

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
Musterverzeichnis	13
§ 1 Einführung	15
§ 2 Besondere Fallgestaltungen im Grundstücksrecht	17
A. Kauf vom Bauträger	17
I. Einführung	17
1. Interessenlage der Beteiligten	17
2. Rechtliche Grundlagen	17
a) Gemischter Kauf- und Werkvertrag	17
b) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	18
c) AGB-Recht	18
d) Beurkundungsrecht	18
e) Öffentliches und privates Baurecht	19
f) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)	19
g) Geldwäschegesetz (GwG) und Geldwäschegesetzmeldepflicht- verordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)	20
3. Grundlagenkunde und Kaufvertrag	20
II. Darstellung	20
1. Vorbereitung der Beurkundung	20
a) Zwei-Wochen-Frist	20
b) Musterentwurf	21
c) Erforderliche Unterlagen	21
aa) Baubeschreibung	21
bb) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung oder deren Entwurf	22
d) Pflichten nach dem Geldwäschegesetz	22
aa) Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	22
bb) Einfordern einer Eigentums- und Kontrollstruktur; Beurkundungs- verbot	23
cc) Einsicht in das Transparenzregister; Beurkundungsverbot	23
dd) Melde- und Anhaltepflichten	23
ee) Unstimmigkeitsmeldung	24
2. Aspekte der Vertragsgestaltung	25
a) Beschreibung des Vertragsgegenstandes	25
b) Besonderheiten bei der Fälligkeit	26
aa) Zahlung nach vollständiger Fertigstellung	26
bb) Grundvoraussetzungen bei Ratenzahlung	26
cc) Sicherheitsleistung anstelle der Grundvoraussetzungen	28
dd) Einzelne Raten bei Ratenzahlung	29
ee) Gewährleistungsbürgschaft oder Einbehalt von 5 % des Kaufpreises	29
ff) Einbehalt für Erschließungskosten?	30
gg) Gesondertes Konto, Abtretung an baufinanzierende Bank	30
c) Regelungen zu Gewährleistung und Abnahme	30
d) Gesamtmuster	32
3. Besonderheiten beim Vollzug	41
a) Vorvollzug	41
b) Überwachung der Grundvoraussetzungen der Fälligkeit	42
aa) Wirksamkeit des Vertrages und Vorliegen von Genehmigungen	42
bb) Vormerkung	42

cc) Lastenfreistellung	42
dd) Baugenehmigung	42
c) Verwahrung von Erklärungen und Sicherheiten	42
d) Endvollzug	43
III. Wissensüberprüfung	43
B. Kauf eines Erbbaurechts sowie eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	44
I. Einführung	44
1. Wesen des Erbbaurechts	44
2. Praktische Bedeutung	45
3. Gesetzliche Grundlagen	45
4. Wirksamer Bestand des Erbbaurechts	45
5. Erbbaurechtszinsreallast, Vorkaufsrechte, Zustimmungserfordernisse	46
II. Darstellung	46
1. Klärungen im Vorfeld	46
a) Grundbuchauszüge und Erbbaurechtsbestellungsurkunde	46
b) Zustimmungserfordernisse und Vorkaufsrechte	47
c) Finanzierung	47
d) Aktuelle Höhe des Erbbauzinses	48
e) Restdauer, Modalitäten der Verlängerung	48
f) Anpassung des Erbbaurechtsvertrages (Vollstreckungsfestigkeit, Inflationausgleich etc.)?	48
2. Gestaltung des Erbbaurechtskaufvertrags	48
a) Terminologie	49
b) Beschreibung des Vertragsbesitzes	49
c) Besonderheiten bei der Fälligkeit	49
aa) Zustimmungserfordernisse	49
bb) Vorkaufsrechte	50
d) Eintritt in schuldrechtliche Nebenvereinbarungen	50
3. Aufhebung des Erbbaurechts	51
4. Isolierter Erwerb des belasteten Grundstücks	51
5. Erwerb von Erbbaurecht und Grundstück	52
6. Wohnungserbbaurecht	53
7. Besonderheiten beim Vollzug des Kaufs eines Erbbaurechts	53
a) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte und Genehmigungspflichten	53
b) Zustimmung(en), Vorkaufsrechtsverzicht (und Rangrücktritt) des Eigentümers	54
III. Wissensüberprüfung	56
C. Kauf bei Insolvenz des Veräußerers und aus der Zwangsvollstreckung	57
I. Einführung	57
1. Grundbegriffe	57
2. Gesetzliche Grundlagen	58
3. Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch	58
4. Insolvenz und Anordnung der Zwangsvollstreckung vor der Beurkundung	59
5. Insolvenz und Beschlagnahme während des Vollzugs	59
6. Insolvenz nach dem Vollzug	60
II. Darstellung	60
1. Allgemeine Vorkehrungen bei erkennbarer Zahlungsschwäche des Verkäufers	60
2. Kauf aus der Zwangsversteigerung	62
a) Vorbereitung der Beurkundung	62
b) Gestaltung der Urkunde	63
c) Vollzug	65
3. Kauf aus der Insolvenz	66
III. Wissensüberprüfung	67

