungen nach BauGB	781
aa)	Sanierungsverfahren	781
aaa)	Genehmigungsvorbehalte	781
bbb)	Ausgleichsbeträge	783
ccc)	kaufvertragliche Vorkehrungen	783
ddd)	Vorkehrungen in Grundpfandrechtsbestellungen	784
bb)	Umlegungsverfahren	784
cc)	Erhaltungssatzungsgebiete	787
dd)	Flurbereinigungsverfahren	789
c)	Grundstücksverkehrsgesetz	791
d)	Aufsichtliche Genehmigungen	794
aa)	Kommunalaufsicht	794
bb)	Kirchen- und Fachaufsicht	796
cc)	EU-Beihilferecht	797
dd)	Fusionskontrolle	799
2.	Gerichtliche Genehmigungen	802
a)	Genehmigungsbedürftige Sachverhalte	802
aa)	Immobilientransaktionen	802
bb)	Grundpfandrechtsbestellung	806
b)	Verfahren	808
aa)	Zuständigkeiten	808
bb)	Entscheidungskriterien	809
cc)	Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses	810
aaa)	Beginn der Beschwerdefrist: Bekanntgabe bzw. Erlass	810
bbb)	Beschwerdeverzicht	813
ccc)	Rechtskraftzeugnis	814
dd)	Weitergehende Mitwirkung des Notars?	814
c)	»Doppelvollmacht«	816
3.	Privatrechtliche Genehmigungen	819
a)	§ 1365 BGB	819
b)	Art. 5 Abs. 1 des Abkommens zum deutsch-französischen Wahlgüterstand (WZGA)	823
c)	Nacherbfolge	826
aa)	Entgeltlichkeitsnachweis bei befreiter Vorerbschaft	826

bb)	Zustimmung des Geschützten.	828
aaa)	Erforderlichkeit der Zustimmung	828
bbb)	Kreis der abstrakt Zustimmungsberufenen.	829
ccc)	Konkrete Bezeichnung der Zustimmungsberufenen	830
ddd)	Verfahren	831
cc)	Beschränkt dingliche Rechte.	832
d)	Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG	833
aa)	Anordnung	833
bb)	Verfahren	835
cc)	Versagung	841
4.	Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte.	844
a)	Überblick	844
b)	Baugesetzbuch	844
aa)	Varianten	844
bb)	Voraussetzungen	845
cc)	Verfahren	847
dd)	Folgen der Ausübung	848
c)	Verkehrsrechtliche Planfeststellungsverfahren	851
d)	Reichssiedlungsgesetz.	852
e)	Bundesnaturschutzgesetz 2010	852
f)	Landesrechtliche Vorkaufsrechte	854
5.	Privatrechtliche Vorkaufsrechte	857
a)	Gesetzliche Vorkaufsrechte (v.a. § 577 BGB)	857
aa)	Tatbestandsvoraussetzungen	857
aaa)	Grundsatz.	857
bbb)	Erstreckung auf Realteilungen	859
ccc)	Erstreckung auf den En-Bloc-Verkauf?	860
ddd)	Paketverkauf	861
eee)	Zeitliche Reichweite	861
fff)	Objektabweichungen	861
ggg)	Erster Verkaufsfall	862
bb)	Wirkung, Abwicklung	862
cc)	Vertragliche Vorkehrungen.	863
aaa)	Ausschluss, Erlassvertrag	863
bbb)	»Vereitelungsstrategien«: Kaufpreisdifferenzierung/Belastungsvollmacht	864
ccc)	Schutz des Verkäufers.	864
ddd)	Fälligkeit	865
eee)	Vollzug	865
b)	Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	867
aa)	Arten	867
bb)	Voraussetzungen	867
cc)	Ausübung	870
dd)	Folgen	872
ee)	Vorkehrungen im Vertrag	873
aaa)	Schutz des Verkäufers vor Doppelverpflichtung.	873
bbb)	Schutz des Käufers: Fälligkeitsregelung, Sicherungsabtretung	875
ccc)	Sicherstellung der Löschung	875
6.	Vollzugsauftrag und -überwachung	878
a)	Vollzugsvollmachten	879
aa)	An den Notar.	879
bb)	Angestelltenvollmacht.	881
b)	Vollzugsabwicklung.	885
c)	Eigenurkunden	886
d)	Vollzugsnachrichten.	887
e)	Suspendierung des Vollzugs.	888
f)	Rechtsbehelfe gegen die (Verweigerung der) Amtstätigkeit.	890
VI.	Besitzübergang, Erschließung	892

1.	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	892
a)	Zeitpunkt	892
aa)	Regelfall	892
bb)	Sofortiger Übergang	893
cc)	Fester Stichtag	895
dd)	Vollmachten zur Investitionsvorbereitung	896
ee)	Veränderungsverbote	897
b)	Durchführung	899
aa)	Besitzverschaffung	899
bb)	Übernahme privatrechtlicher Pflichten und Lasten	899
cc)	öffentliche Lasten	900
dd)	Sonstige Befugnisse (Jagdrecht)	901
c)	Räumung durch den Verkäufer	901
d)	Kauf durch den Mieter	903
e)	Künftiger Mietvertrag mit dem Verkäufer	903
f)	Wohnungsvorbehalt zugunsten des Verkäufers	905
g)	Mietverhältnisse mit Dritten	907
aa)	Bei Beendigungspflicht	907
bb)	Bei Übernahme	909
aaa)	Grundsatz	909
bbb)	Übernahme erweiterter Pflichten, »Sozialcharta«	911
ccc)	Inhaltliche Prüfung der Mietverträge	914
ddd)	Zeitliche Abgrenzung	927
eee)	Kündigung durch den Käufer	932
fff)	Nebenkostenabrechnung	936
ggg)	Kautions	938
hhh)	Zusicherungen des Verkäufers	941
iii)	Gesamtbaustein	943
jjj)	Mietgarantien	943
kkk)	Mietenpool	948
lll)	Abwerbverbot	949
mmm)	Mietsicherungsdienstbarkeit	949
nnn)	Absicherung bei künftigen Mietbeginn	956
cc)	Besondere Mietverträge	958
aaa)	Mietverträge über Fotovoltaikanlagen	958
bbb)	Mietverträge über Pflegeimmobilien	960
ccc)	Mietverträge bei Hotelimmobilien	964
2.	Erschließung	964
a)	§ 436 BGB	965
b)	Terminologie	966
c)	Heranziehung	967
d)	Regelungsalternativen	969
aa)	»voll erschlossen«	969
bb)	»derzeitiger Erschließungszustand«	970
cc)	»bestimmter Ausbauzustand«	970
dd)	»bereits zugegangene Bescheide«	971
ee)	Bauträgervertrag	971
e)	Ablösungsvereinbarung	973
f)	Verkehrsrechtliche »Vereinbarungen«	975
g)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	975
h)	Energierrecht	977
VII.	Sach- und Rechtsmängel	979
1.	Grundzüge der Schuldrechtsreform	979
2.	Rechte des Käufers bei Mängeln	981
a)	Nacherfüllung (§ 437 Nr. 1 BGB)	981
b)	Rücktritt (§ 437 Nr. 2 BGB)	982
c)	Minderung (§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 441 BGB)	983

d)	Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB)	984
e)	Konkurrenzen	985
aa)	Allgemeines Leistungsstörungenrecht	986
bb)	c.i.c., pVV.	986
cc)	Anfechtung	988
aaa)	Anfechtung wegen Irrtums	988
bbb)	Anfechtung wegen Täuschung	989
dd)	Geschäftsgrundlagenlehre	991
f)	Ausschluss der Mängelrechte	991
aa)	Kenntnis (§ 442 BGB)	991
aaa)	positive Kenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 1 BGB)	991
bbb)	Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 2 BGB)	993
ccc)	Kenntnis grundbuchlicher Rechtsmängel (§ 442 Abs. 2 BGB)	996
bb)	Vertraglicher Haftungsausschluss (§ 444 BGB)	996
g)	Ergänzung der Mängelrechte durch Ansprüche aus einer Garantie (§ 443 BGB)	999
h)	Verjährung der Mängelrechte	1001
i)	Nachträgliches Schuldanerkenntnis	1003
3.	Rechtsmängel (§ 435 BGB)	1003
a)	Verpflichtungsumfang	1003
b)	Verpflichtungszeitpunkt	1006
c)	Überbau.	1007
aa)	rechtmäßiger Überbau	1007
bb)	rechtswidriger, unentschuldigter Überbau	1009
cc)	rechtswidriger, entschuldigter Überbau	1009
dd)	insbesondere: (Verzicht auf die) Überbaurente.	1010
d)	Nachbarliche Inanspruchnahme	1012
aa)	Unwägbare Stoffe (§ 906 BGB).	1012
bb)	Notwegerecht.	1012
cc)	Notleitungsrecht	1014
dd)	Hammerschlagsrecht	1014
ee)	Grenz- und Kommunwand	1015
e)	Nacherbenvermerk	1016
aa)	Verzicht auf die Eintragung	1016
bb)	Veräußerung des Gegenstandes	1017
cc)	umfassende »Entstrickung«.	1019
dd)	»Entstrickung« eines Einzelgegenstandes	1020
ee)	Surrogation	1021
f)	Testamentsvollstreckervermerk	1022
g)	Insolvenzvermerk	1024
h)	Übernahme eines Grundpfandrechts zur Neuvaluierung.	1025
aa)	Bedeutung der Eigentümerrechte.	1026
bb)	Bedeutung der Rückgewähransprüche.	1027
aaa)	Inhalt	1027
bbb)	Rechtsnachfolge	1027
ccc)	Interessenlage.	1029
ddd)	Pfändung	1031
eee)	Formulierungsvorschlag	1032
cc)	Abwicklung	1033
dd)	Neuvaluierung durch neuen Gläubiger.	1036
i)	Übernahme von Rechten in Abteilung II	1038
j)	Übernahme nicht gesicherter Leitungen	1041
k)	Bestellung neuer Dienstbarkeiten zur Sicherung nachbarlicher Belange	1042
aa)	Interessenlage.	1042
bb)	Zivilrechtliche Ausgestaltung	1042
cc)	Festlegung und Änderung des Ausübungsbereichs	1044
dd)	Bausteinsammlung.	1045
ee)	Kosten	1055
l)	Wohnungsbindung	1055

m)	Zwangsversteigerungsbefangenes Grundstück	1057
aa)	Regelverfahren	1057
aaa)	Grundzüge des Verfahrens	1057
bbb)	Wirkung der Beschlagnahme auf bestehende Kaufverträge	1061
ccc)	Verkauf eines bereits beschlagnahmten Grundstücks	1064
ddd)	Verhältnis zum Insolvenzverfahren	1071
bb)	Teilungsversteigerung	1073
cc)	Zwangsverwaltung	1075
dd)	Verträge nach Abgabe des Meistgebots	1077
ee)	Finanzierung eines Erwerbs aus der Versteigerung	1079
4.	Sachmängel	1080
a)	Begriff	1080
aa)	Grundsatz, § 434 BGB	1080
aaa)	Aliud, Mindermenge etc.	1081
bbb)	Sollbeschaffenheit	1082
ccc)	Vorausgesetzte Verwendung	1084
ddd)	Normalbeschaffenheit	1086
bb)	Wohn- bzw. Nutzfläche	1088
cc)	Grundstücksgröße	1091
dd)	Bauartbedingte Mängel	1091
ee)	Begleitumstände	1092
ff)	Öffentlich-rechtliche Sachverhalte	1093
aaa)	Baurecht	1093
bbb)	Anforderungen an den Geschäftsbetrieb	1095
ccc)	Denkmalschutz	1096
b)	Beschaffenheitsvereinbarung: Tatbestands- oder Rechtsfolgenlösung?	1097
c)	Offenlegungspflichten, Arglist	1100
aa)	Grundsatz	1100
bb)	Entfallen der Offenbarungspflicht	1102
cc)	»Arglistliste«	1102
dd)	Verschärfte Offenbarungspflichten	1106
ee)	Erklärungen ins Blaue hinein	1106
ff)	Kenntnis des Verkäufers	1106
gg)	Kausalität?	1107
hh)	Beweislast	1108
ii)	Kaufvertragliche Vorkehrungen	1108
jj)	Folgen der Arglist	1109
kk)	Annex: Aufklärungspflicht zur Rentabilität?	1110
d)	Wissenserklärungen	1111
aa)	Beurkundungsrecht	1111
bb)	Regelungsthemen	1111
cc)	positive Kenntnis	1111
dd)	»Kennen müssen«	1112
ee)	»Kennen können«	1112
ff)	Vollständigkeitszusagen	1113
gg)	Rechtsfolgenbezogene Regelungen	1113
e)	Wissenszurechnung	1113
aa)	auf Käuferseite	1113
bb)	auf Verkäuferseite	1114
cc)	Insbesondere: juristische Personen	1114
dd)	Insbesondere: externe Dienstleister	1115
ee)	Vertragliche Regelungen	1116
f)	Erklärungen Dritter (Makler, Gutachter)	1116
g)	Noch zu erbringende Werkleistungen	1118
aa)	Abgrenzung: § 632a BGB, MaBV	1119
aaa)	§ 632a BGB	1119
bbb)	MaBV	1120
bb)	Weitere Abgrenzung: »Unechter« Bauträgervertrag	1122

