

# Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht

Bearbeitet von

Herausgegeben von Dr. Stefan Weise, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, und Dr. Dr. Stephan Philipp Forst, Notar, Bearbeitet von Gregor Barbers, LL.M., Rechtsanwalt, Dr. Ulrich Bous, Notar, René Dubois, Rechtsanwalt, Dr. Sebastian Franck, LL.M., Notar, Dr. Astrid Frense, Rechtsanwältin und Notarin, Dr. Thorsten Führ, LL.M., Notar, Dr. Sylvia Kaufhold, Maître en droit, Rechtsanwältin, Eun-Cheong Kim, Dr. Wolfgang Probandt, Rechtsanwalt und Notar, Dr. Heiner Roemer, Notar, Dr. Manfred Schaal, Notar, Dr. Thomas Schiffner, Notar, Sabine Sterl-Wündisch, Rechtsanwältin, und Dr. Christian Wiggers, Rechtsanwalt

3. Auflage 2018. Buch. XXIV, 990 S. Mit Formularen zum Download. In Leinen

ISBN 978 3 406 71450 4

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

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

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://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.

Beck'sches Formularbuch  
Immobilienrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht

Herausgegeben von

**Dr. Stefan Weise**

Rechtsanwalt in München

und

**Dr. Dr. Stephan Philipp Forst**

Notar in München

Bearbeitet von:

*Gregor Barbers*, LL.M., Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Dr. Ulrich Bous*, Notar in Stolberg; *René Dubois*, Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Dr. Dr. Stephan Philipp Forst*, Notar in München; *Dr. Sebastian Franck*, LL.M., Notar in Lauingen; *Dr. Astrid Frense*, Rechtsanwältin und Notarin in Berlin; *Dr. Thorsten Führ*, LL.M., Notar in Düren; *Dr. Sylvia Kaufhold*, Maître en droit, Rechtsanwältin in Dresden; *Dr. Wolfgang Probandt*, Rechtsanwalt und Notar in Berlin; *Dr. Heiner Roemer*, Notar in Jülich; *Dr. Manfred Schaal*, Notar in Heinsberg; *Dr. Thomas Schiffner*, Notar in Weiden i.d. Oberpfalz; *Sabine Sterl-Wündisch*, Rechtsanwältin in Annenheim/Österreich; *Dr. Stefan Weise*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Christian Wiggers*, Rechtsanwalt in München

3., aktualisierte Auflage 2018



Zitiervorschlag:  
BeckFormB ImmoR/*Bearbeiter* Form. A.I.1 Anm. 1



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 71450 4

© 2018 Verlag C. H. Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Bad Langensalza GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Umschlaggestaltung: Kunst oder Reklame, München

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Formularbücher gehören heute zum Alltag eines praktizierenden Juristen. Die Formulare ersetzen nicht die rechtsgestaltende Arbeit eines Juristen und auch nicht die konkrete Überprüfung der Interessen durch den beratenden Rechtsanwalt oder Notar. Sie bieten jedoch eine Grundlage und Orientierung bei der Erstellung von Verträgen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen. Zugleich sind Formulare „Ideengeber“ in der Gestaltung und Konzeptionierung der Interessen der Vertragsparteien.

Ein Formularbuch für Rechtsgeschäfte im Immobilienrecht kann nicht alle denkbaren Formulare für Rechtsgeschäfte oder rechtsgeschäftliche Erklärungen, Bewilligungen und Anträge umfassen. Es musste daher unter der Vielzahl der möglichen Fallgestaltungen eine Auswahl getroffen werden, die sich in der Regel an der praktischen Bedeutung des Sachverhalts orientierte.

Formulare zum Immobilienrecht können heute nicht beim schlichten Kaufvertrag stehenbleiben. Im Rahmen von Projektentwicklungen und Projektkonzeptionen müssen komplexe Erwerbsvorgänge vertraglich abgebildet und die Verträge auf die Bedürfnisse der Beteiligten zugeschnitten werden, insbesondere unter Berücksichtigung von Bau- und Investitionsverpflichtungen. Ferner werden Immobilien in der heutigen Praxis nicht nur im Wege des direkten Erwerbs als Real- oder Miteigentum („Asset-Deal“) erworben, sondern auch mittelbar durch Erwerb von Anteilen einer Gesellschaft, die Eigentümer von Immobilien ist („Share-Deal“). Hinzu kommen heute sog. „Forward-Deals“, die eine enge Verknüpfung zwischen Kauf-, Immobilien- und Baurecht erfordern. Schließlich sind im Rahmen der Aufbereitung einer Immobilie Vereinbarungen mit der öffentlichen Hand nicht wegzudenken. Aus diesem Grunde geht das Formularbuch über das „klassische“ Immobilienrecht hinaus und enthält auch Muster für Geschäftsanteilskaufverträge sowie städtebaurechtlichen Verträge.