D. Kauf einer unvermessenen Teilfläche („Messungskauf“)	68
I. Einführung	68
1. Bestimmtheitsgrundsatz im Sachenrecht und seine Folgen	68
2. Besondere Risiken und Probleme	69
a) Beschreibung des Vertragsgegenstands	69
b) Abweichung zwischen beurkundetem und vermessenem Vertragsgegenstand	69
c) Probleme bei der Lastenfreistellung	69
d) Wechselseitige Rechte für die Zukunft?	70
e) Kaufpreisfinanzierung	70
f) Bestandteilszuschreibung und Vereinigung; Verschmelzung	70
II. Teilflächenkauf in der notariellen Praxis	70
1. Gestaltung der Kaufvertragsurkunde	70
a) Beschreibung des Vertragsgegenstandes	70
b) Regelungen im Fall der Abweichung von erstrebter und vermessener Flächengröße	71
c) Besonderheiten bei der Eigentumsvormerkung	72
d) Sicherung der Lastenfreistellung	73
e) Wechselseitige Rechte für die Zukunft	74
f) Finanzierung des Kaufpreises	75
g) Auflassung und Grundbucheintragungen?	76
h) Teilungsgenehmigung	77
2. Nachtragsurkunde	77
a) Grundlage: Fortführungsnachweis	77
b) Messungsnachtrag versus Identitätserklärung	77
c) Auflassung und Bewilligungen	78
d) Bestandteilszuschreibung, Vereinigung; Verschmelzung	78
e) Kaufpreisanpassung	79
3. Zusätzliche Kosten bei Teilflächenkäufen	79
III. Wissensüberprüfung	79
E. Vorkaufsrechte	80
I. Einführung	80
1. Gemeinsame Grundzüge aller Vorkaufsrechte	80
2. Gesetzliche Grundlagen	80
3. Arten von Vorkaufsrechten	81
a) Gesetzliche und vertragliche Vorkaufsrechte	81
aa) Gesetzliche Vorkaufsrechte	81
(1) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	81
(2) Privatrechtliche gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere Mieter-vorkaufsrecht	81
bb) Vertragliche Vorkaufsrechte	81
b) Schuldrechtliche und dinglich wirkende Vorkaufsrechte	82
aa) Schuldrechtliche bzw. schuldrechtlich wirkende Vorkaufsrechte	82
bb) Dingliche Vorkaufsrechte	82
cc) Dinglich wirkende sonstige Vorkaufsrechte	82
c) „Subjektiv-persönliche“ und „subjektiv-dingliche“ dingliche Vorkaufsrechte	82
aa) Subjektiv-persönliche Vorkaufsrechte	83
bb) Subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte	83
d) Vorkaufsrechte für den ersten (echten) Verkaufsfall und Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle	83
e) Atypische Vorkaufsrechte und Ankaufsrechte	84

f) Mehrere Vorkaufsberechtigte – insbesondere Teilung des berechtigten Grundstücks	84
4. Rang mehrerer Vorkaufsrechte	85
II. Grundstücksbezogene Vorkaufsrechte in der notariellen Praxis	85
1. Vorkaufsrechte in der Vorbereitung eines Kaufvertrages	85
a) Erkennen von (möglichen) Vorkaufsrechten	85
aa) Im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrechte	85
bb) Im Grundbuch nicht eingetragene Vorkaufsrechte	85
b) Nähere Prüfung des Vorkaufsrechts und weiteres Vorgehen im Vorfeld der Beurkundung	87
aa) Im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrechte	87
bb) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	88
cc) Mietervorkaufsrecht	89
2. Vorkaufsrechte in der Urkundengestaltung	90
a) Berücksichtigung in der Kaufpreisfälligkeit	90
aa) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	90
bb) Privatrechtliche Vorkaufsrechte ohne dingliche Wirkung oder Absicherung	91
cc) Dingliche oder dinglich gesicherte privatrechtliche Vorkaufsrechte	91
b) Notarvollmacht	92
c) Rücktrittsrecht	92
d) Maklerklausel	93
e) Hinweise	93
f) Umgehung des Vorkaufsrechts?	93
3. Vorkaufsrechte im Vollzug des Kaufvertrages	93
a) Grundsätzliches	93
b) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	94
c) Privatrechtliche Vorkaufsrechte	94
4. Vorgehen nach Ausübung eines Vorkaufsrechts	96
a) Wirksamkeit der Ausübung	96
b) Nachtragsbeurkundung	97
5. Bestellung eines Vorkaufsrechts (Beispiele)	99
III. Wissensüberprüfung	101

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung	103
A. Fragen und Lösungen zum Bauträgerkauf	103
B. Fragen und Lösungen zum Erbbaurechtskauf	104
C. Fragen und Lösungen zu Insolvenz und Zwangsvollstreckung	106
D. Fallbeispiel zum Kauf einer Teilfläche mit Lösung	108
E. Fragen und Lösungen zum Vorkaufsrecht	113
Stichwortverzeichnis	117

Musterverzeichnis

§ 2 Besondere Fallgestaltungen im Grundstücksrecht

2.1	Gesamtdarstellung Bauträgervertrag	32
2.2	Anschreiben an Eigentümer	54
2.3	Passus Vormerkung	64
2.4	Anschreiben Vollstreckungsgericht	65
2.5	Anschreiben abzulösende Gläubiger	65
2.6	Verfügungen	72
2.7	Vereinbarung zum Finanzierungsrisiko bei Teilflächen	76
2.8	Rücktrittsrecht	92
2.9	Maklerklausel	93
2.10	Vorkaufsrechtsanschreiben mit Verzichtsentwurf	95
2.11	Anschreiben wegen Mietervorkaufsrecht	96
2.12	Nachtragsurkunde nach Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts	98
2.13	Bestellung dingliches Vorkaufsrecht für ersten Verkaufsfall	100
2.14	Bestellung subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	100
2.15	Bestellung wechselseitiges subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	100

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung

3.1	Kaufvertrag	108
3.2	Grundsschuldbestellung	111
3.3	Messungsanerkennung und Auflassung	112