cc)	Einzelne Werkleistungen	1128
aaa)	Bereits erbrachte Werkleistungen.	1128
bbb)	Noch zu erbringende Werkleistungen.	1129
h)	Formulierungen für Bestandsobjekte	1131
aa)	Verkauf eines Bestandsobjekts, ohne AGB-Kontrolle.	1132
aaa)	Grundsatz: Ausschluss der Mängelrechte	1132
bbb)	Verwahrung gegen stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarungen?	1133
ccc)	Belehrungspflichten?	1134
ddd)	Positive Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien	1135
eee)	Geschäftsgrundlagenvereinbarung	1136
fff)	Rechtsfolgenbezogene Vereinbarungen	1136
ggg)	Bestätigung der Kenntnisverschaffung	1137
bb)	Verkauf eines Bestandsobjekts, mit AGB-Kontrolle.	1137
cc)	Verkauf eines Neubaus, kein Verbraucher- oder Formularvertrag	1138
dd)	Verkauf eines Neubaus, mit AGB-Kontrolle	1140
aaa)	Anwendbares Recht	1140
bbb)	Beschaffenheitsvereinbarungen/Beschaffenheitsmerkmale	1142
ccc)	Baubeschreibung und Klauselkontrolle	1143
ddd)	Rechtsfolgenseite	1148
eee)	Nachzüglerproblem	1150
fff)	Verbandszuständigkeit zur Abnahme?	1154
ee)	Verkauf eines sanierten Altbaus, mit AGB-Kontrolle.	1159
aaa)	Gesamtherstellungspflicht	1159
bbb)	Beschränkte Herstellungspflicht	1160
i)	Mängelintritt zwischen Besichtigung/Vertragsschluss und Übergabe	1161
aa)	Interessenlage	1161
bb)	Vertragliche Regelungsmöglichkeiten	1162
j)	Sonstige Freizeichnungsklauseln	1164
aa)	Verletzung vorvertraglicher Pflichten.	1166
bb)	Prospekthaftungsgrundsätze	1167
cc)	Konkludenter Beratungsvertrag	1169
dd)	Nebenvertragliche Pflichten	1171
k)	Besonderheiten bei WEG-Gemeinschaftseigentum.	1171
l)	Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte.	1175
m)	Sachversicherungen	1177
aa)	Übergang des Versicherungsvertrages	1178
bb)	Kündigung der Versicherung	1180
cc)	Verkauf eines brandbeschädigten Gebäudes	1180
5.	Altlasten	1182
a)	Grundzüge des Bundesbodenschutzgesetzes	1182
b)	Altlastenkataster	1184
c)	öffentliches Baurecht	1184
d)	Rückgriffsansprüche	1186
e)	Altlasten als Sachmangel.	1188
f)	Wasserrecht.	1190
g)	Abfallrecht	1191
h)	Umwelthaftungsgesetz, Umweltschadensgesetz	1191
i)	Formulierungsvorschläge.	1192
6.	Bodenfunde.	1198
a)	Kampfmittel	1198
b)	Schatzfunde	1200
7.	Energieeinspargesetze	1201
a)	Nachrüstungsspflichten	1201
aa)	§ 10 EnEV 2009/2014	1201
bb)	Folgen für die notarielle Praxis	1202
b)	Energieausweise	1204
aa)	§§ 16, 17 EnEV 2009	1204
bb)	§ 16 EnEV 2014.	1206

	cc) Folgen für die notarielle Praxis	1207
	c) Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz	1210
	d) KfW-Effizienzförderung	1211
	8. Trink- und Abwasseranlagen	1213
	9. Bergschäden	1215
VIII.	Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen	1216
	1. Belehrungen	1216
	a) Gesetzlich geschuldete Belehrungen	1216
	b) Konkrete Warnhinweise	1217
	2. Maklerklauseln	1218
	a) Arten	1218
	aa) deklaratorische Beweissicherungen:	1218
	bb) vollstreckungsbewehrte deklaratorische Klausel:	1219
	cc) Erfüllungsübernahmen	1219
	dd) konstitutive Maklerklauseln	1220
	ee) Nettoauftrag	1221
	b) Auswirkungen	1221
	c) Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	1224
	d) Höhe der Provision	1227
	e) Besondere Maklerverträge	1227
	3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	1228
	a) Bindungswirkungen	1228
	aa) Übersicht	1228
	bb) Schuldrechtliche Abreden	1230
	cc) Beschlüsse	1231
	aaa) Öffnungsklausel	1232
	bbb) »Neue« Beschlusszuständigkeiten	1235
	ccc) Beschlussammlung	1238
	dd) Zusammenfassender Hinweis	1239
	b) Verband der Wohnungseigentümer	1239
	aa) Rechtsfähigkeit	1239
	bb) Entstehen (»Werdende Eigentümergeinschaft«)	1240
	cc) Organe	1242
	dd) Befugnisse	1243
	ee) Teilnahme am Grundstücksverkehr	1246
	ff) Auftreten im Rechtsverkehr	1249
	gg) Erlöschen	1250
	c) Haftungsverfassung	1250
	aa) Außenverhältnis	1250
	bb) Verhältnis Veräußerer – Erwerber	1252
	d) Hausgeld und Umlagen	1253
	aa) Bestehende Instandhaltungsrücklage	1253
	bb) Haftung für Rückstände	1254
	cc) Haftung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	1255
	dd) Sonderumlagen	1258
	ee) Absicherung des WEG-Verbandes	1259
	e) Stimmrecht	1260
	f) Gesamtbaustein	1260
	4. Verwendungsbindungen, Wiederkaufsrechte	1261
	a) Gestaltungsgrenzen	1261
	b) Sanktionen	1263
	c) Rechtsnachfolge	1267
	d) Dienstbarkeiten zur Sicherung von Verwendungsbeschränkungen	1268
	5. Einheimischenmodelle	1271
	a) Angebotsmodell (»Weilheimer Modell«)	1271
	b) Ankaufsmodell (»Traunsteiner Modell«)	1272
	c) Zwischenerwerbsmodell	1272

d)	Gestaltungshinweise	1272
e)	Gemeindliche Bodenbevorratung	1276
6.	Vertragsstrafen	1277
7.	Baulandausweisungsverträge	1278
a)	Verfahren der Bauleitplanung	1278
b)	Grenzen vertraglicher Gestaltung	1281
c)	Planvorbereitungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	1284
d)	Planrealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	1284
e)	Folgekostenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	1284
f)	Wärmelieferungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB	1286
g)	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag	1286
h)	Erschließungsverträge	1287
i)	Stadtbauvertrag	1289
j)	Public-Private-Partnership	1290
k)	Sozialer Wohnungsbau	1291
8.	Vergaberecht	1291
9.	Verwaltungs-, Betreuungs-, Arbeits-, Contracting- und Werkverträge	1295
a)	Geschäftsbesorgungsverhältnisse	1296
b)	Betreuungsverträge (»Betreutes Wohnen«)	1298
aa)	Definition	1298
bb)	WEG-bezogene Regelungen	1299
cc)	Dienstbarkeiten	1300
dd)	Betreuungsvertrag	1300
c)	Arbeitsverhältnisse	1302
aa)	Voraussetzung: Betrieb bzw. Betriebsteil	1303
bb)	Rechtsfolge	1303
cc)	Vertragliche Vorkehrungen	1304
d)	Contracting, Fernwärme	1305
aa)	Eigentum an der Energieerzeugungsanlage	1306
bb)	Ausgestaltung und Besicherung des Contractingvertrages	1308
cc)	Beurkundungspflicht und -verfahren	1309
dd)	Mietrecht und Contracting	1310
ee)	Eigentumswechsel beim versorgten Objekt	1311
e)	Werkverträge	1312
10.	Vertragliche Rücktrittsrechte	1313
a)	Notwendigkeit	1313
b)	Rückgewährschuldverhältnis	1313
c)	Gestaltung	1317
11.	Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen	1321
a)	Grundsatz	1321
b)	Gestaltungsüberlegungen	1322
12.	Personenmehrheiten	1324
a)	Vertretung	1324
b)	Kaufpreisforderung	1325
c)	Zahlungsabwicklung	1326
d)	Verpflichtungen	1327
13.	Auskunftserteilung, Einweisung, Dokumentenübergabe	1328
14.	Verjährung	1330
a)	Gesetzliche Verjährungsfristen	1330
b)	Verlängerung	1331
c)	Verkürzung	1332
15.	Schiedsgutachter-/Schiedsgerichts-/Schlichtungsabrede	1332
a)	Schiedsgutachten	1332
b)	Schiedsgericht	1333
c)	Mediation	1336
16.	Aufrechnungsverbote	1338
17.	Mitgliedschaftspflichten	1338

18.	Kosten- und Steuerlast	1339
a)	gesetzliche Kostenregelung	1339
b)	Vertraglich zu regelnde Fälle	1340
c)	Grunderwerbsteuer	1341
d)	Vermessungskosten	1343
19.	Salvatorische Klausel	1343
20.	Erledigungsklauseln	1344
21.	Schriftformklauseln	1344
a)	für beiderseitige Willenserklärungen	1344
b)	für einseitige Willenserklärungen	1345
22.	Vertraulichkeitsklauseln; Datenschutz	1346
23.	Mitteilungen, Abschriften	1348
a)	Übermittlungsanweisungen	1348
b)	Zustellungsbevollmächtigte	1348
c)	»Verteiler«.	1349
d)	Auszugsweise Erteilung	1350
e)	Zurückbehaltungsrecht des Notars	1351
f)	Formulierungsvorschlag	1352
IX.	Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme	1352
1.	Rechtliche Konstruktion	1352
2.	Grunderwerbsteuer	1353
3.	Anwendungsfälle.	1353
4.	Alternativen.	1354
5.	Muster	1354
X.	Erbbaurecht	1357
1.	Begriff, Entwicklung und Bedeutung	1357
a)	Definition des Erbbaurechts	1357
b)	Doppelnatur des Erbbaurechts	1357
c)	Abgrenzung zu Rechtsinstituten des BGB	1357
d)	Gesetzliche Entwicklung des Erbbaurechts.	1358
e)	Aufgaben und Anwendungsbereiche	1360
2.	Grundgeschäft und dingliche Einigung.	1361
a)	Grundgeschäft	1361
aa)	Rechtsnatur	1361
bb)	Form	1362
cc)	Gesetzliche Regelungen zum schuldrechtlichen Geschäft	1362
dd)	Verbraucher-/Formularvertrag	1363
b)	Dingliche Bestellung	1363
aa)	Einigung.	1363
bb)	Genehmigungen	1364
c)	Grundbuchvollzug	1364
aa)	Erforderliche Dokumente	1364
bb)	Eintragung	1365
cc)	Rangstelle	1365
dd)	Nichtigkeitsfolgen	1367
d)	Folge wirksamer Erbbaurechtsbestellung: Eigentumserwerb am Bauwerk	1368
3.	Notwendiger Inhalt des dinglichen Rechts	1368
a)	Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich; Gesamterbbaurecht	1368
aa)	Grundbuchlicher Belastungsgegenstand	1368
bb)	Ausübungsbereich	1369
cc)	Gesamterbbaurecht	1370
b)	Bauwerk/Gebäude; Wohnungserbbaurecht.	1372
aa)	Bauwerk	1372
bb)	Gebäude	1373
cc)	Wohnungs-/Teilerbbaurecht	1374
c)	Erbbauberechtigter; Eigentümererbbaurecht	1376

d)	Bedingungen und Befristungen	1377
4.	Fakultativer dinglicher Inhalt	1378
a)	Abgrenzung.	1378
b)	Bauwerksbezogene Regelungen (§ 2 Nr. 1 bis Nr. 3 ErbbauRG)	1379
c)	Heimfall, Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 ErbbauRG)	1380
aa)	Heimfallrecht	1380
aaa)	Zweck	1380
bbb)	Heimfallgrund	1381
ccc)	Heimfallanspruch	1382
ddd)	Erfüllung	1383
eee)	Folgen der Übertragung aufgrund Heimfalls	1383
fff)	Insbesondere: Entschädigungsanspruch	1384
bb)	Vertragsstrafen	1385
d)	Kauf- und Verkaufszwangsklausel.	1385
e)	Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG)	1387
aa)	Schutzzweck.	1387
bb)	Zustimmung zur Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG)	1388
aaa)	Anwendungsfälle.	1388
bbb)	Zustimmungsbefugnis	1388
ccc)	Ersetzung	1389
cc)	Zustimmung zu Belastungen	1391
aaa)	Anwendungsfälle.	1391
bbb)	Ersetzung	1392
dd)	Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	1393
5.	Schuldrechtliche Regelungen, Erbbauzins	1394
a)	Schuldrechtliche Regelungen	1394
b)	Erbbauzinsvereinbarungen.	1395
c)	Anpassung des Erbbauzinses	1396
aa)	Rechtslage nach altem Recht	1396
aaa)	Anpassungsvereinbarungen	1396
bbb)	Anpassungsgrenzen	1397
ccc)	Preisklauselgesetz	1398
ddd)	Preisindices	1400
eee)	Anwendung der Geschäftsgrundlagenlehre.	1401
fff)	Besonderheiten bei Eigentümererbbaurechten.	1402
bb)	Rechtslage nach dem zwischen 01.10.1994 und 10.06.1998 geltenden Recht.	1402
cc)	Aktuelle Rechtslage	1404
d)	Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	1406
aa)	Frühere Rechtslage.	1406
bb)	Neuregelung	1410
cc)	Anpassung von Altverträgen	1413
6.	Belastungen, Inhaltsänderung, Beendigung des Erbbaurechts	1414
a)	Belastungen; Untererbbaurecht.	1414
aa)	Dienstbarkeiten.	1414
bb)	Untererbbaurecht	1416
b)	Inhaltsänderungen	1418
c)	Beendigung des Erbbaurechts (§§ 26 ff. ErbbauRG)	1420
aa)	Rechtsgeschäftliche Aufhebung	1420
bb)	Erlöschen durch Zeitablauf	1422
7.	Übertragung des Erbbaurechts	1424
a)	Grundgeschäft	1424
b)	Dingliche Übertragung	1425
c)	Zustimmung zur Veräußerung	1425
d)	Zustimmung zur Beleihung.	1427
e)	»Eintritt« in den Erbbaurechtsvertrag	1429
f)	Erwerb des Erbbaurechtsgebäudes durch Erbbaurechtsaufhebung	1430
8.	Steuerrecht	1431

	a)	Grunderwerbsteuer	1431
	aa)	Begründung eines Erbbaurechts	1431
	bb)	Übertragung eines Erbbaurechts	1432
	cc)	Aufhebung eines Erbbaurechts	1433
	dd)	Erwerb des Erbbaugrundstücks	1433
	ee)	Erwerb von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	1434
	b)	Umsatzsteuer	1434
	c)	Einkommensteuer	1435
	aa)	Behandlung im Betriebsvermögen des Grundstückseigentümers	1435
	aaa)	Entnahmevorgang?	1435
	bbb)	Folgen eines Gebäudeverlusts	1436
	ccc)	Erbbauzins	1436
	ddd)	Gewerblicher Grundstückshandel	1437
	eee)	Betriebsaufspaltung/Sonderbetriebsvermögen	1437
	bb)	Erbbaugrundstücke im Privatvermögen	1437
	cc)	Behandlung beim Erbbauberechtigten	1439
	aaa)	Anschaffungskosten	1439
	bbb)	Eigenheimzulage	1440
	ccc)	Erbbauzinsen	1440
	d)	Schenkungs- und Erbschaftsteuer	1441
	aa)	Rechtslage bis 2008	1441
	bb)	Rechtslage seit 2009	1442
	9.	Kostenrecht	1443
XI.		Fischereirecht	1447
XII.		Bergwerkseigentum	1449
XIII.		Vorvertrag, Vorhand, Angebot	1450
	1.	Letter of Intent etc.	1450
	2.	Vorvertrag	1451
	3.	Vorhand	1452
	4.	Aufspaltung in Angebot und Annahme	1452
	a)	Vorüberlegungen	1452
	b)	Gestaltungshinweise	1453
	aa)	Beteiligte	1453
	bb)	Bindungsdauer	1454
	aaa)	Grundsatz	1454
	bbb)	Klauselkontrolle (§ 308 Nr. 1 BGB)	1455
	ccc)	Ohne Klauselkontrolle	1468
	cc)	Teilannahme?	1468
	dd)	Einzelrechtsnachfolge beim Annehmenden oder Anbietenden	1469
	ee)	Abwicklung	1470
	ff)	Beurkundungstechnik	1471
	gg)	Annahmeerklärung	1471
	hh)	Vormerkung, Auflassung	1473
	5.	Ankaufsrecht	1475
	6.	Verkaufsrecht	1478
XIV.		Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht	1479
	1.	Varianten	1479
	a)	Typus	1479
	b)	Berechtigter	1480
	c)	Rechtsnachfolge	1482
	d)	Mehrheit von Vorkaufsfällen	1483
	e)	Ausübungsmodalitäten	1484
	f)	Preislimitierungen	1485
	2.	Bestellung	1485
	a)	Form	1485
	b)	Eintragung	1486
	3.	Praktische Überlegungen, Nachteile	1487

4.	Abwicklung nach Ausübung	1489
XV.	Treuhandenschaft	1492
C.	Querschnittsdarstellungen	1495
I.	Insolvenzrecht	1499
1.	Grundzüge des Insolvenzverfahrens	1499
a)	Antragstellung	1499
b)	Allgemeines Insolvenzverfahren	1500
c)	Besondere Verfahren	1502
d)	Besonderheiten bei Wohnungseigentum	1504
e)	Ausländische Insolvenzverfahren	1505
2.	Einfluss der Insolvenz auf bestehende Grundstückskaufverträge	1506
a)	Ab Antragstellung	1506
b)	Ab Verfahrenseröffnung	1507
aa)	Übergang der Verfügungsbefugnis	1507
bb)	Besonderheiten in der Verbraucherinsolvenz	1510
cc)	Wahlrecht des Insolvenzverwalters	1511
dd)	Vormerkungsschutz (§ 106 InsO)	1513
ee)	Insolvenz des Käufers	1518
c)	Aufhebung der Insolvenzbeschränkungen (»Freigabe«)	1519
d)	Besonderheiten beim Bauträgervertrag	1521
e)	Notarielle Amtspflichten ggü. dem Insolvenzverwalter	1524
3.	Besonderheiten bei Verkäufen durch den Insolvenzverwalter	1525
a)	Verfügungsbefugnis	1525
aa)	Eröffnungsphase	1525
bb)	Nach Eröffnung	1526
b)	Sach- und Rechtsmängelhaftung	1529
aa)	Sachmängel	1529
bb)	Rechtsmängel	1534
4.	Erwerb zur Insolvenzmasse	1535
a)	Durch den Insolvenzverwalter	1535
b)	Durch den Gemeinschuldner	1535
II.	Kostenrechtliche Hinweise	1536
1.	Grundzüge, Verfahren	1536
a)	Kostenrechnung	1536
b)	Kostenschuldner	1538
c)	Gebührenvergünstigung	1539
d)	Gebührenerhebung	1540
e)	Beschwerdeverfahren	1541
2.	Gebührenstufe/Geschäftswert	1542
a)	Kaufpreis	1543
b)	Zurechnungen	1544
c)	Mindestwert: Verkehrswert	1545
d)	Höchstwert	1548
3.	Gegenstandsgleiche und -verschiedene Erklärungen	1549
a)	Gegenstandsgleiche Erklärungen	1549
b)	Gegenstandsverschiedene Erklärungen	1551
c)	Kaufvertrag und Erklärungen zu Grundpfandrechten	1554
4.	Vollzugsgebühren	1555
a)	Gebührenauslösende Tatbestände	1555
b)	Geschäftswert, Gebührensatz	1556
c)	Gestaltungsüberlegungen	1558
d)	Erzeugung von XML-Dateien	1560
5.	Betreuungs- und Treuhandgebühren	1561
a)	Betreuungsgebühr	1561
b)	Treuhandgebühr	1562

6.	Verwahrungstätigkeiten	1562
7.	Angebot und Annahme	1564
8.	Vertragsänderung	1566
9.	Vertragsaufhebung; Rückabwicklung	1566
10.	Entwurfserfertigung, erfolglose Verhandlung	1567
11.	Auflassung	1570
12.	Umsatzsteuer	1571
13.	Grundpfandrechte	1573
14.	Grundbuchkosten	1574
	a) Eigentumsumschreibung	1575
	b) Rechte in Abt. II und III	1576
	c) Sondereigentum	1579
	d) Wert	1580
	e) Nebenkosten	1581
	f) Verfahren	1581
15.	Vermessungskosten	1582
III.	Steuerrechtliche Grundzüge	1582
1.	Notar und Steuerrecht	1582
2.	Steuerliche Sonderanforderungen bei Geschäften unter Angehörigen	1584
3.	Ertragsteuerliche Unterscheidungen	1587
	a) Selbstständige Wirtschaftsgüter	1587
	b) Betriebs- und Privatvermögen	1588
	aa) Nutzungsbereiche	1588
	bb) »Verdecktes Betriebsvermögen«	1590
	aaa) Betriebsaufspaltung	1590
	bbb) Sonderbetriebsvermögen	1595
	ccc) Verpächterwahlrecht	1596
	ddd) Gewerblicher Grundstückshandel	1596
	cc) »Geborenes Betriebsvermögen« bei Gesellschaften	1596
	aaa) Kapitalgesellschaften	1596
	bbb) Gewerblich tätige Personengesellschaft	1598
	ccc) Gewerblich geprägte Personengesellschaft	1599
	ddd) Vermögensverwaltende Personengesellschaften	1600
	dd) Anlagevermögen/Umlaufvermögen	1601
	c) Zuordnung zum wirtschaftlichen Eigentümer; Immobilienleasing	1601
4.	Besteuerung von Grundbesitz im Privatvermögen	1602
	a) Erwerbs- oder Herstellungsphase	1602
	aa) Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Werbungskosten	1602
	aaa) Anschaffungskosten	1603
	bbb) Nachträgliche Anschaffungskosten	1603
	ccc) Aufteilung Gebäude/Grund und Boden	1604
	ddd) Herstellungskosten	1606
	eee) Nachträgliche Herstellungskosten	1607
	fff) Erhaltungsaufwand	1608
	ggg) Weitere Werbungskosten	1610
	bb) Anschaffung durch Einbringung in Betriebsvermögen?	1612
	aaa) Einbringung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens	1612
	bbb) Übertragung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens	1614
	cc) Steuerliche Förderung der Selbstnutzung für Altfälle bis 01.01.2006: Eigenheimzulagengesetz	1625
	dd) Investitionszulagengesetz 1999	1625
	ee) Haushaltsnahe Dienstleistungen	1626
	ff) Außergewöhnliche Belastungen, § 33 EStG	1628
	b) Vermietungsphase	1629
	aa) Einkunftsstatbestand	1629
	aaa) Grundsatz	1629

bbb)	Verbilligte Überlassung.	1631
ccc)	Vermietung an Unterhaltsberechtigte	1633
ddd)	Vermietungen »über Kreuz«.	1634
eee)	Vermietungen durch und bei Personenmehrheiten	1635
bb)	Werbungskosten	1637
aaa)	Übersicht	1637
bbb)	laufende Finanzierungskosten	1637
ccc)	nachträgliche Schuldzinsen	1639
ddd)	Drittaufwand	1641
eee)	Negative Werbungskosten	1643
fff)	Vorab entstandene Werbungskosten	1643
ggg)	Sonderwerbungskosten	1644
cc)	Insb.: Abschreibungen	1645
aaa)	Abschreibungsberechtigung	1645
bbb)	Bemessungsgrundlage.	1645
ccc)	Reguläre Absetzungsmöglichkeiten.	1646
ddd)	Erhöhte AfA	1647
dd)	Liebhaberei	1650
ee)	Fondsbeteiligungen	1654
ff)	Sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 EStG	1656
c)	Häusliches Arbeitszimmer.	1657
d)	Doppelte Haushaltsführung.	1658
e)	Veräußerungsphase: Besteuerung privater Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG)	1660
aa)	Betroffene Objekte	1660
bb)	Steuerfreiheit bei fehlender Identität.	1661
cc)	Anschaffungs- und Veräußerungsvorgänge	1662
dd)	Ermittlung des Veräußerungsgewinns	1664
ee)	Entstehung und Entfallen der Steuer	1665
5.	Besteuerung betrieblichen Grundbesitzes	1666
a)	Erwerbs- oder Herstellungsphase.	1666
aa)	Differenzierung nach der Art der Gewinnermittlung.	1667
bb)	Investitionszulagengesetze 2005/2007/2010	1667
cc)	Exkurs: Gestaltungsalternativen beim Erwerb durch Ehegatten	1668
b)	Vermietungsphase	1669
c)	Veräußerungs- oder Entnahmephase	1671
aa)	Evidente Sachverhalte	1671
bb)	Verdeckte Sachverhalte: Gewerblicher Grundstückshandel bzw. gewerbliche Grundstückswertschöpfung.	1672
aaa)	Grundsatz.	1672
bbb)	Drei-Objekt-Grenze.	1674
ccc)	Gewerbliche Grundstücksentwicklung	1678
ddd)	Gesellschaften	1679
eee)	Flucht in den Grundstückshandel	1681
cc)	Übertragung stiller Reserven (§ 6b EStG, RFE).	1682
dd)	Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs.	1685
d)	Fotovoltaik	1686
e)	Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke)	1686
f)	Bauabzugsteuer	1689
g)	Gewerbesteuer	1689
aa)	Steuerobjekt und -subjekt	1689
bb)	Bemessungsgrundlage	1689
aaa)	Gewerbeertrag	1689
bbb)	Kürzungen	1690
ccc)	Hinzurechnungen	1692
cc)	Berechnung	1692
dd)	Unternehmensteuerreform 2008	1693
6.	Grundsteuer	1693
7.	Grunderwerbsteuer	1696