Beim Aufbau derjenigen Muster, die verschiedene Varianten und Besonderheiten einer Vertragsart abbilden, wurden die einzelnen Autoren ausdrücklich nicht dazu angehalten, sich des gleichen Grundmusters zu bedienen und nur die Besonderheiten ihres Musters individuell herauszuarbeiten. Vielmehr sollte jeder Autor auf „sein“ Muster zurückgreifen. Auf diese Weise ist insbesondere im Bereich der Kaufverträge und der Übertragungsverträge ein bunter Reigen von Vertragsmustern entstanden, der zum einen deutlich macht, dass es „das“ Muster nicht gibt und dem Verwender zum anderen ermöglicht, sich an dem Muster zu orientieren, welches vom Aufbau und Gehalt her am ehesten seinen Vorstellungen der Vertragskunst entspricht.

Bei der **2. Auflage** des Beck'schen Formularbuchs Immobilienrecht haben wir eine starke Verzahnung von notarieller und anwaltlicher Praxis im Immobilienrecht versucht, die sehr positiv am Markt aufgenommen wurde. Dies gilt es fortzuführen.

Die **3. Auflage** setzt daher seit 2013 ergangene Änderungen der Rechtsprechung und Gesetze um. Namentlich ist hierbei die Reform des Bauvertragsrechts zu nennen, die nachhaltig Immobilienverträge verändert, die Herstellungsverpflichtungen für eine Planungs- und/oder Bauleistung beinhalten. Ganz typisches Beispiel ist hierfür der Bauträgervertrag.

Wir bedanken uns auch im Namen aller Autoren bei dem Lektorat, namentlich bei Herrn Dr. Burkhard Schröder und Herrn Dr. Thomas Schäfer, vor allem für ihr Engagement, das Werk weiter voranzubringen, und auch für ihre Geduld mit uns Autoren.

Die Formulare und Erläuterungen berücksichtigen den Stand der Rechtsprechung und Gesetzeslage bis zum April 2018.

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Verzeichnis der Bearbeiter .....	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XIII

### A. Erwerbsverträge

I. Kaufverträge .....	1
1. Grundmuster: Kaufvertrag mit direkter Zahlungsabwicklung .....	1
2. Grundstückskaufvertrag mit Abwicklung über Notaranderkonto .....	47
3. Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in den neuen Bundesländern .....	69
4. Kaufvertrag über ein Grundstück mit Altlasten .....	87
5. Grundstückskaufvertrag über ein Baugrundstück mit Rücktrittsrecht .....	100
6. Grundstückskaufvertrag mit variablem Kaufpreis .....	108
7. Grundstückskaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche .....	114
8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto .....	143
9. Grundstückskaufvertrag nach Anordnung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Abwicklung über Notaranderkonto .....	158
10. Identitätserklärung und Auflassung .....	175
11. Kaufvertrag über ein Mietshaus .....	179
12. Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie .....	197
13. Grundstückskaufvertrag mit Übernahme/Abtretung einer Grundsschuld und Übernahme der Verbindlichkeiten .....	217
14. Kauf einer Eigentumswohnung in einer Seniorenresidenz .....	230
15. Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Mietgarantie .....	239
16. Grundstückskaufvertrag mit Generalübernehmervertrag .....	260
17. Grundstückskaufvertrag mit Investitionsverpflichtungen .....	286
18. Kaufvertrag über eine gebrauchte Eigentumswohnung mit alternativen Hinweisen auf Doppelhaushälfte .....	314
19. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht .....	337
20. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht .....	353
21. Grundstückskaufvertrag gegen Leibrente mit Wertsicherungsklausel .....	363
22. Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlung und sofortiger Eigentums-umschreibung .....	373
23. Rahmenurkunde für Portfolioverkauf .....	384
24. Kaufangebot mit Vollmachten .....	392
25. Annahme eines Kaufangebots .....	407
26. Aufhebung eines Kaufvertrages .....	410
27. Allgemeine Grundstücksvollmacht .....	414
28. Spezielle Grundstücksvollmacht .....	419
II. Grundstücksüberlassung .....	422
1. Grundstücksschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt .....	422
2. Grundstücksüberlassung (Schenkung) mit Vorbehalt eines Wohnungs-rechts .....	436
3. Grundstücksschenkung mit Ablöseverpflichtung und Ausgleichszahlung an weichende Geschwister .....	444
4. Übergabe eines gewerblichen Betriebes .....	453