a)	Besteuerungstatbestände	1696
aa)	Grundstücksübergang	1697
bb)	Meistgebot	1698
cc)	Verwertungsbefugnis	1698
dd)	Gesellschafterwechsel	1700
aaa)	§ 1 Abs. 2a GrEStG	1701
bbb)	§ 1 Abs. 3 GrEStG	1704
ccc)	§ 1 Abs. 3a GrEStG	1708
ee)	Gesamthandsfälle: §§ 5, 6 GrEStG	1710
ff)	Umwandlungsvorgänge	1713
b)	Ausnahmen von der Besteuerung	1714
aa)	Näheverhältnisse	1715
bb)	Schenkungssteuer	1716
cc)	Bagatelgrenze	1719
dd)	Öffentliche Aufgaben	1721
ee)	Umwandlungsvorgänge im Konzern	1721
ff)	Realteilungen	1724
gg)	Rückabwicklung	1726
c)	Bemessungsgrundlage	1731
aa)	Grundsatz	1731
bb)	Kaufpreisänderungen	1734
cc)	Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	1734
dd)	»Einheitliches Vertragswerk«	1735
d)	Steuerschuldner	1738
e)	Steuersatz	1739
f)	Anzeigepflichten	1740
g)	Unbedenklichkeitsbescheinigung	1742
8.	Umsatzsteuer	1743
a)	Grundlagen	1743
b)	Steuerbefreiung	1744
c)	Option für Vermietungsumsätze (§ 4 Nr. 12 Satz 1 a) UStG)	1744
d)	Option für Immobilienumsätze (§ 4 Nr. 9a UStG)	1746
aa)	Voraussetzungen	1748
aaa)	Positive Voraussetzungen	1748
bbb)	Ausschluss bei einer »Geschäftsveräußerung im Ganzen« (GiG)	1749
ccc)	Folgen der Unzulässigkeit	1754
ddd)	Anforderungen an die Option	1757
eee)	Form	1759
bb)	Folgen einer missglückten Option	1759
cc)	Folge wirksamer Option	1760
aaa)	Höhe der Steuer	1760
bbb)	Steuerschuldnerschaft	1761
ccc)	Kein Einfluss auf die Grunderwerbsteuer	1762
dd)	Rechnungstellung	1762
ee)	Inventar und Betriebsvorrichtungen	1763
ff)	Formulierungsvorschläge	1764
e)	Vorsteuerabzug bei Immobilien	1765
aa)	Abzugsberechtigung	1765
bb)	Zuordnung zum Unternehmensvermögen	1767
aaa)	Zuordnungsentscheidung	1767
bbb)	Vorsteuerabzugsberechtigung bis zum JStG 2010 (»Seeling«)	1769
ccc)	Vorsteuerabzugsberechtigung seit 2011	1770
cc)	Höhe des Vorsteuerabzugs	1771
dd)	Berichtigung des Vorsteuerabzugs	1773
ee)	Vorsteuerabzug bei Fotovoltaikanlagen	1775
IV.	Immobilienportfoliotransaktionen	1777
1.	Marktsegmente	1777
a)	Gesamtvolumen	1777

	b)	Wohnungsmarkt	1778
	c)	Gewerbeimmobilien	1780
	d)	Sonderimmobilien	1780
2.		Marktteilnehmer	1781
	a)	Verkäufer	1781
	b)	Käufer	1781
3.		Transaktionsprozess	1782
	a)	Share deal oder asset deal	1782
	b)	Prozesse zur Gewinnung und Auswahl von Investoren	1786
	c)	Verfahren zur Ermittlung des Kaufpreises	1786
	d)	Besonderheiten bei der Finanzierung	1787
4.		Verweisungskunden	1790
5.		Typische »deal points«	1791
	a)	Selbstständige Garantien	1791
	b)	Rechtsfolgen von Garantieverletzungen	1793
	c)	Zeitlicher Bezugspunkt	1796
	d)	De-minimis-, basket-, cap-Klauseln	1797
	e)	Ausschluss bei Kenntnis	1797
	f)	Verjährungsfristen	1798
	g)	Absicherung der Mängelrechte	1798
V.		Geschlossene Immobilienfonds	1798
	1.	Konzeption	1798
	2.	Beitritt	1799
	3.	Rechte und Pflichten	1800
	4.	Beschlüsse	1802
	5.	Anteilsübertragung	1802
	6.	Kapitalanlagegesetzbuch	1802
VI.		Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT)	1803
VII.		Sonderrecht der neuen Bundesländer	1804
	1.	Vermögenszuordnung	1806
	a)	Volkseigentum	1806
	b)	Zuordnung des wohnungswirtschaftlichen Vermögens	1806
	c)	Zuordnungsverfahren: VZOG	1807
	d)	Treuhandanstalt	1809
	2.	Familienrechtliche Besonderheiten	1810
	a)	Güterstand des FGB-DDR	1810
	b)	Überleitung	1810
	c)	Familienrechtliche Besonderheiten auf Veräußererseite	1812
	d)	Besonderheiten auf Erwerberseite	1813
	3.	Erbrechtliche Besonderheiten	1814
	a)	Abweichungen des materiellen Erbrechts der DDR	1814
	aa)	Erbfälle vor dem 01.04.1966	1814
	bb)	Erbfälle zwischen dem 01.04.1966 und dem 01.01.1976	1814
	cc)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 03.10.1990	1814
	dd)	Erbfälle nach dem 02.10.1990	1815
	b)	Interlokale Anknüpfung	1815
	aa)	Erbfälle vor dem 01.01.1976	1815
	bb)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 02.10.1990	1816
	c)	Verwendbarkeit von Erbscheinen	1817
	d)	Pflichtteilsrechtliche Probleme	1817
	4.	Gesetzliche Vertretung	1818
	5.	Heilungsvorschriften	1819
	6.	Katasterrechtliche Besonderheiten	1820
	a)	Ungeteilte Hofräume	1820
	b)	Bodensonderungsgesetz, Sonderungsplanverordnung	1821
	aa)	Anwendungsbereich	1821

bb) Verfahren	1821
cc) Wirkungen	1822
7. Bodenreformland; Landwirtschaftsanpassung	1823
a) Bodenreform (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB)	1823
aa) Historischer Sachverhalt und Ausgangslage	1823
bb) Problemstellung	1823
cc) Gesetzliche Eigentumszuordnung	1824
dd) Übereignungsanspruch des »besser Berechtigten«	1825
b) Landwirtschaftsanpassungsgesetz	1827
8. Gebäudeeigentum	1829
a) Arten des Gebäudeeigentums	1829
aa) Verliehenes Nutzungsrecht	1829
bb) Zugewiesene Nutzungsrechte	1830
cc) Vertragliche Nutzungsrechte	1830
dd) Sonderbestimmungen	1830
ee) Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften	1831
ff) Wohnungsbaugenossenschaften	1831
b) Fortbestand des Gebäudeeigentums	1831
c) Anlegung eines Gebäudegrundbuchs (§ 4 GGV)	1833
d) Zusammenführung von Gebäudeeigentum und Grundstück	1833
aa) Komplettierungszwang	1833
bb) Aufgabeklarung gem. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB	1834
cc) Alternative Komplettierungswege	1835
e) Veräußerung des Gebäudeeigentums	1837
f) Teilung des Gebäudeeigentums	1837
9. Verfügungen über Baulichkeiten	1838
a) Sachverhalt	1838
b) Übergangsrecht	1838
c) Übertragung von Baulichkeiten	1838
10. Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	1839
a) Objekt der Genehmigung	1840
aa) Genehmigungsgegenstand	1840
bb) Genehmigungsbedürftigkeit	1840
b) Genehmigungsfreistellung	1841
c) Genehmigungserteilung und -verfahren	1844
d) Kassation der Genehmigung	1846
aa) Risikofälle	1847
bb) Folgen der Kassation	1847
aaa) Vor Endvollzug des Ersterwerbs	1847
bbb) Nach Endvollzug des Ersterwerbs, ohne Zweitveräußerung	1848
ccc) Folgen für einen Zweiterwerb	1848
11. Verfügungsbeschränkungen	1849
12. Vorkaufsrechte	1849
a) Nutzervorkaufsrecht gem. § 20 VermG	1849
b) Vorkaufsrecht des Restitutionsberechtigten gem. § 20a VermG	1850
c) Vorkaufsrecht gem. § 57 SchuldRAnpG	1851
13. Lastenfreistellung	1851
a) Arten von Grundpfandrechten im Beitrittsgebiet	1851
aa) Uraltgrundpfandrechte	1851
bb) ZGB-Hypotheken	1852
cc) Besonderheiten der Aufbauhypothek	1853
b) Rechtsinhaberschrift an Altgrundpfandrechten	1853
c) Löschungserleichterungen durch das GrdBBerG	1855
aa) §§ 3 bis 6 GrdBBerG	1855
bb) Hinterlegungsverfahren (§ 10 GrdBBerG)	1856
d) Gegenstandslose Rechte	1857
14. Sach- und Rechtsmängel	1858

a)	Altlasten.	1858
b)	Bestehen selbstständigen Gebäude- oder Baulichkeitseigentums.	1858
c)	Mitbenutzungsrechte und altrechtliche Dienstbarkeiten	1858
d)	Ansprüche auf Dienstbarkeiten.	1859
e)	Schuldrechtsanpassung,	1862
f)	Nebengesetze des Schuldrechtsänderungsgesetzes.	1863
15.	Belehrungen	1864
16.	Sachen- und Verkehrsflächenbereinigung.	1864
a)	Sachenrechtsbereinigungsgesetz.	1864
aa)	Anwendungsbereich.	1865
bb)	Grundwertungen.	1866
cc)	Vertragsgestaltung	1868
dd)	Notarielles Vermittlungsverfahren	1870
b)	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz.	1870
D.	Vollzugsmuster	1873
I.	Vollzugslaufblatt Kaufvertrag	1874
II.	Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag	1875
III.	Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk	1877
IV.	Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung.	1878
V.	Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung	1879
VI.	Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung.	1880
VII.	Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamem Vertrag.	1881
VIII.	Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung.	1884
IX.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung.	1885
X.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung	1886
XI.	Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern)	1887
XII.	Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschildbestellung zur Vorwegfinanzierung.	1888
XIII.	Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschild und Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung.	1889
XIV.	Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschildbestellung nach Eintragung	1890
XV.	Einholung der Genehmigung des Nacherben	1890
XVI.	Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters	1891
XVII.	Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses	1893
XVIII.	Einholung der Genehmigung nach GrdStVG	1894
XIX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer.	1895
XX.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular	1896
XXI.	Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandauflage.	1897
XXII.	Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung	1897
XXIII.	Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug	1898
XXIV.	Zustimmungs- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts	1899
XXV.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillhalteerklärung	1900
XXVI.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt	1902
XXVII.	Gegenerklärung des Gläubigers bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht)	1904

XXVIII.	Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung der Reallast	1906
E.	Gesamtmuster	1909
I.	Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich)	1910
II.	Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung)	1914
III.	Due Diligence – Checkliste (ausführlich)	1916
IV.	Letter of Intent mit Vertraulichkeitserklärung (Asset deal)	1919
V.	Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen	1925
VI.	Merkblatt zu Bauträgerverträgen	1934
VII.	Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen	1945
VIII.	Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umzug)	1947
IX.	Merkblatt zum Wohnungseigentum	1952
X.	Merkblatt zum Erbbaurecht	1966
XI.	Merkblatt zu Grundpfandrechten	1974
XII.	Merkblatt »Grunderwerbsteuer«.	1983
XIII.	Standardkaufvertrag »Eigenheim«.	1988
XIV.	Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung«.	1993
XV.	Kaufvertrag »Teilfläche« (mit Besonderheiten neue Bundesländer)	1998
XVI.	Messungsanerkennung und Auflassung	2004
XVII.	Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung)	2006
XVIII.	Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung)	2014
XIX.	Leibrentenkauf	2017
XX.	Mietkauf (Mietvertrag mit Ankaufsoption)	2023
XXI.	Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung	2032
XXII.	Kauf- und Werkvertrag	2039
XXIII.	Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde.	2049
XXIV.	Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B).	2054
XXV.	Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich)	2062
XXVI.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante)	2084
XXVII.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Auszahlung bereits vor Umschreibung).	2092
XXVIII.	Kauf vom Insolvenzverwalter	2094
XXIX.	Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach)	2101
XXX.	Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich)	2111
XXXI.	Treuhandvertrag über ein Grundstück.	2138
XXXII.	Errichtung einer Verweisungsurkunde	2142
XXXIII.	Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufsrechtsausübung	2144
XXXIV.	Verkauf eines Erbteils	2148
XXXV.	Abschichtung gegen Abfindung	2156
XXXVI.	Verkauf und Abtretung eines GbR-Anteils	2158
XXXVII.	Erbbaurechtsbestellungsvertrag	2164
XXXVIII.	Kaufvertrag über ein Erbbaurecht	2170
XXXIX.	Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht	2176
XL.	Aufhebung eines Erbbaurechtes gegen Entschädigung	2182
XLI.	Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauzinses	2193
XLII.	Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags.	2197
XLIII.	Käuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags.	2206
XLIV.	Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags	2212

Inhaltsverzeichnis

XLV. Grundstückstausch (Teilflächen mit Baraufzahlung) 2215

Sachregister 2221