## Inhaltsverzeichnis

5. Übergabe eines Hofes iSd Höfeordnung .....	463
6. Ehebedingte (unbenannte) Zuwendung eines Miteigentumsanteils .....	489
III. Bauträgerverträge .....	496
1. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Freistellungs- erklärung .....	496
2. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Bürgschaft .....	538
3. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein Reihenhause nach MaBV .....	555
4. Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in einem Sanierungsobjekt ...	569
IV. Immobilienverträge mittels share deals .....	585
1. Erbteilskauf- und Erbteilsabtretungsvertrag .....	585
2. Verkauf und Abtretung eines GmbH Geschäftsanteils .....	600
3. Verkauf und Abtretung von Beteiligungen an einer Gesellschaft bürgerli- chen Rechts .....	621
4. Verkauf und Abtretung von Kommanditbeteiligungen an einer GmbH & Co. KG .....	640

## B. Belastungen des Grundstücks

I. Verträge und Erklärungen zu Abteilung II .....	653
1. Wegerecht (Grunddienstbarkeit, § 1018 BGB) .....	653
2. Wege- und Versorgungsleitungsrecht (Eigentümer-Grunddienstbarkeit) ...	661
3. Baubeschränkung und Duldung von Immissionen .....	665
4. Photovoltaik-Dienstbarkeit .....	667
5. Abstandsflächen-Übernahme .....	673
6. Benutzungs- und Unterlassungsdienstbarkeit .....	676
7. Unterlassungsdienstbarkeit .....	679
8. Überbaudienstbarkeit und Überbaurente .....	682
9. Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) und Notleitungsrente (Reallast) .....	686
10. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) .....	691
11. Dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB) .....	696
12. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht mit Auflassungsvormerkung .....	700
13. Wiederkaufsrecht (zu vereinbaren im Rahmen eines Kaufvertrags mit Investitionsverpflichtung und Arbeitsplatzgarantie mit einer Gemeinde)	704
14. Zuwendungsnießbrauch (§ 1030 BGB) .....	706
II. Verträge und Erklärungen zu Abteilung III .....	712
1. Bestellung einer Buchgrundschuld .....	712
2. Bestellung einer Eigentümergrundschuld .....	730
3. Rangvorbehalt bei Bestellung des einzutragenden Rechts .....	735
4. Gesonderte Bewilligung des Rangvorbehalts bei bereits eingetragenen Recht .....	738
5. Einweisung in den Rangvorbehalt .....	740
6. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 Abs. 1 BGB durch den Eigentümer .....	741
7. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 BGB durch sonstige Be- rechtigte .....	745
8. Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB .....	747
9. Rangrücktrittserklärung .....	749
10. Vorrangseinräumung .....	752
11. Pfandfreigabeerklärung bei Gesamtgrundschuld .....	753
12. Pfandfreigabeerklärung einer Teilfläche bei Teilung des belasteten Grundstücks und pfandfreie Abschreibung .....	756
13. Löschungsbewilligung einer Grundschuld nebst Löschungszustimmung und Löschantrag .....	758

14. Lösungsantrag zur Grundbuchberichtigung, hier zu einem Wohnungsrecht .....	760
15. Abtretung einer Grundschuld nebst gesicherter Forderung .....	762
16. Aufgebot eines Grundschuldbriefes .....	768
17. Aufgebotsverfahren zur Ausschließung eines Hypotheken-, Grundschuld- oder Rentenschuldgläubigers .....	771
III. Erbbaurechtsverträge .....	774
1. Erbbaurechtsvertrag Grundstruktur .....	774
2. Erbbaurechtsbestellung bei einer noch zu vermessenden Teilfläche .....	804
3. Erbbaurechtsvertrag mit Rücktrittsrecht .....	806
4. Eigentümererbbaurecht .....	814
5. Verlängerung eines Erbbaurechts .....	825
6. Änderung des Erbbaurechts: Umstellung auf wertgesicherten versteigerungsfesten Erbbauzins gem. § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG .....	829

### C. Wohnungseigentum

1. Begründung von Wohnungseigentum durch einseitige Teilungserklärung gemäß § 8 WEG .....	837
2. Begründung von Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG .....	863
3. Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG mit gleichzeitiger Teilungserklärung gemäß § 8 WEG .....	872

### D. Städtebauliche Verträge

1. Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) .....	883
2. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) .....	902
3. Vertrag über die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) .....	915
4. Vertrag über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen (§ 133 Abs. 3 S. 5 BauGB) .....	923

### E. Checklisten zum internationalen Immobilienrecht

1. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein in Deutschland belegenes Grundstück (Inlandsgeschäft) .....	929
2. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein im Ausland belegenes Grundstück (Auslandsgeschäft) .....	950

Sachverzeichnis .....	959
-----------------------	-----

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG