

Krauß

Immobilienkaufverträge in der Praxis

Gestaltung · Besteuerung · Muster

Von

Dr. Hans-Frieder Krauß, LL.M. (University of Michigan)
Notar a.D. in München

11. Auflage

Leseprobe

Carl Heymanns Verlag 2026

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Musterverzeichnis	LXIX
Abkürzungsverzeichnis	XCIII
Literaturverzeichnis.	CIII
A. Einführung, Vertragsvorbereitung.	3
I. Abgrenzung	3
1. Überlassungen.	3
2. Werk- und Bauträgerverträge	3
3. »Mietkauf«	4
II. Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht.	4
1. Zweck der Beurkundungspflicht	4
a) Formzwecke	4
b) § 17 Abs. 2a BeurkG	5
aa) Allgemein: § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG	5
bb) Alle Verbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 sowie Nr. 2 erster Halbs. BeurkG	6
aaa) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG (»selbst oder durch Personen seines Vertrauens«).	6
bbb) Allgemeine Anforderungen gem. § 14 Abs. 3 BNotO i.V.m. Kammerrichtlinien	8
ccc) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 erster Hs. BeurkG (»Gelegenheit zur Auseinandersetzung«)	10
cc) Immobilienverbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Halbs. 2, Satz 2 und 3 BeurkG (»rechtzeitige Entwurfsübersendung«).	11
aaa) Ziel	11
bbb) Pflichtenumfang	11
(1) Betroffene Rechtsgeschäfte.	11
(2) Entwurfsübersendung	12
(3) Adressat.	14
(4) Vollständigkeit.	14
(5) Dokumentation.	15
ccc) Fristberechnung.	16
ddd) Zulässige Fristunterschreitung	17
eee) Zwischenzeitliche Textänderungen.	19
fff) Verlängerung der Frist?	21
ggg) Folgen eines Verstoßes	21
2. Formelle Anforderungen an die Beurkundung	23
a) Beurkundungsperson	23
b) Beurkundungsverfahren	24
aa) Grundsätze.	24
aaa) Inhalt der Niederschrift	24
bbb) Unterzeichnung.	25
ccc) Verlesung.	26
ddd) Sammelbeurkundung	28
eee) Zeitökonomie	28
bb) Exkurs: Online-Beurkundung, § 16a ff. BeurkG	29
cc) Besonderheiten der elektronischen Präsenzbeurkundung	30
aaa) Anwendungsbereich.	30
bbb) Urschrift, Ausfertigung, beglaubigte Abschrift	31
ccc) Beurkundungsablauf	31
dd) »Elektronische Unterschriftsbeglaubigung«.	34
aaa) Übersicht.	34
bbb) Präsenz-Beglaubigung qualifizierter elektronischer Signaturen	35

ccc)	Online-Beglaubigung qualifizierter elektronischer Signaturen	36
ddd)	Beglaubigung eigenhändiger elektronischer Unterschriften	37
c)	Verweisung	37
aa)	Gem. § 14 BeurkG	37
bb)	Gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	39
cc)	Gem. § 13c Abs. 1 BeurkG	39
dd)	Gem. § 13c Abs. 4 BeurkG	41
ee)	»Unechte Verweisung«	43
ff)	Berufsrecht	43
3.	Bezugnahme/Beifügung, Umfang der Beurkundungspflicht	44
a)	Unechte Bezugnahme	44
b)	Mitbeurkundungspflicht von Anlagen	45
c)	Elektronische Datenträger	46
4.	Beurkundung bei freiwilliger Grundstücksversteigerung	46
a)	Sachverhaltsvarianten	46
b)	Funktion des Notars	47
c)	Beurkundungsvarianten	48
d)	Verlosung von Immobilien	49
5.	Verbundene Geschäfte	50
a)	Grundsatz	50
aa)	Vollständigkeitsgrundsatz	50
bb)	Abhängigkeiten	51
cc)	Verknüpfungswille	52
dd)	Zwei Urkunden?	53
ee)	Künftige Änderungen	54
b)	Grundstücksgeschäft und Bauvertrag	54
aa)	Mittelbare Erwerbsverpflichtung?	54
bb)	Grunderwerbsteuer	55
cc)	Werkvertrag vor Kaufvertrag	55
dd)	Empfehlung	57
ee)	§ 2 ArchLG	57
c)	Grundstücksgeschäft und Mietvertrag	58
d)	Grundstücksgeschäft und städtebaulicher Vertrag	60
e)	Mehrere Grundstücksgeschäfte	61
6.	Vollmacht, Auftrag	63
a)	Vollmachten	63
b)	Insb.: Betreuungsbehördlich beglaubigte Vollmacht	64
c)	Wirtschaftlicher Erwerbsdruck, erfolgsunabhängige Provisionen	65
7.	Vertragsänderungen	66
8.	Vertragsaufhebungen, Anwartschaft	68
9.	Folge und Heilung von Formmängeln	69
a)	Formnichtigkeit	69
b)	Heilung durch Vollzug	70
aa)	§ 311b Abs. 1 Satz 2 BGB	70
bb)	Verhinderung durch Erwerbsverbot	71
cc)	Sonstige Unwirksamkeitstatbestände, Schwarzkauf/Vorauszahlungen	72
dd)	Verhalten des Notars	74
c)	Heilung bei verdeckten Grundstückssacheinlagen	74
III.	Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit	75
1.	Verstoß gegen gesetzliche Verbote, § 134 BGB	75
2.	Sittenwidrigkeit	76
a)	Objektiver Tatbestand	76
aa)	Umstandssittenwidrigkeit	76
bb)	Machtstellung	77
cc)	Äquivalenzstörung	78
b)	Subjektiver Tatbestand	79
aa)	Wucher, § 138 Abs. 2 BGB	79
bb)	Wucherähnliches Geschäft, § 138 Abs. 1 BGB	79

cc) Ermittlung des Missverhältnisses	80
dd) Grenzfälle	81
c) Rechtsfolgen	82
3. Drittschützende Veräußerungs- und Erwerbsverbote, §§ 135, 136 BGB, internationale Sanktionen	84
a) Gerichtliche/behördliche Veräußerungsverbote	84
b) Gerichtliche Erwerbsverbote	84
c) Öffentlich-rechtliche/aufsichtliche Beschränkungen	84
d) Terrorsanktionen	85
e) Russlandsanktionen	86
IV. Aufgaben und Pflichten des Notars	87
1. Konsensprüfung	88
2. Zug-um-Zug-Sicherung	89
3. Qualitätsanforderungen	92
4. Vollzug	93
5. Stil und Sprache	94
V. Individualvertrag, Formularvertrag, Verbrauchervertrag	96
1. Übersicht	96
2. Merkmale des Formularvertrages	96
a) »Stellen«	96
b) »Vorformulierter«	97
c) »Vertragsbedingungen«	98
d) »In der Absicht mehrfacher Verwendung«	98
e) »Kein Aushandeln«	99
3. Merkmale des Verbrauchervertrags (§ 310 Abs. 3 BGB)	101
a) Bedeutung	101
b) Beteiligte	102
aa) Verbraucher	102
bb) Unternehmer	104
cc) Faustregel	107
dd) Öffentliche Hand	108
c) Vorformulierte Vertragsbedingungen	109
4. Inhaltskontrolle bei Verbraucher- und Formularverträgen (§§ 307 ff. BGB)	110
a) Transparenzgebot (§ 307 Abs. 3 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 BGB)	110
b) Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB)	114
c) Haftungsausschluss bei Körperschäden und grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB)	114
d) Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzungen (§ 309 Nr. 8 BGB)	115
aa) Grundsatz	115
bb) § 309 Nr. 8 a BGB: nicht mängelbezogenes Rücktrittsrecht	116
cc) § 309 Nr. 8 b BGB, Freizeichnungsverbote bei neu hergestellten Sachen und Werkleistungen: Anwendungsbereich	116
dd) § 309 Nr. 8 b BGB, Freizeichnungsverbote im Einzelnen	117
e) Generalklausel (insb: »Kardinalpflichten«), Klauselrichtlinie (§ 307 BGB)	118
f) Folgen eines Klauselverstosses	120
5. Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB	122
a) Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen	123
b) Sonstige notarielle Verbraucherverträge	123
c) Exkurs: Informationspflichten des Unternehmers und Verbraucherwiderrufsrechte	124
aa) Standardinformationspflichten	124
bb) Informationspflichten im Fernabsatz und bei »Haustürgeschäften«	124
cc) Informationspflichten bei »Haustür«- und Fernabsatz-Finanzdienstleistungsverträgen	125
dd) Verbraucherwiderrufsrechte	125
VI. Leistungsstörungenrecht	127
1. Grenzen des Primäranspruchs	127
a) Leistungshindernis	127
b) Sekundärfolgen	128

c)	Schicksal der Gegenleistung	128
2.	Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 ff. und 311a Abs. 2 BGB	129
a)	Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB)	129
b)	Verzögerung der Leistung (§ 280 Abs. 2 BGB)	130
c)	Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 3 BGB)	131
d)	Schadensersatz bei anfänglichem Leistungshindernis (§ 311a Abs. 2 BGB)	134
e)	Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB)	135
f)	Vertretenmüssen; verschuldensunabhängige Garantiehaftung (§ 276 BGB)	135
3.	Rücktritt vom Vertrag	137
a)	Nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung (§ 323 BGB)	137
aa)	Unterschiede zur Rechtslage vor 2002	137
bb)	Nachfristsetzung	137
cc)	Rücktritt wegen Teilleistung, § 323 Abs. 5 Satz 1 BGB	138
dd)	Rücktritt des Werkbestellers (§§ 648, 648a BGB)	138
ee)	Rücktritt wegen Schlechtleistung, § 323 Abs. 5 Satz 2 BGB	139
ff)	Fälligkeit/Durchsetzbarkeit der Schuldnerpflicht	140
gg)	Ausnahme: Rücktritt vor Fälligkeit, § 323 Abs. 4 BGB	140
hh)	Formular-/Verbrauchervertrag	141
b)	Verletzung von Integritätsinteressen (§ 324 BGB)	141
c)	Schadensersatz und Rücktritt (§ 325 BGB)	141
VII.	Due Diligence, Datenraum	141
1.	Arten der Due Diligence	141
2.	Inhalt der Due Diligence	142
3.	Ablauf der Due Diligence	143
4.	Einfluss auf Mängelrechte des Käufers	144
5.	Formulierungsvorschläge	144
B.	Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages	147
I.	Beteiligte	147
1.	Feststellungen zur Identität	147
a)	BeurkG, DONot, NotAktVV	147
aa)	Identifizierungsmerkmale	147
bb)	Identifizierungsmittel	149
cc)	Formulierungsvorschläge	150
b)	Geldwäschegesetz (GwG)	151
aa)	Tatbestand	151
bb)	Verdachtsfaktoren	153
cc)	Anwendungsbereich, gestufte Sorgfaltspflichten	154
aaa)	Anwendungsbereich	154
bbb)	Sorgfaltstufen	155
dd)	Identitätsfeststellung	156
aaa)	Grundsatz	156
bbb)	Politisch exponierte Personen (peP)	157
ccc)	Verfahren	157
ddd)	Folgen einer Verweigerung	158
ee)	Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	158
aaa)	Grundsatz	158
bbb)	Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS), § 12 Abs. 4 GwG	160
ff)	Generelle und konkrete Risikobewertung	162
gg)	Melde-, Ablehnungs- und Archivierungspflichten	164
aaa)	Meldepflichten	164
(1)	Wissensmeldung	164
(2)	Sachverhaltsmeldung	165
a)	§ 3 GwGMeldV-Immobilien: Bezug zu Risikostaaten/ Sanktionslisten	165
b)	§ 4 GwGMeldV-Immobilien: personenbezogene Auffälligkeiten	166

(c) § 5 GwGMeldV-Immobilien: Auffälligkeiten in Vertretungsfällen	166
(d) § 6 GwGMeldV-Immobilien: Meldepflichten im Zusammenhang mit Kaufpreis oder Zahlungsmodalitäten	166
(3) Folgen der Meldung	169
bbb) Ablehnungspflichten	169
ccc) Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten; Offenlegung gegenüber Ermittlungsbehörden	170
hh) Transparenzregister.	171
aaa) Organisation und Inhalt	171
bbb) Ausländische Gesellschaften, § 20 Abs. 1 Satz 2 GwG.	173
(1) Rechtslage ab 01.01.2020/01.08.2021: Neuerwerbsfälle	173
(2) Erweiterung ab 01.07.2023: Veräußerungsfälle	174
(3) Sanktion: Beurkundungsverbot	174
ccc) Pflicht zur Einsicht durch den Notar.	175
ddd) Unstimmigkeitsmeldung durch den Notar, § 23a GwG	176
(1) Rechtslage vom 01.01.2020 bis 31.12.2025	176
(2) Erweiterung seit 01.01.2026	177
ii) Strafrecht	178
jj) Aufsichtliche Maßnahmen	178
kk) XNP-Unterstützung	181
ll) GwG-Tableau.	181
c) Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	183
aa) Grundsatz	183
bb) Fehler-Typologiek.	183
cc) Evidenz	184
dd) Vorgehen bei Unterschriftsbeglaubigungen.	185
ee) Vorgehen bei Tatsachenprotokollen	186
ff) Vorgehen bei elektronischen Niederschriften	186
2. Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	186
a) Geschäftsfähigkeit	186
aa) Beurkundungsrecht	186
bb) Krankheitsbilder und Symptome	188
cc) Testverfahren	189
dd) Dokumentation	190
ee) Gutachtenpraxis	191
ff) Position des Grundbuchamtes	192
b) Behinderungen.	192
c) Diskriminierungstatbestände	195
3. Güterrecht	197
a) Veräußererseite.	197
b) Erwerberseite	198
c) Irrtumsfälle.	199
4. Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	200
a) Innengesellschaft bürgerlichen Rechtes.	200
b) Außengesellschaft bürgerlichen Rechts: ein Rückblick	201
aa) Teilrechtsfähigkeit seit 2001	201
bb) Grundbuchrechtsfähigkeit seit 2008.	205
aaa) Entscheidung des BGH.	205
bbb) Wege aus der Kalamität.	205
ccc) Weitere Konsequenzen.	209
cc) Reaktion des Gesetzgebers 2009 bis 2023: § 899a BGB a.F., § 47 GBO a.F.	210
dd) Nachweise zur Berichtigung des Grundbuches (bis 31.12.2023)	213
c) Änderungen durch die Reform des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) 2024	216
aa) Grundsatz	216
bb) Abschaffung der Gesamthand, § 713 BGB.	216
cc) Arten der GbR.	218
dd) Gesellschaftsregister	218

ee)	Erstanmeldung	219
ff)	Wirkungen der Eintragung	220
aaa)	Umwandlungs- und Registerfähigkeit	220
bbb)	Name	222
ccc)	Statuswechselverfahren	222
gg)	Die (e) GbR im Immobilienverkehr	224
aaa)	GbR auf »Veräußerer«seite	224
	(1) Regelzustand: »Voreintragung« der eGbR im Grundbuch	224
	(2) Ausnahme: Beurkundung/Beglaubigung vor Richtigstellung auf die eGbR?	227
	(a) Aus Sicht des GBA	227
	(aa) Entbehrlichkeit der vorherigen Richtigstellung i.S.d. Art. 229 § 21 EGBGB?	227
	(aaa) Nicht betroffene Vorgänge	227
	(bbb) Vollstreckungsmaßnahmen	227
	(ccc) Verfügungsbeeinträchtigungen	229
	(ddd) Änderungen im Gesellschafterbestand, Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB	229
	(bb) Erzwingung der Richtigstellung mittels § 82 GBO/ durch das Registergericht?	230
	(cc) Umgang mit Beurkundungen/Beglaubigungen vor erfolgter Richtigstellung	232
	(b) Aus Sicht des Notars	234
	(3) Formulierungsvorschläge	237
bbb)	GbR auf »Erwerber«seite	239
	(1) Regelzustand: eGbR im Gesellschaftsregister	239
	(2) Ausnahme: Beurkundung/Beglaubigung bereits vor der Eintragung der erwerbenden GbR im Gesellschaftsregister?	239
	(a) Aus Sicht des GBA	239
	(aa) Risikominderung: Kein Identitätsproblem	240
	(bb) Risikoerhöhung: Existenz- und Vertretungsnachweis	240
	(cc) Kardinalrisiko: Nichtigkeit der Auffassung?	241
	(b) Aus Sicht des Notars	242
	(3) Formulierungsvorschläge	244
ccc)	Finanzierungsvollmacht an und Grundschuldbestellung durch eine (e) GbR	247
	(1) Fragestellungen und rechtliche Rahmenbedingungen	247
	(2) Grundschuldeintragung (§ 19 GBO)	247
	(3) Vollstreckungsunterwerfungen (§§ 794, 800 ZPO)	247
	(4) Formulierungsvorschläge	248
ddd)	GbR als mittelbar (z.B. Zustimmungs-)Beteiligte	250
eee)	Durchführung der Ersteintragung im Gesellschaftsregister und Grundbuch	252
	(1) Gesellschaftsregister	252
	(2) Richtigstellung im Grundbuch	255
	(3) Doppelantrag für Gesellschaftsregister und Grundbuch	256
fff)	Registerkosten	258
hh)	Beschlüsse	259
ii)	Actio pro socio	260
jj)	Haftungsregime	260
aaa)	Bestandsgesellschafter	260
bbb)	Ausscheidender Gesellschafter	261
ccc)	Eintretender Gesellschafter	261
ddd)	Anteilsübertragung	262
kk)	Kündigungsrecht	263
ll)	Abfindungsanspruch	264
mm)	Ausscheiden, Auflösung	264
nn)	Vererbung	266

aaa)	Gesetzliche Regelung bei der GbR ab 2024: § 712 Abs. 1, 723 Abs. 1 Nr. 1 BGB.	266
bbb)	Abfindung: § 728 BGB.	267
ccc)	Gesellschaftsregister: § 707 Abs. 4 BGB.	267
ddd)	Vorletzter Gesellschafter, § 712a BGB.	268
eee)	Sondererbfolge, § 711 Abs. 2 Satz 2 BGB.	270
fff)	Haftung des Erben, § 721a BGB und § 724 Abs. 1 BGB.	270
ggg)	Personenhandelsgesellschaften.	271
oo)	Nicht rechtsfähige (Innen-) GbR.	272
pp)	Übersicht: Anpassungsbedarf bei bestehenden GbR.	272
5.	Gesellschaftslösungen auf Erwerberseite.	273
a)	Vor- und Nachteile des Erwerbs »in Gesamthand«.	273
b)	Formfragen.	277
aa)	Erwerbende Projekt-Personengesellschaft.	277
bb)	Formfragen bei Baugruppen-/Bauherrengemeinschaften.	278
c)	GbR, KG, gewerblich geprägte KG, Kapitalgesellschaft?	279
aa)	Übersicht zur Rechtsformwahl.	279
aaa)	Zivilrecht.	279
bbb)	Grunderwerbsteuer.	282
ccc)	Schenkungsteuer.	282
ddd)	Ertragsteuer.	283
	(1) Vermögensverwaltende Personengesellschaft.	283
	(2) Gewerbliche und gewerblich geprägte Personengesellschaft.	284
	(3) Kapitalgesellschaften.	286
eee)	Gewerbesteuer.	288
fff)	Stichwort-Übersicht.	288
bb)	GbR.	292
aaa)	Vor- und Nachteile.	292
	(1) Vorteile.	292
	(2) Nachteile.	293
	(3) Teilrechtsfähigkeit, Haftungsregime.	294
	(4) Formulierung: Risikohinweis.	297
bbb)	Typische Einsatzgebiete der Außen-GbR.	297
ccc)	Typische Einsatzgebiete der Innen-GbR.	304
cc)	Vermögensverwaltende KG.	305
aaa)	Vorfrage: § 176 Abs. 2 HGB.	305
bbb)	Vorteile der vermögensverwaltenden KG.	307
ccc)	Buchführungspflicht.	308
ddd)	Ertragsteuerrecht.	309
	(1) Bruchteilsbetrachtung (§ 39 Abs. 2 Nr. 2 AO), »Zerbragesellschaften«.	309
	(2) Einkünfteermittlung, §§ 179 ff. AO.	309
	(3) Einbringung von Wirtschaftsgütern.	310
	(4) Veräußerung: § 23 EStG.	311
	(5) Gewerblicher Grundstückshandel.	311
	(6) Ertragsteuerneutrale Realteilung?.	311
eee)	Gewerbesteuer.	312
fff)	ErbStG.	312
ggg)	Kosten.	312
hhh)	IHK-Mitgliedschaft.	313
iii)	Entprägte GmbH & Co KG.	313
jjj)	Muster einer vermögensverwaltenden Grundbesitz-KG.	313
dd)	Gewerblich geprägte GmbH & Co. KG.	319
aaa)	Merkmale.	319
bbb)	Gestaltungsinstrument zur Schaffung von Betriebsvermögen.	320
ccc)	Gestaltungsmittel: täuschend-entgeltliche Einbringung oder unentgeltliche verdeckte Einlage?.	322
ddd)	Gestaltungsfragen bei Baugruppen-/Bauherrengemeinschaften.	322

6. Erbengemeinschaft	325
7. Bruchteilsgemeinschaft	327
a) Vor- und Nachteile	327
b) Regelungen unter Miteigentümern, § 1010 BGB	329
aa) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	329
bb) Nutzungen und Lasten	331
cc) Grundbuchrecht	334
dd) Ersatz für die WEG-Aufteilung?	335
c) Alternative: Segmentierte Personengesellschaft	336
d) Ankaufsrechte	337
e) Mitverkaufsrechte und -vollmachten	339
8. Vollmachten und Vertretungsverhältnisse	340
a) Rechtsgeschäftliche Vertretung	340
aa) Umfang	340
aaa) Grundsatz	340
bbb) Einzelfälle	341
ccc) Insbesondere: Vorsorgevollmacht	342
(1) Grundsatz	342
(2) Vorrang vor der Betreuung	343
(3) Betreuung trotz Vollmacht	344
(4) Verfahrenspfleger	345
(5) Insolvenzrisiko, § 117 InsO	345
(6) Kontrollbetreuung	346
(7) Widerruf der Vorsorgevollmacht	347
(8) Innenverhältnis	348
ddd) § 181 BGB	348
eee) Untervollmacht	349
fff) Ermächtigung bei Gesamtvertretung	351
ggg) Prokura	351
bb) Inhaltliche Beschränkungen	352
cc) (Un)widerruflichkeit	354
dd) Gesetzliche Verbote	355
ee) Missbrauch der Vertretungsmacht	358
ff) Vollmachten durch Verwalter fremden Vermögens	359
gg) Verwertungsvollmacht an Grundpfandgläubiger	360
hh) Nachweis und Beurkundungsverfahren	361
aaa) § 172 BGB: Urschrift/Ausfertigung	361
(1) Grundsatz	361
(2) Reichweite und Grenzen der Rechtsscheinwirkung	363
(3) Ausfertigungsanspruch: § 51 Abs. 1 BeurkG	364
(4) Urkundsformulierungen	364
(5) Nachreichen der Ausfertigung	365
bbb) Beifügung gem. § 12 Abs. 1 BeurkG	366
ccc) Vorlagefiktion gem. § 12 Abs. 2 BeurkG	366
ddd) Vollmachtsbescheinigung gem. § 21 Abs. 3 BNotO	367
b) Nachgenehmigung	370
aa) Person des vollmachtlosen Vertreters	370
bb) Verfahren	371
aaa) Wirksamwerden	371
bbb) Verwendungsaufgaben, insb.: Kostenertehebung	373
cc) Form	375
dd) Wirkung	376
ee) Verweigerung	377
ff) Formulierungen	379
gg) Mündliche Vollmacht	381
c) Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	382
aa) Prüfungsschritte	382
bb) Minderjährige	383

aaa)	Vertretung durch die Eltern	383
bbb)	Handeln des Kindes mit Genehmigung der Eltern	384
ccc)	Vormundschaft	385
ddd)	Lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft.	386
	(1) Relevanz des Kriteriums.	386
	(2) Allgemeine Anforderungen	386
	(3) Vorliegen im Grundstücksrecht	387
	(a) Lediglich rechtlich vorteilhafte Gestaltungen	387
	(b) Nicht rechtlich vorteilhafte Gestaltungen	389
	(c) Erbbaurecht	391
	(d) WEG-Teilung.	392
	(e) Nießbrauch.	392
	(f) Grunddienstbarkeit.	392
	(g) Gesamtbetrachtung	393
	(4) Vorliegen im Gesellschaftsrecht	394
	(a) Abschluss des Gesellschaftsvertrags	394
	(b) Erwerb von Gesellschaftsanteilen	395
	(c) Gesellschafterbeschlüsse	397
	(d) Handelsregisteranmeldungen	398
cee)	Ausschluss der elterlichen Vertretungsmacht	398
	(1) Kraft Gesetzes, § 1629 Abs. 2 i.V.m. § 1824 BGB	398
	(a) Grundsatz.	398
	(b) In-Sich-Geschäfte	398
	(c) Mehrfachvertretung	401
	(d) § 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB: Ausweitung des § 181 BGB	401
	(e) § 1824 Abs. 1 Nr. 2 BGB: Übertragung gesicherter Forderung des Kindes	402
	(f) § 1789 Abs. 2 BGB: gerichtliche Entziehung	402
	(g) Verweisungsnormen	402
	(2) Kraft Gesetzes, § 1629a BGB	403
	(3) Kraft Anordnung gem. § 1638 BGB	403
fff)	Pflegschaft	405
	(1) Zuständigkeit	405
	(2) Bestellungsprozess	406
	(3) Vorgehen in Zweifelsfällen.	407
	(4) Kosten	407
	(5) Beurkundungsrechtliche Einbindung.	408
	(6) Haftung.	409
ggg)	Auslandsbezug	409
cc)	Betreuung	410
aaa)	Bestellung, Verhältnis zur (Vorsorge-)Vollmacht	410
bbb)	Verhältnis zur Testamentsvollstreckung	413
ccc)	Empfehlung zur Heranziehung des Betreuers	413
ddd)	Vollentgeltlichkeit?	414
eee)	Mitwirkung des Betreuers	415
fff)	Fortbestand der Betreuung	416
ggg)	Auslandsbezug	418
hhh)	Betreuungsrechtsreform 2023	419
dd)	Nachlasspflegschaft.	423
ee)	Nachlassverwaltung	426
ff)	Testamentsvollstreckung.	427
aaa)	Nachweis der Verfügungsmacht.	427
	(1) Grundsatz	427
	(2) Grundbuchvermerk, § 52 GBO	427
	(3) Beginn des Amtes: Annahme (§ 2202 BGB); Nachweismöglichkeiten	428
	(4) Gesamtnachweis: Testamentsvollstreckerzeugnis, § 2268 BGB, § 35 Abs. 2, 1. Alt. GBO.	429

	(5) Übersicht: Grundbuchrechtliche Nachweismöglichkeiten	430
	(6) Freies Beweismitteleressen des Grundbuchamtes?	431
	(7) Handeln vor (Nachweis der) Amtsannahme	432
bbb)	Mitwirkung des Testamentsvollstreckers	432
	(1) Partei kraft Amtes	432
	(2) § 181 BGB	433
	(3) Surrogation	434
	(4) Ausfertigung des Zeugnisses	435
	(5) Urkundseingang	436
ccc)	§ 40 Abs. 2 GBO: Entbehrlichkeit der Voreintragung	436
ddd)	Fortdauer des Amtes	437
	(1) Mögliche Gutglaubensträger	437
	(2) Risiko: Kraftlosigkeit des Testamentsvollstreckerzeugnisses	437
	(3) Europäisches Nachlasszeugnis	438
	(4) Vorkehrungen i.R.d. Fälligestellung	438
	(5) Vorkehrungen i.R.d. Vollzugs	439
eee)	Nachweis der Entgeltlichkeit	440
gg)	Insolvenzverwalter	443
aaa)	Nachweis der Verfügungsmacht	443
bbb)	Fortbestand des Amtes	444
ccc)	Treuhänder im Verbraucherinsolvenzverfahren	446
ddd)	Kein guter Glaube an den Insolvenzvermerk	446
d)	Vertretung juristischer Personen und Handelsgesellschaften	446
aa)	Pflichten des Notars	446
bb)	Nachweismöglichkeiten	447
aaa)	Gem. § 32 GBO	447
bbb)	Umstände außerhalb von Registern	450
ccc)	Nicht registerfähige Gesellschaften	453
ddd)	Ab 2028: Stiftungsregister	455
cc)	Vorkapitalgesellschaften	456
dd)	Vor-Personengesellschaften?	458
ee)	Allgemeine Begrenzungen organschaftlicher Vertretung	461
aaa)	§ 181 BGB	461
	(1) Anwendungsbereich	461
	(2) Befreiung	461
	(3) Ausländische Gesellschaften	464
bbb)	§ 179a AktG (analog?)	465
	(1) Originärer Anwendungsbereich	465
	(2) Keine Analogie für GmbH	466
	(3) Keine Analogie für KG	467
ff)	Ausländische juristische Personen	468
aaa)	Grundsatz	468
bbb)	Inländische Zweigniederlassung	468
ccc)	Registervergleichbarkeit	469
ddd)	Gesellschaftsstatut: Gründungs- vs. Sitztheorie	470
eee)	Insb.: Brexit	471
fff)	De lege ferenda	472
ggg)	Länderübersicht (alphabetisch)	473
gg)	Öffentlich-rechtliche Körperschaften	479
hh)	Sondervermögen, KAGB	482
9.	Fälle mit Auslandsberührung	484
a)	Sprachkunde der Beteiligten	484
aa)	Ermittlung der Sprachkunde	484
bb)	Dolmetscher, § 16 BeurkG	485
b)	Rechts- und Geschäftsfähigkeit	486
c)	Verwendung ausländischer Vollmachten	488
d)	Güterstand	491
aa)	Ermittlung des maßgeblichen Güterrechtes	491

aaa)	Rechtslage nach EGBGB	491
bbb)	Rechtslage nach EuGüVO	494
	(1) Örtlicher, zeitlicher, sachlicher Anwendungsbereich	494
	(2) Maßgebliches Kriterium	496
	(3) Unwandelbarkeit	496
	(4) Keine Rück-/Weiterveräußerung	497
	(5) Rechtswahl	497
	(6) Materielle Güterrechtsvereinbarungen	499
	(7) Gutgläubensschutz	500
	(8) Verpartnerungen/gleichgeschlechtliche Ehen	501
ccc)	Übersicht: wichtige ausländische Güterstände	501
bb)	Rechtswahlen	508
aaa)	Allgemeine Ehewirkungen, Art. 14 EGBGB	508
bbb)	Scheidungsstatut, Art. 5 Rom III-VO/Art. 8 HUP	509
ccc)	Rechtswahl nach ausländischem Recht	509
ddd)	Kosten, Anzeige	510
eee)	Formulierungen nach EuGüVO	510
cc)	Behelfslösung	512
e)	Anwendbares Recht; Gerichtsstand	514
aa)	Vertragsstatut	514
bb)	Form- und Vollmachtsstatut	516
cc)	Eingriffsnormen	516
dd)	Sach- und Verfahrensstatut	517
ee)	Gerichtsstand	517
f)	Fremdsprachige Urkunden	519
aa)	Grundbucheklärungen	519
bb)	Fremdsprachige Nachweisurkunden	519
cc)	Apostille/Überbeglaubigung	520
dd)	Zweisprachige Urkunden	521
ee)	Angloamerikanische Vertragsgestaltung	522
II.	Vertragsobjekt	523
1.	Grundbuchliche Vorfragen	523
a)	Grundbucheinsicht	523
aa)	Im Zusammenhang mit Amtsgeschäften	523
aaa)	§ 21 Abs. 1 BeurkG	523
bbb)	Kataster	525
ccc)	Verfahren	525
ddd)	Grenzen der Aussagekraft des Grundbuches	527
bb)	Isolierter Grundbuchabdruck, § 133a Abs. 1 GBO	528
aaa)	§ 12 GBO: berechtigtes Interesse	528
bbb)	Verfahren	534
ccc)	Dokumentation	535
b)	Grundakteneinsicht	536
c)	Baulastenverzeichnis	537
aa)	Pflicht zur Einsicht?	537
bb)	Einsatzgebiete	538
cc)	Bestellung von Baulasten	538
dd)	Zivilrechtliche Einordnung	539
ee)	Vertragliche Regelungen	541
d)	Voreintragung (§ 39 GBO); Vorvollzug	542
aa)	Grundsatz	542
bb)	Gesamtrechtsnachfolgen	544
aaa)	Verwendung post-/transmortaler Vollmachten	544
	(1) Wirkungsweise und Grenzen	544
	(2) Verhältnis zur Testamentsvollstreckung	548
	(3) Widerruf	549
	(4) Geschäftsunfähige Erben	550
	(5) Insolvenz des Erben	550

	(6) Erlöschen durch »Konfusion«?	550
	(7) Kostenvorteile	553
	(8) Missbrauchspotential	554
	(9) Zusammenfassende Übersicht	558
bbb)	Entbehrlichkeit der Grundbuchberichtigung in Erbfällen, § 40 GBO.	558
ccc)	Gesellschaftsrechtliche Gesamtrechtsnachfolge, § 40 GBO analog.	560
ddd)	Empfehlung zur Grundbuchberichtigung	561
cc)	Nachweis der Erbfolge, § 35 GBO.	563
aaa)	Öffentliches Testament	563
	(1) Grundsatz	563
	(2) Ungeeignete Sachverhalte	564
	(3) Zurückbehaltungsrecht von Vertragspartnern?	570
	(4) Nachweis gegenüber Kreditinstituten	571
bbb)	Erbschein.	572
ccc)	Überweisungszeugnis.	576
ddd)	Europäisches Nachlasszeugnis	578
	(1) Grundsatz	578
	(2) Ausstellung	579
	(3) Internationale Zuständigkeit: gewöhnlicher Aufenthalt	579
	(4) Abweichende Anknüpfungspunkte	581
	(5) Behandlung des Ehegüterrechts	582
	(6) Vergleich zum Erbschein	585
	(7) Grundbuchverfahren; Vindikationslegate	588
eee)	Bagatellfälle, § 35 Abs. 3 GBO	590
fff)	Berichtigungsbewilligung.	591
ggg)	Berichtigungsantrag	591
2.	Grundbuchlicher Verkaufsgegenstand	592
a)	Differenzierungen.	592
b)	Bezeichnung.	592
aa)	Kataster	592
bb)	Anliegerwege, Allmende.	595
cc)	Falsa demonstratio	597
c)	Mehrheit von Objekten	598
d)	Abgrenzung: wesentliche Bestandteile/Scheinbestandteile.	600
e)	Abgrenzung: Erwerb von GbR-Anteilen.	603
aa)	Rechtslage bis 31.12.2023	603
bb)	Rechtslage ab 01.01.2024.	604
f)	Weitere Abgrenzung: Erwerb von Erbteilen; Absicherung	606
aa)	Erbteilsübertragung	606
aaa)	Erwerbsgegenstand: Grundsatz	606
bbb)	Erwerbsgegenstand: Teil eines Erbteils	607
ccc)	Ober- und Untererbengemeinschaft	607
ddd)	Insb: Nacherbenanwartschaft.	609
eee)	Schuldrechtliches/dingliches Geschäft	609
fff)	Form	610
ggg)	Haftungsrisiken	610
hhh)	Absicherung.	611
iii)	Kaufpreisbemessung und -fälligkeit	613
jjj)	Grundbuchberichtigung	614
kkk)	Vorkaufsrechte.	615
lll)	Mängelrechte.	616
mmm)	Pfändung und Verpfändung eines Erbteils	616
nnn)	Nießbrauch an einem Erbteil	618
ooo)	Kauf der Gesamterbschaft	619
bb)	Absicherung	619
3.	Besonderheiten beim Teilflächenenerwerb	621
a)	Bezeichnung des Vertragsobjekts	621
b)	Nachbarliche Regelungen.	623

aa)	Neubestellung von Dienstbarkeiten	623
bb)	Ausübung von Rechten, z.B. GRZ/GFZ	625
c)	Vollzugsrisiken	627
d)	Lastenfreistellung; Freigabevormerkung	628
aa)	Flächenvariation	628
bb)	Flächenbezeichnung durch den Notar	629
cc)	Freigabevormerkung	630
dd)	Inhaltsreduzierung einer Vormerkung	632
e)	Abwicklung in Grundbuch und Kataster	633
aa)	Vermessung	633
aaa)	Katastervermessung	633
bbb)	Gebäudeeinmessung	634
bb)	Sonderung	634
cc)	Zufurstück/Zerlegung	635
dd)	Vereinigung/Bestandteilszuschreibung/Verschmelzung	636
aaa)	Unterschiede	636
bbb)	Abzugebende Erklärungen	637
ccc)	Indernis: »Verwirrung zu besorgen« (§§ 5, 6 GBO)	638
ddd)	Muster	639
eee)	Aufhebung	640
4.	Besonderheiten bei Sondereigentum	641
a)	Grundlagen: Abgrenzung Sonder-/Gemeinschaftseigentum	641
aa)	Abgrenzung, § 5 WEG	641
aaa)	Grundsatz	641
bbb)	Abgeschlossenheit	641
ccc)	Notwendiges und gewillkürtes Gemeinschaftseigentum	643
ddd)	»Unechte Realteilung«	645
bb)	Umfang des Raumeigentums	648
aaa)	Aufteilungsplan	648
bbb)	Abgeschlossenheitsbescheinigung	650
ccc)	Folgen abweichender Errichtung	650
b)	Nebenanlagen, Stellplätze	652
c)	Sondernutzungsrechte	653
aa)	Begriff	653
bb)	Befugnisumfang, bauliche Umgestaltung	655
cc)	Entstehung	659
dd)	Gestreckte Entstehung	661
ee)	Mitwirkung dinglich Berechtigter	664
ff)	Übertragung	665
gg)	Aufhebung	667
d)	Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentum	668
e)	Veräußerung einzelner Räume	670
f)	Änderung von Miteigentumsanteilen	671
g)	Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	672
aa)	Rechts- oder Realakt	672
bb)	Wege zur »Umwandlung«	674
aaa)	Rechtsnatur der Änderung	674
bbb)	Gemeinschaftsordnung mit umfassender Nutzungsbefugnis	674
ccc)	Umwidmungsvorbehalt	675
ddd)	Öffnungsklausel	676
eee)	Sonst: allseitige Änderung der Vereinbarung	676
cc)	Grundbucheintragung	677
dd)	Mitwirkung dinglich Berechtigter?	677
ee)	Neue Abgeschlossenheitsbescheinigung?	677
ff)	Berücksichtigung im Kaufvertrag	678
h)	Nutzungsänderung im engeren Sinne (z.B. aus »Gaststätte« wird »Büro«)	678
aa)	Tatbestand	678
bb)	Vorliegen einer Zweckbestimmung i.e.S.	678

cc)	Ausschluss der Untersagung abweichender Nutzung?	679
dd)	Änderungswege	679
i)	Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	680
aa)	Grundbuch, Sicherung	680
bb)	Verbundene bauliche Veränderungen	682
cc)	Beispiel: Dachgeschossausbau	683
aaa)	Bei bestehendem »Vorratseigentum«	683
bbb)	Ohne bestehendes »Vorratseigentum«	685
j)	Aufhebung von Sondereigentum	687
k)	Veräußerung oder Erwerb von Teilflächen vom/zum WEG-Grundstück	689
l)	Dauerwohn-/Dauernutzungsrechte	690
aa)	Bestellung	690
bb)	Ausgestaltung	690
cc)	Übertragung	691
dd)	Steuerrecht	692
m)	Zusammenfassung: Grundzüge der WEG-Reform 2020	692
aa)	Raumfiktion für Stellplätze: § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG	694
bb)	Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen, § 3 Abs. 2 WEG	695
cc)	Wirkung von Beschlüssen gegen Sonderrechtsnachfolger und Erwerberschutz, § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG	698
aaa)	Grundsatz	698
bbb)	Eintragungsverfahren	699
ccc)	Relative/absolute Unwirksamkeit des Beschlusses	699
ddd)	Löschungsverfahren	700
eee)	»Altbeschlüsse« vor 01.12.2020	700
fff)	Sonderregelung zu Veräußerungsbeschränkungen und Sondernachfolgehafungen, § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG	701
ggg)	Unterscheide: gesetzliche Öffnungsklauseln	702
dd)	Zustimmung Dritter, § 5 Abs. 4 WEG	703
ee)	Werdender Sondereigentümer, § 8 Abs. 3 WEG	703
ff)	Wohnungseigentümergeinschaft (»GdWE«)	703
aaa)	Umfassende Rechtsfähigkeit, § 9a WEG	703
(1)	Grundsatz, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG	703
(2)	Entstehung, § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG	704
(3)	Gemeinschaftsbezogene Rechte, § 9a Abs. 2 WEG	705
(4)	Gemeinschaftsbezogene Pflichten, § 18 WEG	708
bbb)	Vertretung, § 9b WEG	711
(1)	Grundsatz	711
(2)	Ausnahme: Grundstückskaufverträge	711
ccc)	Geschäftsführung	713
ddd)	Beendigung	714
gg)	Verwaltung, Benutzung und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	714
aaa)	Verwaltung und Benutzung, § 19 Abs. 1 WEG	714
bbb)	Kostenverteilung, § 16 Abs. 2 WEG	714
hh)	Bauliche Maßnahmen am Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum	716
aaa)	Sondereigentum, § 13 WEG	716
bbb)	Gemeinschaftseigentum: Bauliche Veränderungen	716
(1)	Grundlagenbeschluss, § 20 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 WEG	716
(2)	Angemessenheitskriterium, § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG	720
(3)	Durchführungsbeschluss, § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG	720
(4)	Sonstige bauliche Veränderungen, § 20 Abs. 3 WEG	721
(5)	Außengrenze I: grundlegende Umgestaltung, § 20 Abs. 4, 1. Alt. WEG	721
(6)	Außengrenze II: unbillige Benachteiligung, § 20 Abs. 4, 2. Alt. WEG	722
(7)	Nutzungen und Kosten, § 21 WEG	722
(8)	Abänderung, Aufhebung	724
ii)	WEG-Versammlung	724

aaa)	Digitale Versammlung	724
bbb)	Einberufung, Quorum	726
ccc)	Vollmachten	726
ddd)	Wirtschaftsplan	726
eee)	Verwaltungsbeirat	727
fff)	Beschlussklagerecht	727
jj)	WEG-Verwalter	728
aaa)	Verwalterlose Gemeinschaft	728
bbb)	Zertifizierung	729
ccc)	Abberufung	729
kk)	Übergangsrecht	729
5.	Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	730
a)	Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobiliar	730
b)	Vertragstechnik	732
c)	Steuerrecht	733
d)	Zivilrechtliche Bewertung	734
aa)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände von Verbraucher an Verbraucher	735
bb)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf	736
aaa)	Rechtsfolge	736
bbb)	Tatbestandsseite	737
ccc)	Rechtsdurchsetzung	738
ddd)	Formulierungsvorschläge	739
cc)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände im Formular- und Verbrauchervertrag	740
dd)	Verbraucherverträge über Waren mit digitalen Elementen	741
6.	Photovoltaikanlagen	745
a)	Eigentumsverhältnisse, Sicherung	745
aa)	Bewegliche Sache?	745
bb)	Sicherung durch Dienstbarkeit	747
cc)	Gemäß WEG aufgeteiltes Gebäude	749
dd)	Rechtsnachfolge	750
aaa)	Bewilligung vor dem 17.10.2024	750
bbb)	Bewilligung ab dem 17.10.2024	752
ee)	Muster	753
b)	Mitverkauf der Photovoltaikanlage an den Gebäudeerwerber	757
c)	Rückbehalt der Photovoltaikanlage beim Verkäufer	760
d)	»Fremde« Photovoltaikanlage auf dem Vertragsobjekt	760
7.	Mitübertragene Agrarförderungsansprüche	761
a)	EU-Agrarreform 2005	761
b)	EU-Agrarreform 2015	763
c)	EU-Agrarreform 2023	764
d)	»Milchquoten«	766
e)	Zuckerrübenlieferrechte	767
8.	Urhebernutzungsrechte	768
9.	Markenrechte, Domains	770
10.	Mitübertragene öffentlich-rechtliche Genehmigungen	771
III.	Dingliche Erklärungen	772
1.	Verfahrensfragen	772
a)	Antrag	772
aa)	Rechtsnatur	772
bb)	Antragsbefugnis	773
aaa)	Grundsatz	773
bbb)	Antragseinreichungsbeschränkung gem. §§ 13 Abs. 1 Satz 3, 20 GBO	774
cc)	Form	776
dd)	Zeitpunkt, Rangfolge	776
ee)	Inhalt	778
ff)	Verfahren	778
b)	Bewilligung	778
aa)	Rechtsnatur	778

bb)	Bewilligungsberechtigung.	779
cc)	Form; Vollmacht	780
dd)	Inhalt	782
ee)	Mehrheitsverhältnis (§ 47 GBO)	784
ff)	Unrichtigkeitsbewilligung und -nachweis.	785
gg)	Wirksamwerden; Erlöschen	787
hh)	Aufschiebend befristete bzw. bedingte Bewilligung	789
c)	Notarielle Prüfungspflicht gem. § 15 Abs. 3 GBO.	790
d)	Eintragung.	792
aa)	Formelles/materielles Konsensprinzip.	792
bb)	Eigentümergeinschaften.	793
aaa)	Natürliche Personen	793
bbb)	Juristische Personen, Personengesellschaften.	793
ccc)	Außen-GbR.	793
ddd)	Verein ohne Rechtspersönlichkeit, § 54 BGB	793
eee)	Stiftungen	795
cc)	Vollzug der Eintragung, Bezugnahme.	796
dd)	Rangfragen.	796
aaa)	Rangbestimmung, § 879 BGB	796
bbb)	Rangvorbehalt, § 881 BGB.	797
ccc)	Rangänderung, § 880 BGB.	799
e)	Zwischenverfügung	800
f)	Rechtsmittel: Beschwerde.	801
g)	Amtswiderspruch, § 53 Abs. 1 GBO	802
h)	Widerspruch, § 899 BGB	803
i)	Besonderheiten des elektronischen Rechtsverkehrs	804
aa)	Überblick.	804
bb)	Elektronischer Rechtsverkehr in Grundbuchsachen	804
aaa)	Grundsatz	804
bbb)	»Digitale Äquivalente« zur »Papierwelt«.	804
ccc)	Technische Umsetzung	806
ddd)	Papiergebundene Nachweise	807
eee)	Ausnahmen vom Digitalisierungsgebot	809
fff)	Entscheidungen des Grundbuchamtes, elektronische Empfangsbekanntnisse.	810
ggg)	Markentabelle	811
hhh)	Grundakten.	811
iii)	Zulassung zum elektronischen Rechtsverkehr	811
jjj)	Überlegungen de lege ferenda	811
kkk)	Umgang mit beim Notar verbleibenden Originalen.	812
cc)	Elektronischer Rechtsverkehr mit sonstigen Gerichten (§ 14b FamFG)	812
aaa)	Grundsatz	812
bbb)	Anwendungsbereich.	813
ccc)	Amtsempfangsbedürftige Willenserklärungen	814
2.	Eigentumsvormerkung	815
a)	Verwendungsempfehlung	815
b)	Einsatzgebiete im öffentlichen Recht, Abgrenzung.	816
c)	Entstehungsalternativen	817
d)	Sicherungswirkungen	818
aa)	Beeinträchtigungen aufgrund rechtsgeschäftlicher Verfügungen des Veräußerers	818
bb)	Beeinträchtigungen aufgrund Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter gegen den Verkäufer gem. § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB	819
cc)	Rangwahrende Wirkung, § 883 Abs. 3 BGB	819
dd)	Abwehr späterer Verfügungsbeschränkungen; § 878 BGB	820
ee)	Gutgläubiger Erwerb	822
aaa)	Gutgläubensinhalt.	822
bbb)	Ansprüche des wahren Berechtigten	823
ccc)	Voraussetzungen, guter Glaube	823

ddd)	Gutglaubenszeitpunkt	824
eee)	Gutgläubiger Ersterwerb der Vormerkung	824
fff)	Streitbefangene Sache, § 325 ZPO	826
ggg)	Gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung	826
ff)	Beeinträchtigung aufgrund einer Insolvenz des Verkäufers (§ 106 Abs. 1 InsO)	827
gg)	Weitere Schutzwirkungen	828
e)	Materielle Sicherungsvoraussetzungen	828
aa)	Akzessorietät	828
bb)	»Weiterverwendung« einer Vormerkung	830
aaa)	Neue Dogmatik der Vormerkung	830
bbb)	Grundbuchinhalt	831
ccc)	Änderungen des Schuldgrundes	833
ddd)	Die »schweigsame« Vormerkung	834
eee)	Die »redselige« Vormerkung	834
fff)	Echte Inhaltsänderung	836
cc)	Schuldübernahme	837
dd)	Bedingte und künftige Ansprüche	839
f)	Verfahrensrechtliche Sicherungsvoraussetzungen	840
g)	»Abtretung der Vormerkung« (A-B-C Verkäufe)	842
aa)	Hinsichtlich der Vormerkung	842
aaa)	Verfahren, Abtretbarkeit	842
bbb)	Originäre Vormerkung; Einziehungsermächtigung	844
ccc)	Risiken	846
ddd)	Abgrenzung: Direkterwerb A – C	849
bb)	Hinsichtlich der Auflassung	849
cc)	Hinsichtlich der Kaufpreiszahlung	850
dd)	Alternative Gestaltungsmöglichkeiten	852
h)	Vormerkung für Ansprüche zugunsten Dritter	854
i)	Vormerkungen in Bezug auf Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs	856
j)	Gefahren der Vormerkung für den Verkäufer	857
aa)	Rückbehalt der Vormerkung	858
bb)	»Schublade«löschung oder -vollmacht	859
aaa)	Traditionelle Lösungsansätze	859
bbb)	Kostenrecht	860
ccc)	Gestaltungsanforderung: Vinkulierung des Übereignungsanspruchs	860
ddd)	Gestaltungsanforderung: »Nachweis« der Unwirksamkeit	860
eee)	Gestaltungsanforderung: Teilleistungen	863
fff)	Gestaltungsanforderung: Klauselkontrolle	864
ggg)	Gestaltungsanforderung: Reaktionszeit	865
hhh)	Gestaltungsanforderung: Fortbestand des Anspruchs	865
iii)	Formulierungsvorschläge (Vollmachtslösung)	865
cc)	Auflösend bedingte Vormerkung	867
aaa)	Vorteile	867
bbb)	Formulierungsvorschläge: Eigenurkunde	868
ccc)	Formulierungsvorschläge: Antrag des Notars	868
ddd)	Kostenvorschuss	870
dd)	Gerichtliches Vorgehen gegen unrichtige Vormerkungen	870
k)	Pfändung der Ansprüche auf Eigentumsverschaffung	871
3.	Auflassung	873
a)	Form, Inhalt	873
aa)	Erforderlichkeit	873
bb)	Abgabe der Auflassungserklärung	878
aaa)	Grundsatz	878
bbb)	Gerichtlicher Vergleich	879
ccc)	Ersetzung durch Urteil	880
ddd)	Nachweis	880
eee)	Berechtignungsverhältnis	881
cc)	»Sprungauffassung«, Anwartschaftsrecht	881

dd)	Bedingungsfeindlichkeit	883
ee)	Bindung von Rechtsnachfolgern	884
ff)	Teilflächen	885
gg)	Exkurs: Eigentumsaufgabe, § 928 BGB	888
b)	Überwachung der Eigentumsumschreibung	890
aa)	Getrennte Beurkundung	890
bb)	Vollmacht	891
cc)	»Verzicht« auf Antragsrecht?	893
dd)	Ausfertigungssperre	893
ee)	Ausgesetzte Bewilligung	895
ff)	Aufschiebend bedingte Bewilligung	896
gg)	Prüfungsverfahren, Kaufpreisbestätigung	898
aaa)	Prüfungsaspekte: Beurkundungsrecht/GwG	898
bbb)	Form der Quittung	899
ccc)	Verkäufermehrheit	899
ddd)	Gerichtliche Anweisung	899
eee)	Vertraglicher Auflassungsanspruch bei »Steckenbleiben« des Baus	900
fff)	Nachweis durch den Käufer	901
ggg)	Verzugszinsen	901
hhh)	Formulierungsvorschläge	901
hhh)	Aussetzung des Vollzugs?	903
c)	Umschreibung vor Kaufpreiszahlung	904
aa)	Rückübereignungsvormerkung	905
bb)	Reallast bei Verrentung des Restkaufpreises	905
aaa)	Inhalt	905
bbb)	Unzulänglichkeiten	906
ccc)	Sicherungsreallast	908
cc)	Grundpfandrechte zur Sicherung ausstehender Einzelbeträge	909
dd)	Exkurs: Anspruch auf Umschreibung vor vollständiger Zahlung?	912
IV.	Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung	913
1.	Art der Gegenleistung	913
a)	Kaufpreisuordnung	914
b)	Festpreis oder Anpassung	915
aa)	Steuersatzänderung	915
bb)	Grundstücksflächenabweichung	915
cc)	Änderung der (z.B. baulichen) Nutzung	917
dd)	Sonstige bedingte Aufzahlungspflichten	922
ee)	Leistungsbestimmung gem. § 315 ff. BGB	923
ff)	Wertsicherung/Preissteigerungen	924
c)	Verrechnung/Vorauszahlung	926
d)	»Mietkauf«: Mietvertrag mit Ankaufsrecht	926
aa)	Zivilrechtliche Ausgestaltung	926
bb)	Verbraucherkreditrecht?	928
cc)	Kostenrecht	929
e)	Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf)	929
aa)	Zivilrechtliches Grundmodell	929
bb)	Verbraucherkreditrecht	931
cc)	Rückabwicklungsrisiken	932
aaa)	Bei sofortiger Umschreibung	933
bbb)	Bei aufgeschobenem Vollzug	934
f)	Darlehensgewährung durch den Verkäufer	934
g)	Kauf auf Leibrente	940
aa)	Regelungsthemen	940
bb)	Sicherung des Verkäufers	941
cc)	Verbleibende Nachteile	943
h)	Exkurs: Immobilienverkauf zur Alterssicherung	943
aa)	Umkehrhypothek	943
bb)	Kaufpreis und Nutzungsrecht	946

cc)	Teilverkauf	947
aaa)	Typische Ausgestaltung	947
bbb)	Rechtliche Bedenken	949
ccc)	Wertung	952
dd)	»Sale and lease back«	954
aaa)	Vorteile	954
bbb)	Mietvertrag	954
ccc)	Insb.: Kündigungsschutz	955
ddd)	Muster	956
i)	Schuldübernahme	959
aa)	Vorklärunen	960
bb)	Einholung der Gläubigergenehmigung	961
cc)	Vollzugssperre	962
dd)	Grundpfandrecht; Vollstreckungsunterwerfung	962
aaa)	Fortbestand der Grundsuld	962
bbb)	Dingliche Vollstreckungsunterwerfung	963
ccc)	Persönliche Vollstreckungsunterwerfung	963
ddd)	Teilbetragsunterwerfung	965
ee)	Sicherungsabrede	966
ff)	Verbraucherschutz?	969
aaa)	Verbraucherdarlehensrecht, §§ 491 ff. BGB	969
(1)	Grundzüge des Verbraucherdarlehensrechts	969
(2)	Besonderheiten für Immobilien-Verbraucherdarlehen	970
(3)	Informationspflichten	971
(4)	Widerrufsrecht	971
(5)	Sonstige Finanzierungshilfen	972
bbb)	Anwendbarkeit auf die Schuldübernahme?	972
j)	Empfehlung: Erfüllungsübernahme	973
k)	Grundstückstauschvertrag	975
aa)	Bilateraler Tausch	975
bb)	Ringtausch	976
2.	Fälligkeit	977
a)	Voraussetzungen	977
aa)	Risikoumfeld	977
aaa)	Vermeidung »ungesicherter« Vorleistung	977
bbb)	Risiko des Nichteintritts der Fälligkeitsvoraussetzungen	978
ccc)	Mitwirkungspflichten des Verkäufers	979
ddd)	Schadensersatzanspruch des Käufers?	980
eee)	Rücktrittsrecht des Käufers?	981
bb)	Bedeutung der Fälligkeitsregelung	982
aaa)	Vorleistungspflicht?	982
bbb)	Fixgeschäft?	983
ccc)	Kündigungsabhängige Fälligkeit	984
ddd)	Verzicht auf Fälligkeitsvoraussetzungen	984
eee)	Fiktion des Fälligkeitseintritts (§ 162 BGB)	984
cc)	»Regelfälligkeitsvoraussetzungen«	985
aaa)	Eigentumsvormerkung	985
bbb)	Genehmigungen/Vorkaufsrechtsverzicht	987
ccc)	(Grund-)Schuldübernahme / Erfüllungsübernahme	987
ddd)	»Lastenfreistellung«	989
(1)	Verkäuferpflichten	989
(2)	Hausgeldschuldenfreiheitsbescheinigung?	990
(3)	Öffentliche Lasten?	991
eee)	Standardbaustein	991
dd)	Weitere Fälligkeitsumstände	992
ee)	Hinausgeschobener Fälligkeitstermin (»nicht jedoch vor ...«)	993
ff)	Fälligkeitsmitteilung	995
aaa)	Rechtscharakter	995

bbb)	Arten	995
ccc)	Gestaltungshinweise	996
gg)	Versendungsart	997
hh)	Zahlungsfrist und -art	999
b)	Insbesondere: Die Lastenfreistellung	1001
aa)	Von der Lastenfreistellung erfasste Eintragungen	1004
aaa)	Rechte vor der Vormerkung	1004
bbb)	Rechte nach der Vormerkung?	1005
ccc)	Hausgeldforderungen	1007
	(1) Ausgangsbefund	1007
	(2) Quasi-dingliche Erwerberhaftung?	1007
	(3) Konkurrenz zur Eigentumsvormerkung	1008
	(4) Ergebnis	1010
	(5) Vorkehrungen	1010
ddd)	Öffentliche Lasten	1011
eee)	Rechte an Erbteilen mit Grundbesitz im Nachlass	1012
bb)	Für die Lastenfreistellung erforderliche Unterlagen	1013
aaa)	Risiko der Löschungskosten	1013
bbb)	Löschungsdokumente	1014
	(1) Grundsatz	1014
	(2) Freigabe/Löschung	1015
	(3) Freigabeversprechen	1018
	(4) Auflagen	1020
	(5) lösungsfähige Quittung	1021
	(6) Nachweiserleichterungen	1022
	(7) »Aufhebung« einer Löschungsbewilligung	1023
ccc)	Unrichtigkeitsnachweis	1023
	(1) Grundsatz	1023
	(2) § 1026 BGB	1024
	(3) Vorkaufsrechte	1026
	(4) Auflösende Befristung	1026
	(5) Auflösende Bedingung	1027
	(6) Todesnachweis	1029
ddd)	Akzessorische Rechte	1031
	(1) Unrichtigkeitsnachweis in Bezug auf den gesicherten Anspruch?	1031
	(2) Weder übertragbarer noch vererblicher Anspruch?	1032
	(3) Auflösend befristete Vormerkung	1032
	(4) Löschungsvollmacht	1033
	(5) Löschungserleichterung?	1033
	(6) Vormerkung für Sukzessivberechtigte (»jeweilige Eigentümer«)	1033
	(7) Vormerkung zugunsten Dritter	1034
eee)	Berechtigter	1034
	(1) Ausnahmen vom Voreintragungsgrundsatz	1034
	(2) Gesamtrechtsnachfolgen	1035
	(3) Subjektiv-dingliche Rechte	1035
	(4) Mehrheit von Berechtigten	1036
	(5) Verdeckte Eigentümergrundpfandrechte	1038
	(6) Wohnungseigentümergeinschaft	1039
fff)	Gelöschte/unbekannte Inhaber	1040
	(1) Gelöschte juristische Personen	1040
	(2) Gelöschte Personenhandelsgesellschaften	1042
	(3) Personen unbekannten Aufenthalts	1043
	(4) Aufgebot zum Ausschluss unbekannter Grundpfandrechtsgläubiger	1044
	(5) Löschung von Grundpfandrechten verstorbener Berechtigter	1046
	(6) Abstrakt benannte Gläubiger	1047
	(7) Unbekannte Grundstückseigentümer	1048
ggg)	Unschädlichkeitszeugnis	1049
hhh)	Grundpfandrechtsbriefe	1050

	(1) Grundsatz: §§ 41, 42 GBO	1050
	(2) Gesamtbrieft	1051
	(3) Aufgebotsverfahren	1052
	(4) Klärungen in der Entwurfsphase	1055
	(5) Vorkahrungen im Kaufvertrag bei Briefverlust	1057
	(6) Inhabergrundschulden	1058
	(7) Grundschuldbrief und Freigaberversprechen nach MaBV	1059
iii)	Eigentümerbriefgrundschulden	1059
jjj)	Zwangshypotheken	1061
kkk)	Zustimmung mittelbar Berechtigter bei subjektiv-dinglichen Rechten. . .	1062
lll)	Eigentümerzustimmung zu Löschung/Rangrücktritt	1063
mmm)	Gerichtliche/aufsichtliche Genehmigungen	1065
cc)	Treuhandauflagen	1068
aaa)	Rechtliche Konstruktion	1068
bbb)	Typische Inhalte	1070
ccc)	Vorfälligkeitsentschädigung	1072
ddd)	Prüfungspflichten	1074
eee)	Risiko des Widerrufs	1077
	(1) Bezüglich der sachenrechtlichen Erklärung	1077
	(2) Bezüglich der privatrechtlichen Vereinbarung über die Löschungsvoraussetzungen	1077
	(3) In Bezug auf die öffentlich-rechtliche Treuhandauflage	1078
	(4) Kaufvertragliche Vorkahrungen	1079
	(5) Vorkahrungen im Vertragsvollzug; Befristung	1079
	(6) Freigaberversprechen nach MaBV	1080
dd)	Kostenerhebung	1080
ee)	Pfändungsschutz	1082
aaa)	Gegen den Zugriff auf den Kaufpreis	1082
bbb)	Gegen den Zugriff auf die Rückgewähransprüche bei Grundpfandrechten	1084
ff)	Weitere Risiken	1086
aaa)	Verjährung des Lösungsanspruchs?	1086
bbb)	Versteckte Unzulänglichkeit der Kaufpreishöhe, § 50a Abs. 7 EStG	1087
ccc)	Verfrühter Verlust der »Gläubigerbefugnis«: Löschungsvormerkungen gem. § 883 oder §§ 1179 ff. BGB.	1090
	(1) Problemlage	1090
	(2) Löschungsvormerkung gem. § 883 BGB	1093
	(3) Gesetzlicher Löschungsschutz gem. § 1179a, § 1179b BGB	1096
	(4) Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB	1096
ddd)	Absicherung durch notarüberwachte auflösende Bedingtheit	1097
gg)	Formulierungsvorschläge	1102
c)	Stundung	1103
aa)	Fälligkeitszinsen	1103
bb)	Nutzungszinsen	1104
cc)	Sonstige Finanzierungshilfe gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB	1104
dd)	Einkommensteuer (fiktive Zinsbesteuerung)	1105
d)	Überweisungsweg	1108
aa)	Rechtliche Vertragsbeziehungen	1108
bb)	(Zutreffende) IBAN	1108
cc)	Zutreffender Kontoinhaber	1110
aaa)	Erbengemeinschaften	1110
bbb)	Schenkungsvermeidung	1110
ccc)	Fortführung der »Verstrickung« in Surrogationsfällen	1111
ddd)	Korrekte einkommensteuerrechtliche Zuordnung	1112
dd)	Konto bei Personenmehrheiten	1112
ee)	Scheck	1112
ff)	Hinterlegung	1112
e)	Abtretung des Zahlungsanspruchs	1114

aa)	Ausschluss der Abtretbarkeit	1114
bb)	Anwendungsfälle	1114
cc)	Einziehungsermächtigung	1115
f)	Erfüllung	1116
aa)	Keine Erfüllungswirkung bei Bargeld, Kryptowährungen, Gold/Platin/ Edelsteine, § 16a GwG	1116
aaa)	Erfüllungsuntauglichkeit	1116
(1)	Gesetzeszweck	1116
(2)	Bargeld/Buchgeld	1116
(3)	Sachwerte/Krypto	1117
(4)	»Kauf oder Tausch«	1117
(5)	»Share Deal«	1118
(6)	Zeitliche Abgrenzung	1118
(7)	Folgen der Barzahlung	1118
bbb)	Pflichten nach Vertragsschluss	1119
(1)	Pflichten der Beteiligten	1119
(2)	Pflichten des Notars	1121
(a)	Verpflichteter Notar	1121
(b)	Schlüssigkeitsprüfung	1122
(c)	Antragsverzögerung	1123
(d)	Meldepflicht	1124
(e)	Besonderheiten bei Kaufpreiszahlung nach der Umschreibung	1124
ccc)	Vorkehrungen im Vertragstext	1126
bb)	Quittung	1127
cc)	Erfüllung durch Darlehensauszahlung der Käuferbank?	1127
aaa)	Risikolage	1127
bbb)	Mögliche Vorkehrungen im Kaufvertrag	1128
ccc)	Mögliche Vorkehrungen im Vollzug	1129
g)	Unsicherheitseinrede, § 321 BGB	1129
3.	Sicherung der Zahlungspflicht	1130
a)	Erklärungen Dritter	1130
aa)	Bürgschaft	1130
aaa)	Zustandekommen	1130
bbb)	Bürgschaftsvarianten	1131
ccc)	Formulierungen	1133
ddd)	Patronatserklärungen	1133
bb)	Schuldbeitritt	1135
cc)	Finanzierungsbestätigung	1136
b)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	1137
aa)	Rechtsnatur	1137
aaa)	Interessenlage, Wirkungen	1137
bbb)	Prozesshandlung	1138
ccc)	Vollmacht	1138
ddd)	Beurkundungsverfahren	1140
eee)	Europa	1140
bb)	Zulässigkeit	1141
aaa)	Art des titulierten Anspruchs	1141
bbb)	Bezeichnungsgrundsatz	1142
ccc)	Gläubiger	1143
ddd)	Zinsen	1143
eee)	Wertsicherung	1145
fff)	Nachweisverzicht/Vollstreckungerschwernisse	1145
ggg)	Schadensersatz	1147
cc)	Besonderheiten bei einer GbR	1148
aaa)	Vollstreckungsunterwerfung durch die GbR	1148
bbb)	Änderungen im Gesellschafterbestand	1149
ccc)	GbR als Gläubiger	1150

ddd)	Rechtslage ab 2024	1151
dd)	Klauselerteilung	1152
aaa)	Verfahren	1152
bbb)	Inhalt, Muster vollstreckbarer Ausfertigungen	1154
ccc)	Rechtsnachfolge	1157
ddd)	Rechtsmittel	1159
eee)	Vollstreckungsunterwerfung im Verwaltungsverfahren	1159
c)	Verzug	1159
aa)	Voraussetzungen	1159
aaa)	Entbehrlichkeit der Mahnung	1159
bbb)	Verschulden	1161
ccc)	Fehlen von Einreden	1161
bb)	Rechtsfolgen	1162
d)	Nichterfüllung	1163
e)	»Verlorene« Anzahlung	1164
4.	Finanzierung des Kaufpreises	1166
a)	Vorwegbeleihung	1166
b)	Absicherung des Verkäufers bei Vorwegbeleihung	1168
aa)	Risiken des Grundpfandrechts	1168
aaa)	Sicherungsabrede	1168
bbb)	Löschung bei Scheitern	1169
ccc)	Gesamtgrundpfandrecht	1170
ddd)	Zahlungsanweisung/Abtretung des Auszahlungsanspruchs	1170
eee)	Rückgewähransprüche	1170
fff)	Kostenrisiko	1171
ggg)	Ausländischer Gläubiger	1171
bb)	Absicherung weiterer dinglicher Rechte	1174
cc)	Besonderheiten bei kommunalen Grundstücken	1174
c)	Absicherung des Gläubigers bei Vorwegbeleihung	1176
aa)	Eintragungsrisko	1176
bb)	Rangrisiko	1179
cc)	Zeitrisko	1183
dd)	Versteigerungsrisiko	1183
ee)	Grundschildzinsen	1185
d)	Besonderheiten bei Teilflächen	1186
aa)	Problemlage	1186
bb)	Lösungsalternativen	1187
cc)	Insbesondere: Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	1188
aaa)	Zulässigkeit (§ 1274 Abs. 2 BGB)	1188
bbb)	Vor- und Nachteile	1188
ccc)	Durchführung (§ 1280 BGB, Eintragungen)	1189
ddd)	Formulierungen in der Grundschild	1190
dd)	Insbesondere: Verpfändung der Anwartschaft	1192
ee)	Insbesondere: Gesamtbelastung mit Freigabeverpflichtung	1193
aaa)	Grundkonzept	1193
bbb)	Vormerkungssicherung	1195
ccc)	Umsetzung durch auflösende Bedingungen	1196
e)	Vollmacht	1197
aa)	Problemübersicht	1197
bb)	Verfahren	1199
cc)	Ausgestaltungsvarianten	1200
f)	Formulierungen im Grundpfandrecht	1204
aa)	Mitbeurkundung im Kaufvertrag?	1204
bb)	Vorliegen der Vollmacht	1205
cc)	Gesamtbaustein	1205
dd)	Herbeiführung der Bindung	1207
ee)	Abtretbarkeit	1208
ff)	Kündigung	1213

g)	Bedingter Rangvorbehalt	1216
h)	Verbundene Verbraucherdarlehensverträge	1218
aa)	»Heininger« und die Folgen	1218
bb)	Verbundene Verträge	1219
cc)	»Schrottimmobilien«	1220
aaa)	Problementwicklung	1220
bbb)	Europarecht	1222
ccc)	Neue Sicht des BGH	1222
	(1) Fondsbeitritt	1222
	(2) Immobilienerwerb	1223
i)	Altersvorsorge-Eigenheimbetrag aus Riester-Anlageverträgen	1225
aaa)	Gesetzesentwicklung	1225
bbb)	Wohnriester	1225
ccc)	Entnahmemöglichkeit	1226
ddd)	Sofortbesteuerung	1227
eee)	Wohnungsbauprämie	1228
j)	Anleihen	1228
k)	Crowdfunding	1229
l)	Schariakonforme Finanzierung	1230
5.	Mittelbare Grundstücksschenkung	1232
a)	Schenkungssteuerrecht	1232
b)	Grunderwerbsteuer	1234
c)	Ertragsteuerrecht	1235
d)	Zivilrecht	1235
e)	Übertragung auf ein Nachfolgeobjekt (Surrogation)	1239
6.	Hinterlegung auf Notaranderkonto	1241
a)	Grundlagen	1241
b)	§ 57 Abs. 2 BeurkG: berechtigtes Sicherungsinteresse	1242
aa)	Grundsatz	1242
bb)	Fallgruppen	1242
cc)	§ 14 Abs. 2 BNotO: keine unredlichen Zwecke	1245
dd)	Verstoß gegen MaBV	1245
c)	Zustandekommen	1246
aa)	Erfordernis der Annahme	1246
bb)	Schriftform	1247
cc)	Mindestinhalt	1247
dd)	Insb.: Einzahlungstermin	1248
ee)	Insb.: Auszahlungsvoraussetzungen	1248
ff)	Insb.: Kosten, Zinsen	1249
d)	Durchführung der Hinterlegung	1250
aa)	Anderkontobedingungen	1250
bb)	Elektronisches Anderkonto	1251
cc)	Einlagensicherung	1252
dd)	Verschwiegenheit, § 26a BNotO	1252
ee)	Meldepflichten (z.B. AußenwirtschaftsVO)	1253
ff)	Überweisungsauftrag	1254
gg)	»Entnahme« notarieller Kostenforderungen	1254
e)	Widerruf der Hinterlegungsanweisungen	1255
aa)	Einseitige Anweisungen	1255
bb)	Mehrseitige Anweisungen	1255
aaa)	§ 60 Abs. 3 BeurkG	1255
bbb)	§ 60 Abs. 4 BeurkG	1256
ccc)	»Verzicht« auf Auszahlungsvoraussetzungen	1256
ddd)	§ 61 BeurkG	1257
f)	Treuhandaufträge Dritter	1258
aa)	Anwendungsfälle	1258
bb)	Prüfung der Treuhandaufträge, »Sicherstellung«	1259
cc)	Widerruf der Treuhandaufträge durch Finanzierungsgläubiger	1260

dd)	Widerruf der Treuhandauflagen durch abzulösende Gläubiger	1262
ee)	Verwahrung mit Schutzwirkung für Dritte	1262
g)	Pfändung, Abtretung, Insolvenz	1264
h)	Rechtsmittel	1266
i)	Dienstordnung/NotAktVV	1268
aa)	Massen bis 31.12.2021	1268
bb)	Massen seit 01.01.2022	1269
j)	Gesamtbaustein	1270
7.	Gläubiger- und Insolvenzanfechtung	1271
a)	Allgemeine Voraussetzungen	1271
aa)	Berechtigter	1271
bb)	»Vornahme« von Rechtshandlungen (§ 140 InsO, § 8 AnfG)	1271
cc)	(Mittelbare/Unmittelbare) Gläubigerbenachteiligung	1273
dd)	Anfechtungsgegner	1274
ee)	Rechtsfolge	1274
b)	Anfechtungstatbestände	1276
aa)	Absichtsanfechtung (§ 133 Abs. 1 InsO, § 3 Abs. 1 AnfG): 10 Jahre	1276
bb)	Deckungshandlungen (§ 133 Abs. 2 InsO, § 3 Abs. 2 AnfG): 2 Jahre	1276
cc)	Entgeltlicher Vertrag mit Nahestehenden (§ 133 Abs. 4 InsO, § 3 Abs. 4 AnfG): 2 Jahre	1277
dd)	Unentgeltliche Leistungen (§ 134 InsO, § 4 AnfG): 4 Jahre	1277
ee)	(In-)kongruente Deckung (§§ 130 bis 132 InsO): 1 bzw. 3 Monate	1279
ff)	Ausschluss der Anfechtung bei Bargeschäften (§ 142 InsO)	1280
gg)	Zugriff des Steuerfiskus (§ 278 Abs. 2 AO): 10 Jahre	1281
hh)	Risikoeinschätzung	1281
c)	Beurkundungsrecht	1283
V.	Genehmigungen, Vorkaufsrechte	1285
1.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	1285
a)	Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung	1285
b)	Weitere Genehmigungen nach BauGB	1287
aa)	Sanierungsverfahren	1287
aaa)	Genehmigungsvorbehalte	1287
bbb)	Ausgleichsbeträge	1289
ccc)	Kaufvertragliche Vorkehrungen	1290
ddd)	Vorkehrungen in Grundpfandrechtsbestellungen	1291
eee)	Investitionsverpflichtungen gegenüber der Sanierungsbehörde	1291
bb)	Umlegungsverfahren	1292
aaa)	Verfahrensgrundsätze	1292
bbb)	Vertragsgestaltung	1292
ccc)	Grunderwerbsteuer	1292
ddd)	Ertragsteuer	1293
eee)	Muster	1293
fff)	Vereinfachte Umlegungsverfahren	1294
ggg)	Freiwillige Umlegung	1294
cc)	Erhaltungssatzungsgebiete, § 172 BauGB	1295
aaa)	Grundsatz	1295
bbb)	WEG-Teilung: Grundbuchverfahren	1295
ccc)	WEG-Teilung: Genehmigungsverfahren	1296
ddd)	Verkauf an Mieter	1297
dd)	Baulandmobilisierungsgesetz, § 250 BauGB	1297
aaa)	Genehmigungspflicht für WEG-Teilungen im Bestand	1298
(1)	Grundsatz	1298
(2)	Erfasste Tatbestände	1299
(3)	Genehmigungskriterien	1300
(4)	Verfahren	1301
(5)	Übergangsrecht, Fortdauer	1302
bbb)	Genehmigungspflicht für die Veräußerung gebildeten Wohnungseigentums	1303

cc) Flurbereinigungsverfahren	1303
aaa) Übersicht	1303
bbb) Verwaltungsverfahren	1304
ccc) Vertragsgestaltung	1304
ddd) Grunderwerbsteuer	1305
c) Grundstücksverkehrsgesetz (GrdStVG)	1305
aa) Genehmigungssachverhalt	1305
bb) Genehmigungsfreistellungen	1307
cc) Genehmigungsvoraussetzungen	1309
dd) Verfahren	1311
d) Aufsichtliche Genehmigungen	1313
aa) Kommunalaufsicht	1313
bb) Kirchen- und Fachaufsicht	1315
cc) EU-Beihilferecht	1316
dd) Fusionskontrolle	1318
aaa) Schwellenwerte	1318
bbb) Formulierungsvorschläge	1319
ee) Exkurs: Staatliche Investitionskontrolle	1321
2. Gerichtliche Genehmigungen	1321
a) Vorbemerkungen	1321
aa) Entbehrlichkeit bei direktem Handeln	1321
bb) Reform 2023: Änderungen im Überblick	1322
aaa) Grundsatz	1322
bbb) Verweisungstechnik	1322
ccc) Überblick Grundstücksgeschäfte, § 1850 BGB	1322
ddd) Überblick erbrechtliche Rechtsgeschäfte, § 1851 BGB	1323
eee) Überblick gesellschaftsrechtliche Rechtsgeschäfte, § 1852 BGB	1323
fff) Schenkungen	1325
ggg) Differenzierung nach gesetzlichen Vertretern	1325
hhh) Genehmigungsverfahren	1326
iii) Genehmigungsmaßstab	1326
b) Genehmigungsbedürftige Sachverhalte	1327
aa) Allgemeines, Negativattest	1327
bb) Immobilientransaktionen	1328
aaa) § 1850 Nr. 1, 1. Alt. BGB: Verfügungen über ein Grundstück	1329
bbb) § 1850 Nr. 1, 2. Alt. BGB: Verfügungen über ein Recht an einem Grundstück	1331
ccc) § 1850 Nr. 2 BGB: Verfügungen über grundstücksbezogene Ansprüche	1332
ddd) § 1850 Nr. 4 BGB: unentgeltlicher Erwerb von Sondereigentum	1333
eee) § 1850 Nr. 5 BGB: Verpflichtungen zu Verfügungen	1333
fff) § 1850 Nr. 6 BGB: Entgeltlicher Immobilienerwerb	1334
ggg) § 1853 BGB/§ 1643 Abs. 4 BGB: wiederkehrende Leistungen	1334
hhh) § 1854 Nr. 2 BGB: Kreditaufnahme	1335
iii) § 1854 Nr. 4 BGB: Übernahme fremder Verbindlichkeit	1335
jjj) Exkurs: § 1854 Nr. 8 BGB, Schenkungen	1336
cc) Grundpfandrechtsbestellung	1337
aaa) Dingliches Recht	1337
bbb) Genehmigungsverfahren	1338
ccc) Sicherungsabrede	1340
ddd) Zustimmung zur Grundschuldlöschung	1340
dd) Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	1341
aaa) Rechtslage bis 31.12.2022	1341
(1) Abschluss eines Gesellschaftsvertrages	1341
(2) Erwerb von Gesellschaftsanteilen	1341
(3) Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	1342
(4) Satzungsändernde Beschlüsse	1343
bbb) Rechtslage seit 01.01.2023	1343
(1) § 1852 BGB	1343

(2) »Erwerbsgeschäft«	1345
ccc) Veräußerung und Erwerb von Gesellschaftsimmobilien	1348
ee) Erbrechtliche Vorgänge, § 1851 BGB	1349
aaa) Übersicht	1349
bbb) § 1851 Nr. 1, 5. Alt. BGB: »Auseinandersetzungsvertrag«	1350
ccc) § 1851 Nr. 2 BGB: »Verpflichtungsgeschäfte hinsichtlich der angefallenen Erbschaft, bzw. des künftigen gesetzlichen Erbteils oder Pflichtteils«	1350
ddd) § 1851 Nr. 3 BGB: »Verfügung über einen Erbteil, Abschlachtung«	1350
c) Verfahren	1351
aa) Zuständigkeiten	1352
bb) Entscheidungskriterien	1352
cc) Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses	1354
aaa) Beginn der Beschwerdefrist: Bekanntgabe bzw. Erlass	1355
(1) Grundsatz	1355
(2) Verfahrenspfleger/- beistand	1355
(3) Betroffener	1356
(4) Auffangfrist: 5 Monate ab Erlass	1357
bbb) Beschwerdeverzicht	1358
ccc) Rechtskraftzeugnis	1359
ddd) Besonderheiten bei originär elektronischen Genehmigungen	1360
dd) Weitergehende Mitwirkung des Notars?	1361
d) »Doppelvollmacht«	1362
3. Privatrechtliche Genehmigungen	1365
a) § 1365 BGB	1365
aa) Zeitlicher und gegenständlicher Anwendungsbereich	1365
bb) »Nahezu gesamtes Vermögen«	1367
cc) Schutz des Rechtsverkehrs	1368
dd) Position des Notars	1369
ee) Formulierungsvorschläge	1369
b) Art. 5 Abs. 1 des Abkommens zum deutsch-französischen Wahlgüterstand (WZGA)	1370
c) Nacherbfolge	1373
aa) Grundsatz; Eintragung des Vermerks	1373
bb) Entgeltlichkeitsnachweis bei befreiter Vorerbschaft	1376
cc) Zustimmung des Geschützten	1377
aaa) Erforderlichkeit der Zustimmung	1378
bbb) Kreis der abstrakt Zustimmungsberechtigten	1379
ccc) Konkrete Bezeichnung der Zustimmungsberechtigten	1381
ddd) Verfahren	1382
dd) Beschränkt dingliche Rechte	1383
d) Veräußerungszustimmung gem. § 12 WEG	1384
aa) Anordnung und Abschaffung	1384
bb) Verfahren	1389
aaa) Wirksamwerden	1389
bbb) Verwalterwechsel	1390
ccc) Fälligkeitsvoraussetzung	1392
ddd) Verwalternachweis, § 26 Abs. 4 WEG	1393
(1) Beschluss, nicht Vereinbarung oder Benennung	1393
(2) Allgemeine Anforderungen an den Beschluss	1394
(3) Nachweis bei Präsenzversammlung	1394
(4) Nachweis beim Umlaufbeschluss	1396
(5) Nachweis bei hybridem Beschluss	1396
(6) Nachweis bei virtuellem Beschluss	1396
(7) Nachweis bei gerichtlicher Bestellung	1397
(8) Verfahren bei Verwalter, Notar und Grundbuchamt	1397
eee) »Zustimmung des Verwaltungsrats«	1398
fff) »In-sich-Geschäft«	1398
cc) Versagung	1399

aaa)	Versagungsgründe	1399
bbb)	Einsichtsrechte, Kostenersatzung	1400
4.	Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	1402
a)	Überblick	1402
b)	Baugesetzbuch	1403
aa)	Varianten	1403
aaa)	Allgemeines Vorkaufsrecht, § 24 BauGB	1403
bbb)	Besonderes Vorkaufsrecht, § 25 BauGB	1403
ccc)	Preislimitiertes Vorkaufsrecht, § 28 Abs. 3 BauGB	1404
ddd)	Verhältnis zu privatrechtlichen Vorkaufsrechten, § 28 Abs. 2 Satz 5 BauGB	1404
bb)	Voraussetzungen	1404
aaa)	Ausschluss des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 2, § 26 BauGB)	1404
bbb)	Wohl der Allgemeinheit, Beseitigung von Missständen (§ 24 Abs. 3 BauGB)	1405
ccc)	Abwendung, § 27 BauGB	1406
ddd)	Ausübung zugunsten eines Dritten, § 27a BauGB	1407
cc)	Verfahren	1407
dd)	Folgen der Ausübung	1409
aaa)	Abwehr durch Rückforderungsvorbehalt	1409
bbb)	Vollzugsfortgang des Erstvertrags?	1410
ccc)	Inhalt des zustandekommenden Vertrages	1410
ddd)	Rückabwicklung des Erstvertrages	1411
eee)	Verhältnis Erstkäufer – Kommune	1412
fff)	Abweichender Kaufpreis	1413
c)	Verkehrsrechtliche Planfeststellungsverfahren	1413
d)	Reichssiedlungsgesetz	1414
aa)	Grundsatz	1414
bb)	Anwendungsbereich	1414
cc)	Verfahren	1415
dd)	Empfehlung	1417
e)	ReichsheimstättenG	1417
f)	§ 66 BundesnaturschutzG	1417
g)	§ 99a WasserhaushaltsG	1419
h)	Landesrechtliche Vorkaufsrechte	1419
aa)	Überblick	1419
bb)	elektronische Verzeichnisse	1420
cc)	Ausübungsberechtigungen	1422
dd)	Übersichten	1423
ee)	Gestalterische Berücksichtigung	1423
5.	Privatrechtliche Vorkaufsrechte	1424
a)	Gesetzliche Vorkaufsrechte (v.a. § 577 BGB)	1424
aa)	Tatbestandsvoraussetzungen	1424
aaa)	Grundsatz	1424
bbb)	Erstreckung auf Realteilungen	1426
ccc)	Erstreckung auf den En-Bloc-Verkauf?	1427
ddd)	Paketverkauf	1428
eee)	Zeitliche Reichweite	1428
fff)	Objektabweichungen	1429
ggg)	Erster Verkaufsfall	1430
bb)	Wirkung, Abwicklung	1430
cc)	Vertragliche Vorkehrungen	1431
aaa)	Ausschluss, Erlassvertrag	1431
bbb)	»Vereitelungsstrategien«: Kaufpreisdifferenzierung/Belastungsvollmacht	1431
ccc)	Schutz des Verkäufers	1433
ddd)	Fälligkeit	1433
eee)	Vollzug	1434
b)	Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	1435

aa)	Arten	1435
bb)	Voraussetzungen	1435
aaa)	Vorkaufsfall	1435
bbb)	»Dritter«	1437
ccc)	§ 471 BGB: Ausschluss bei Zwangsversteigerung und Insolvenzverkauf	1438
ddd)	Wirksamkeit des Vorkaufsfalls	1439
cc)	Erlass, Nichtausübung, Ausübung	1439
dd)	Insb.: Teilidentität, § 467 BGB	1441
ee)	Folgen	1443
ff)	Vorkehrungen im Vertrag	1445
aaa)	Schutz des Verkäufers vor Doppelverpflichtung	1445
bbb)	Schutz des Käufers: Fälligkeitsregelung, Sicherungsabtretung	1446
ccc)	Sicherstellung der Löschung	1447
6.	Vollzugauftrag und -überwachung	1450
a)	Vollzugsvollmachten	1450
aa)	An den Notar	1450
bb)	Angestelltenvollmacht	1453
aaa)	Namentliche Bezeichnung?	1453
bbb)	Risiken	1454
ccc)	Reichweite	1455
ddd)	Muster einer »Reparaturvollmacht«	1456
eee)	Vollmacht für Finanzierungsgrundschuld?	1457
b)	Vollzugsabwicklung	1458
c)	Eigenurkunden	1459
aa)	Rechtsnatur	1459
bb)	Voraussetzungen	1460
cc)	Anwendungsfälle	1460
dd)	Eigenurkunde als Bedingungsinhalt	1461
aaa)	Aufschiebende Bedingung einer Eintragungsbewilligung	1461
bbb)	auflösende Bedingung eines beschränkt dinglichen Rechts	1461
ccc)	Fiktion des Bedingungseintritts/-ausfalls	1462
ee)	NotAktVV/Kosten	1462
d)	Vollzugsnachrichten	1463
e)	Suspendierung des Vollzugs	1464
aa)	Aufhebung von Verwaltungsakten	1464
bb)	Wirksamkeitszweifel	1465
f)	Rechtsbehelfe gegen die (Verweigerung der) Amtstätigkeit	1467
aa)	Verfahrensrecht	1467
bb)	Vorbescheid	1468
cc)	Muster	1470
VI.	Besitzübergang, Erschließung	1471
1.	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	1471
a)	Zeitpunkt	1471
aa)	Regelfall	1471
bb)	Sofortiger Übergang	1473
cc)	Fester Stichtag	1475
dd)	Vollmachten zur Investitionsvorbereitung	1476
ee)	Veränderungsverbote, Erhaltungsgebote	1478
ff)	Werkvertrag: Besitz und Abnahme	1479
b)	Durchführung	1481
aa)	Besitzverschaffung	1481
bb)	Übernahme privatrechtlicher Pflichten und Lasten	1482
cc)	Öffentliche Lasten	1483
dd)	Sonstige Befugnisse (Jagdrecht)	1483
c)	Räumung durch den Verkäufer	1485
aa)	Zeitpunkt	1485
bb)	Folgen verspäteter Räumung	1486
cc)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	1487

d)	Kauf durch den Mieter	1488
e)	Künftiger Mietvertrag mit dem Verkäufer	1488
f)	Wohnungsrechtsvorbehalt zugunsten des Verkäufers	1490
g)	Mietverhältnisse mit Dritten	1494
aa)	Bei Beendigungspflicht.	1494
bb)	Bei Übernahme	1495
aaa)	Grundsatz	1495
	(1) Dogmatik	1495
	(2) Anwendungsbereich des § 566 BGB	1496
	(3) Veräußerung an den Mitvermieter	1496
	(4) Beendeter/künftiger Mietvertrag	1498
	(5) Fehlende Identität Eigentümer/Vermieter/Veräußerer	1498
	(6) Mehrheit an Mietobjekten.	1499
	(7) Rechtsnachfolge auf Mieterseite.	1500
bbb)	Übernahme erweiterter Pflichten, »Sozialcharta«	1500
ccc)	Inhaltliche Prüfung der Mietverträge.	1504
	(1) Formfragen	1504
	(a) Schriftform, § 550 BGB	1504
	(b) Textform, § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB	1509
	(c) »Vorsorgemaßnahmen«	1510
	(2) Schönheitsreparaturklauseln	1512
	(a) Grundsatz	1512
	(b) Unwirksame Klauseln	1512
	(c) Folgen eines Verstoßes.	1514
	(d) Haftungsausschluss	1514
	(e) Gewerbemietverträge	1515
	(f) Triple-Net-Mietverträge	1515
	(3) Mieterhöhung	1516
	(a) Grundsatz	1516
	(b) Mietpreisbremse	1517
	(aa) Örtlicher Geltungsbereich.	1517
	(bb) Betroffene Mietverhältnisse.	1517
	(cc) Miethöhe	1518
	(dd) Informationspflichten des Vermieters	1519
	(ee) Folgen eines Verstoßes	1519
	(ff) Staffel- und Indexmieten.	1520
	(c) »Berliner Mietendeckel«	1520
	(d) Modernisierungen.	1521
	(e) Staffelmiete	1522
	(f) Indexmiete	1523
	(g) Gewerbemietverhältnisse.	1524
ddd)	Zeitliche Abgrenzung.	1524
	(1) Abgrenzungszeitpunkt	1524
	(2) Voraussetzungen	1525
	(3) Vermieterhaftung.	1527
	(4) Mieterhöhungen; Modernisierungsinvestitionen	1528
	(5) Ausführliche Gesamtregelung zur vermierterseitigen Abgrenzung	1529
eee)	Kündigung durch den Verkäufer	1530
fff)	Kündigung durch den Käufer	1531
	(1) Grundsatz: Eintritt in bestehende Kündigungsrechte.	1531
	(2) Ausnahme: Eigenbedarfskündigung.	1532
	(3) Ausnahme: Sperrfrist gem. § 577a BGB	1533
	(4) »Münchener Modell«, § 577a Abs. 1a BGB.	1534
	(5) Insolvenz des Vermieters	1535
ggg)	Nebenkostenabrechnung	1536
	(1) Fernauslesung	1536
	(2) Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	1536
	(3) Zuständigkeit Verkäufer/Käufer.	1537

	(4) Formulierungsvorschläge	1538
hhh)	Kaution	1540
iii)	Zusicherungen des Verkäufers	1542
jjj)	Gesamtbaustein	1545
kkk)	Mietgarantien	1545
	(1) Übersicht	1545
	(2) Mietzahlungsgarantie	1546
	(3) Vermietungsgarantie	1547
	(4) Erstvermietungsgarantie	1547
	(5) Nachvermietungsrecht des Verkäufers	1548
lll)	Mietenpool	1551
mmm)	Abwerbeverbot	1554
nnn)	Mietsicherungsdienstbarkeit	1555
	(1) Interessenhintergrund	1555
	(2) Standardvariante	1556
	(3) Pfandbriefbanken-deckungsfähige Variante	1559
ooo)	Absicherung bei künftigem Mietbeginn	1565
cc)	Besondere Mietverträge	1566
aaa)	Mietverträge über Photovoltaikanlagen	1566
bbb)	Mietverträge über Pflegeimmobilien	1568
	(1) Besonderheiten des Pflegeheim-Mietvertrages	1568
	(2) Folgen der WEG-Teilung für den Pflegeheim-Mietvertrag	1570
ccc)	Mietverträge bei Hotelimmobilien	1572
ddd)	Mietverträge bei Bezug von Grundsicherungsleistungen	1573
dd)	Wohnungsleihe	1574
ee)	Immobilienleasing	1575
2.	Erschließung	1576
a)	§ 436 BGB	1576
b)	Terminologie	1577
c)	Heranziehung	1578
d)	Regelungsalternativen	1580
aa)	»Voll erschlossen«	1580
bb)	»Derzeitiger Erschließungszustand«	1581
cc)	»Bestimmter Ausbauzustand«	1582
dd)	»Bereits zugegangene Bescheide«	1582
ee)	Kombinationslösung »Baubeginn samt Zugangsfrist«	1583
ff)	Bauträgervertrag	1583
aaa)	Anwendbarkeit der MaBV	1583
bbb)	Umfasster Erschließungsaufwand	1584
ccc)	Zurückbehaltungsrecht	1584
ddd)	Freistellungsanspruch	1586
e)	Ablösungsvereinbarung	1586
f)	Verkehrsrechtliche »Vereinbarungen«	1588
g)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	1589
h)	Haus- und Netzanschlüsse	1592
i)	Bezug von Wasser, Gas und Strom	1594
VII.	Sach- und Rechtsmängel	1595
1.	Grundzüge der Schuldrechts- und der Warenkaufrechtsreform	1595
2.	Rechte des Käufers bei Mängeln	1597
a)	Nacherfüllung (§ 437 Nr. 1 BGB)	1597
b)	Rücktritt (§ 437 Nr. 2 BGB)	1599
c)	Minderung (§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 441 BGB)	1600
d)	Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB)	1600
e)	Konkurrenzen	1602
aa)	Allgemeines Leistungsstörungenrecht	1602
bb)	C.I.C., pVV	1603
cc)	Anfechtung	1605
aaa)	Anfechtung wegen Irrtums	1606

bbb)	Anfechtung wegen Täuschung	1607
dd)	Geschäftsgrundlagenlehre	1608
f)	Ausschluss der Mängelrechte	1609
aa)	Kenntnis (§ 442 BGB)	1609
aaa)	Positive Kenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 1 BGB)	1609
(1)	Grundsatz	1609
(2)	Beurkundungsverfahren	1609
(3)	Offenlegung: Formulierungsvorschlag	1609
(4)	Offenlegung: Umfang	1610
(5)	Abbedingung des § 442 BGB	1611
(6)	Zeitpunkt der Kenntnis	1611
(7)	Kenntnisnahmeklauseln	1612
bbb)	Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 2 BGB)	1613
(1)	Untersuchungspflicht des Käufers?	1613
(2)	Vertragliche Regelungen	1615
ccc)	Kenntnis grundbuchlicher Rechtsmängel (§ 442 Abs. 2 BGB)	1616
bb)	Vertraglicher Haftungsausschluss (§ 444 BGB)	1617
aaa)	Vorsatz, § 276 Abs. 3 BGB	1617
bbb)	Arglist (Vorsatz/dolus eventualis/Unterlassen)	1617
ccc)	Beschaffenheitsvereinbarung/-garantie	1619
g)	Ergänzung der Mängelrechte durch Ansprüche aus einer Garantie (§ 443 BGB)	1619
h)	Verjährung der Mängelrechte	1621
i)	Nachträgliches Schuldanerkennen	1623
3.	Rechtsmängel (§ 435 BGB)	1624
a)	Verpflichtungsumfang	1624
aa)	Definition und Beispiele für Rechtsmängel	1624
bb)	Altrechtliche Dienstbarkeiten	1626
aaa)	Fortgeltung	1626
bbb)	Insb.: Forstnutzungsrechte	1627
ccc)	Insb.: Kellerrechte	1628
ddd)	Vertragsgestaltung	1628
b)	Verpflichtungszeitpunkt	1629
c)	Überbau	1629
aa)	Rechtmäßiger Überbau	1629
bb)	Rechtswidriger, unentschuldigter Überbau	1633
cc)	Rechtswidriger, entschuldigter Überbau	1634
dd)	Insbesondere: (Verzicht auf die) Überbaurente	1636
d)	Nachbarliche Inanspruchnahme	1637
aa)	Unwägbarstoffe (§ 906 BGB)	1638
bb)	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog)	1640
cc)	Notwegerecht	1640
dd)	Notleitungsrecht	1642
ee)	Hammerschlagsrecht	1643
ff)	Grenz- und Kommunwand	1643
e)	Nacherbenvermerk	1645
aa)	Verzicht auf die Eintragung	1645
bb)	Veräußerung des Gegenstandes	1646
cc)	Umfassende »Entstrickung«	1649
dd)	»Entstrickung« eines Einzelgegenstandes	1650
ee)	Surrogation	1653
ff)	Eintritt der Nacherbfolge	1654
f)	Testamentsvollstreckervermerk	1654
aa)	Mögliche Unrichtigkeitsnachweise	1654
bb)	»Freigabe«.	1657
g)	Insolvenzvermerk	1659
h)	Übernahme eines Grundpfandrechts zur Neuvaluierung	1660
aa)	Bedeutung der Eigentümerrechte	1661
bb)	Bedeutung der Rückgewähransprüche	1663

aaa)	Inhalt.	1663
bbb)	Rechtsnachfolge.	1664
ccc)	Interessenlage.	1667
	(1) Perspektiven der Beteiligten.	1667
	(2) Risiken aus Erwerbersicht	1668
	(3) Verjährung.	1668
	(4) Zweckvereinbarung, Auskunftsanspruch	1669
ddd)	Pfändung.	1670
eee)	Insolvenz.	1671
fff)	Formulierungsvorschlag.	1674
cc)	Abwicklung	1674
aaa)	Nichtvaluierungserklärung.	1674
bbb)	Zweckerklärung.	1675
ccc)	Vollstreckungsunterwerfung	1675
ddd)	Notarkosten.	1676
eee)	Formulierungsvorschlag.	1677
dd)	Neuvaluierung durch neuen Gläubiger	1678
i)	Übernahme von Rechten in Abteilung II	1680
aa)	Grundlage: §§ 435 Satz 1, 442 Abs. 2 BGB.	1680
bb)	Ermittlung des dinglichen Inhalts	1680
cc)	Verjährung	1682
dd)	Reallast.	1682
ee)	Verdinglichte Leistungspflichten bei Dienstbarkeiten	1682
j)	Übernahme nicht gesicherter Leitungen.	1684
k)	Bestellung neuer Dienstbarkeiten zur Sicherung nachbarlicher Belange	1685
aa)	Interessenlage.	1685
bb)	Zivilrechtliche Ausgestaltung	1686
aaa)	Grunddienstbarkeit/beschränkte persönliche Dienstbarkeit	1686
bbb)	Umfang der Berechtigung	1688
ccc)	Begünstigte(r)	1689
ddd)	Rang und Rangsisicherung.	1692
eee)	»Entgelt« und Sicherung der Gegenleistung.	1692
fff)	Aktivvermerk.	1693
ggg)	Typische Anwendungsfälle.	1693
cc)	Festlegung und Änderung des örtlichen Ausübungsbereichs.	1695
dd)	Regelungen zu Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten	1696
ee)	Bausteinsammlung.	1698
ff)	Kosten	1717
l)	Wohnungsbindung.	1717
m)	Verkehrswidmung	1719
aa)	Straße.	1719
bb)	Bahn	1720
n)	Zwangsversteigerungsbefangenes Grundstück.	1720
aa)	Regelverfahren	1720
aaa)	Grundzüge des Verfahrens	1720
	(1) Beschlagnahme	1720
	(2) Rangklassen	1721
	(3) Geringstes Gebot, Bargebot, bestehen bleibende Rechte	1723
	(4) Zuschlag	1725
	(5) Verteilung	1726
bbb)	Wirkung der Beschlagnahme auf bestehende Kaufverträge	1727
	(1) Umschreibungsantrag ist gestellt	1727
	(2) Vormerkung ist eingetragen.	1727
	(3) Vormerkung ist beantragt	1728
	(4) Späterer, aber gutgläubiger Vormerkungsantrag	1728
	(5) Späterer, nicht gutgläubiger Vormerkungsantrag	1729
ccc)	Verkauf eines bereits beschlagnahmten Grundstücks	1730
	(1) Abwicklung durch Direktzahlung	1730

	(a) Anmeldung, § 9 Nr. 2 ZVG	1730
	(b) (Einstweilige) Einstellung, § 30 ZVG	1730
	(c) Antragsrücknahme, § 29 ZVG	1730
	(d) Vollstreckungsrechtliche Vorranggläubiger	1731
	(e) Weitere Risiken.	1733
	(f) Muster: Verfahrensablauf	1733
	(g) Muster: Fälligkeitsvoraussetzungen	1734
	(h) Muster: Fälligkeitsbegleitschreiben	1735
	(2) Abwicklung über Anderkonto	1736
	ddd) Verhältnis zum Insolvenzverfahren.	1738
bb)	Teilungsversteigerung.	1741
	aaa) Beteiligte	1741
	bbb) Verfahren, bestehen bleibende Rechte	1743
	ccc) Mögliche Resultate	1745
	ddd) Vertragsgestaltung bei »überholendem Verkauf«.	1746
cc)	Zwangsverwaltung	1747
	aaa) Grundzüge des Verfahrens	1747
	bbb) Vertragsgestaltung	1748
	ccc) Institutszwangsverwaltung	1750
	ddd) »Kalte Zwangsverwaltung«.	1751
dd)	Verträge nach Abgabe des Meistgebots	1751
ee)	Finanzierung eines Erwerbs aus der Versteigerung	1752
ff)	Ausbietungsgarantie	1754
4.	Sachmängel.	1755
a)	Begriff	1755
aa)	Grundsatz, § 434 BGB	1756
	aaa) Aliud, Mindermenge etc.	1757
	bbb) Sollbeschaffenheit, § 434 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB	1758
	(1) »Zugesicherte Eigenschaft«	1758
	(2) Eigenschaftsbegriff.	1758
	(3) »Vereinbarung«	1759
	(4) Stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung	1759
	(5) Transparenzgebot.	1759
	(6) Geringfügigkeitsfilter?	1760
	ccc) Vorausgesetzte Verwendung, § 434 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB	1760
	ddd) Normalbeschaffenheit, § 434 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2, Abs. 3 Satz 2 BGB	1763
bb)	Wohn- bzw. Nutzfläche	1764
	aaa) Wissens-/Willenserklärung	1764
	bbb) Berechnungsweise	1766
	ccc) Bagatellgrenze?	1766
	ddd) Gewerbliche Objekte.	1767
	eee) Formulierungsvorschlag.	1768
cc)	Grundstücksgröße	1768
dd)	Bauartbedingte Mängel	1769
ee)	Begleitumstände.	1770
ff)	Öffentlich-rechtliche Sachverhalte	1771
	aaa) Baurechtskonformität	1771
	bbb) Anforderungen an den Geschäftsbetrieb	1775
	ccc) Denkmalschutz	1775
	ddd) Brandschutzmängel	1777
b)	Beschaffenheitsvereinbarung: Tatbestands- oder Rechtsfolgenlösung?	1779
	aa) Grundsatz	1779
	bb) Rechtsfolgenseite/Tatbestandsseite; Willenserklärung/Wissenserklärung.	1780
	cc) Pauschale/konkrete Beschaffenheitsvereinbarung	1781
	dd) Negative Beschaffenheitsvereinbarung	1783
	ee) Stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung	1784
	ff) Verhältnis zum allgemeinen Haftungsausschluss.	1785

c)	Arglist	1786
aa)	Grundsatz; dolus directus/eventualis	1786
bb)	Verschweigen trotz Offenbarungspflicht	1787
cc)	Entfallen der Offenbarungspflicht	1788
dd)	»Arglistliste«	1790
ee)	Verschärfte Offenbarungspflichten	1794
ff)	Erklärungen ins Blaue hinein	1795
gg)	Kenntnis des Verkäufers	1795
hh)	Kausalität?	1796
ii)	Beweislast	1796
jj)	Folgen der Arglist	1797
kk)	Kaufvertragliche Vorkehrungen	1798
ll)	Annex: Aufklärungspflicht zur Rentabilität?	1799
d)	Wissenserklärungen des Verkäufers	1800
aa)	Beurkundungsrecht	1800
bb)	Regelungsthemen	1801
cc)	Positive Kenntnis	1801
dd)	»Kennen müssen«	1802
ee)	»Kennen können«	1802
ff)	Vollständigkeitszusagen	1803
gg)	Rechtsfolgenbezogene Regelungen	1803
e)	Wissenszurechnung	1804
aa)	Auf Käuferseite	1804
bb)	Auf Verkäuferseite	1804
cc)	Insbesondere: juristische Personen	1805
dd)	Insbesondere: externe Dienstleister	1805
ee)	Vertragliche Regelungen	1806
f)	Erklärungen Dritter (Makler, Gutachter)	1807
g)	Werkleistungen	1810
aa)	Abgrenzung: Ratenplan, MaBV	1812
aaa)	§ 650v BGB	1812
bbb)	Verbraucherbauvertragsrecht, insb. § 650m Abs. 2 BGB	1815
ccc)	MaBV	1816
bb)	Weitere Abgrenzung: »Unechter« Bauträgervertrag	1820
aaa)	Fragestellungen	1820
bbb)	Verflechtungskriterien	1821
ccc)	Gestaltungsempfehlung	1822
ddd)	Vorgehen (und Vorteile) bei Anwendbarkeit der MaBV	1822
eee)	Kauf- und Werkvertrag bei Realeigentum und WEG	1824
(1)	Realeigentum	1824
(2)	WEG	1825
(3)	Ratenplan	1827
(4)	Sicherheitsleistung?	1829
cc)	Einzelne Werkleistungen, sowie »fix and flip«	1829
aaa)	Vorfrage: Unternehmer oder Verbraucher?	1830
bbb)	Bereits erbrachte Werkleistungen	1831
ccc)	Noch zu erbringende Werkleistungen	1833
(1)	Abgrenzung: Bagatell-Schönheitsmaßnahmen	1833
(2)	Sachmängelrechte	1833
(3)	Fälligkeitsregelung	1836
(4)	Besitz- und Eigentumsübergang	1837
ddd)	Zusammenfassender Textbaustein	1838
eee)	»verdeckte« Fix and Flip Sachverhalte	1841
dd)	Abnahme	1841
aaa)	Bedeutung der Abnahme	1841
bbb)	Abnahmereife	1842
ccc)	Durchführung der Abnahme	1843
ee)	Fertigstellungstermin	1845

h)	Formulierungen für Bestandsobjekte	1847
aa)	Verkauf eines Bestandsobjekts, ohne AGB-Kontrolle	1848
aaa)	Grundsatz: Ausschluss der Mängelrechte	1848
bbb)	Verwahrung gegen stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarungen?	1849
ccc)	Belehrungspflichten?	1850
ddd)	Positive Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien	1851
eee)	Negative Beschaffenheitsvereinbarungen	1853
fff)	Geschäftsgrundlagenvereinbarung	1853
ggg)	Rechtsfolgenbezogene Vereinbarungen	1854
hhh)	Bestätigung der Kenntnisverschaffung	1854
bb)	Verkauf eines Bestandsobjekts, mit AGB-Kontrolle	1854
aaa)	Tatbestandsseite	1854
bbb)	Rechtsfolgenreise	1855
cc)	Verkauf eines Neubaus, kein Verbraucher- oder Formularvertrag	1856
dd)	Verkauf eines Neubaus, mit AGB-Kontrolle	1858
aaa)	Kauf- oder Werkvertragsrecht anwendbar?	1858
bbb)	Notwendigkeit einer Baubeschreibung	1860
ccc)	Beschaffenheitsvereinbarung/Beschaffenheitsmerkmal	1861
ddd)	Baubeschreibung und Klauselkontrolle	1863
	(1) Notwendigkeit: 650j Abs. 1 BGB	1863
	(2) Beurkundungsverfahren	1863
	(3) Transparenzgebot	1864
	(4) Art. 249 § 2 Abs. 1 Satz 2 EGBGB	1866
	(5) Lückenfüllung durch Prospekte, § 650k BGB?	1867
	(6) Übermittlung	1867
	(7) Hervorhebung bei Abweichung von DIN-Normen	1868
	(8) Abgrenzung zu Produkteigenschaften	1870
	(9) »Oder gleichwertig«	1870
	(10) Formulierungsbeispiele	1871
	(11) Abänderungsvorbehalt	1874
eee)	Rechtsfolgenreise	1875
fff)	Nachzüglerproblem	1878
	(1) Risiko für den Verkäufer	1878
	(2) Negative Sollbeschaffenheitsvereinbarung	1878
	(3) Verkürzung der Verjährungsfrist?	1879
	(4) Bauträgerrecht: Abnahme	1880
ggg)	(Keine) Verbandszuständigkeit zur Abnahme	1882
hhh)	Individualabnahme des Gemeinschaftseigentums	1884
	(1) Anforderungen an Vollmachten	1884
	(2) Konkludente Abnahme?	1885
	(3) Verwirkung?	1886
	(4) Verjährung?	1887
	(5) Rechtsdienstleistungsgesetz	1888
	(6) Individualabnahme	1888
ee)	Verkauf eines sanierten Altbaus, mit AGB-Kontrolle	1891
aaa)	Gesamtherstellungspflicht	1891
bbb)	Beschränkte Herstellungspflicht	1893
i)	Mängleintritt zwischen Besichtigung/Vertragsschluss und Übergabe	1894
aa)	Interessenlage	1894
bb)	Vertragliche Regelungsmöglichkeiten	1895
j)	Sonstige Freizeichnungsklauseln	1898
aa)	Verletzung vorvertraglicher Pflichten	1900
bb)	Prospekthaftungsgrundsätze	1901
cc)	Konkludenter Beratungsvertrag	1903
dd)	Nebenvertragliche Pflichten	1905
k)	Besonderheiten bei WEG-Gemeinschaftseigentum	1905
aa)	Grundsätzliche Differenzierung	1905
bb)	Vergemeinschaftungsbeschluss: Rechtslage bis 30.11.2020	1907

cc)	Vergemeinschaftungsbeschluss: Rechtslage seit 01.12.2020	1907
dd)	Spätere Verletzungen des Gemeinschaftseigentums	1909
ee)	Erstmalige Herstellung durch die GdWE	1909
l)	Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte	1910
m)	Sachversicherungen	1913
aa)	Übergang des Versicherungsvertrages	1915
bb)	Kündigung der Versicherung	1916
cc)	Verkauf eines brandbeschädigten Gebäudes	1917
5.	Erwerb von Bauland / Bauerwartungsland	1920
a)	Mitverkauf der vorhandenen Baugenehmigung	1920
b)	Baurechtliche Sicherungsmittel für den Baulandkauf: Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Bebauungsgenehmigung	1921
c)	Vertragliche Sicherungsmittel für den Baulandkauf	1922
d)	Bauerwartungsland	1923
6.	Altlasten	1923
a)	Tatsächlicher Befund	1923
b)	Grundzüge des Bundesbodenschutzgesetzes	1924
aa)	Definitionen	1924
bb)	Störereigenschaft	1925
cc)	Geschuldete Maßnahmen	1927
c)	Altlastenkataster	1928
d)	Öffentliches Baurecht	1929
e)	Rückgriffsansprüche	1930
f)	Altlasten als Sachmangel	1932
g)	Wasserrecht	1934
h)	Abfallrecht	1935
i)	Umwelthaftungsgesetz, Umweltschadensgesetz	1936
j)	Formulierungsvorschläge	1936
7.	Bodenfunde	1942
a)	Kampfmittel	1942
b)	Schatzfunde	1944
8.	Energieeinspargesetze	1945
a)	Übersicht	1945
b)	Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, vormals Gebäudeenergiegesetz, GEG)	1946
aa)	Anwendungsbereich	1946
bb)	Energieeffizienzanforderungen	1947
aaa)	Normeninhalt	1947
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis	1949
cc)	Nachrüstungsspflichten	1949
aaa)	Normeninhalt	1949
bbb)	Suspendierung gem. §§ 69 Abs. 3, 35 Abs. 3 GModG	1950
ccc)	Folgen für die notarielle Praxis	1951
dd)	Energieausweis	1952
aaa)	Normeninhalt	1952
(1)	Ausstellung	1952
(2)	Vorlage	1954
(a)	EnEV 2009	1954
(b)	EnEV 2014	1954
(c)	GEG 2020	1955
(3)	Neuregelung im GModG 2027	1956
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis	1957
ee)	»Heizungsgesetz« 2024	1959
ff)	Heizungsnovelle: GModG 2026	1960
gg)	Mietnebenkostenumlage	1962
c)	KfW-Förderung	1962
aa)	Förderprogramme	1962
bb)	BEG-Förderung	1964
cc)	Effizienzstandards, Formulierungsvorschläge	1965

dd) Formulierungsvorschläge	1965
d) Bezirksschornsteinfeger	1967
e) »Green Building«, ESG	1968
f) »Smart Buildings«	1969
9. Trinkwasseranlagen: Legionellen	1969
10. Abwasseranlagen: Dichtigkeitsprüfung	1970
11. Rauchwarnmelder	1971
12. Bergschäden	1971
VIII. Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen	1972
1. Belehrungen	1972
a) Gesetzlich geschuldete Belehrungen	1972
b) Konkrete Warnhinweise	1973
2. Maklerklauseln	1974
a) Arten	1974
aa) Deklaratorische Beweissicherungen:	1974
bb) vollstreckungsbewehrte deklaratorische Klausel:	1975
cc) Erfüllungsübernahmen	1975
dd) Konstitutive Maklerklauseln	1977
ee) Nettoauftrag	1978
b) Auswirkungen	1979
aa) Kostenrecht	1979
bb) Grunderwerbsteuer	1979
cc) Vertrag zugunsten Dritter?	1980
dd) Berufsrecht	1981
c) Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	1982
d) Schuldner der Provision (§§ 656a ff. BGB)	1985
aa) Sachlicher Anwendungsbereich: Wohnung, Einfamilienhaus	1985
bb) Persönlicher Anwendungsbereich: Verbraucher als Käufer	1986
cc) Sukzessiver Doppelauftrag, § 656c BGB	1986
dd) Überwälzungsfall, § 656d BGB	1987
e) Höhe der Provision	1988
f) Besondere Maklerverträge	1988
3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	1989
a) Bindungswirkungen und Bindungsgrenzen	1989
aa) Übersicht	1989
bb) Schuldrechtliche Abreden	1992
cc) (Änderungs-)Vollmachten	1993
dd) Beschlüsse	2002
aaa) Öffnungsklauseln	2004
bbb) Beschlussfehlerlehre	2005
ccc) Muster für Öffnungsklauseln	2007
ddd) Eintragung	2008
eee) Erweiterte Beschlusszuständigkeiten 2007	2010
fff) Erweiterte Beschlusszuständigkeiten 2020	2014
ggg) Beschlussammlung	2014
ee) Zusammenfassender Hinweis	2015
b) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE, »Verband«)	2016
aa) Rechtsfähigkeit	2016
aaa) Rechtslage bis 30.11.2020	2016
bbb) Rechtslage seit 01.12.2020	2016
bb) Entstehen (»Werdende Eigentümergeinschaft«)	2018
aaa) Rechtslage bis 30.11.2020	2018
bbb) Rechtslage seit 01.12.2020	2020
cc) Organe	2020
aaa) Rechtslage bis 30.11.2020	2020
bbb) Rechtslage seit 01.12.2020	2022
ccc) »Untereigentümergeinschaften«	2022
dd) Befugnisse	2023

aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	2023
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	2026
ce)	Teilnahme am Grundstücksverkehr	2027
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	2027
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	2030
ff)	Auftreten im Rechtsverkehr	2031
gg)	Erlöschen	2032
c)	Haftungsverfassung	2032
aa)	Außenverhältnis	2032
bb)	Verhältnis Veräußerer – Erwerber	2034
d)	Hausgeld und Umlagen	2036
aa)	Bestehende Erhaltungsrücklage	2036
bb)	Abgrenzung der Hausgeldzahlungen; Rückstandsrisiko	2036
cc)	Haftung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	2038
dd)	Sonderumlagen	2041
ee)	Absicherung der GdWE	2043
e)	Stimmrecht	2044
f)	Gesamtbaustein	2044
4.	Verwendungsbindungen, Wiederkaufsrechte	2045
a)	Gestaltungsgrenzen	2045
b)	Sanktionen	2051
aa)	Wiederkaufsrecht	2051
bb)	Rückgabepflichten	2052
cc)	Vertragsstrafen	2052
dd)	Nachzahlungspflichten	2053
c)	Rechtsnachfolge	2055
d)	Dienstbarkeiten zur Sicherung von Verwendungsbeschränkungen	2055
5.	Einheimischenmodelle	2058
a)	Angebotsmodell (»Weilheimer Modell«)	2059
b)	Ankaufmodell (»Traunsteiner Modell«)	2060
c)	Zwischenerwerbsmodell	2060
d)	Gestaltungshinweise	2060
aa)	»Einheimischer«: Leitlinienkompromiss	2060
bb)	Bindungsfristen	2062
cc)	Sanktionen	2063
e)	Einheimischen-Erbbaurechtsmodell	2065
f)	Gemeindliche Bodenbevorratung	2066
6.	Vertragsstrafen	2067
7.	Baulandausweisungsverträge	2069
a)	Verfahren der Bauleitplanung	2069
aa)	Inhalt des Bebauungsplans	2069
bb)	GRZ/GFZ/BMZ	2070
cc)	Qualifizierter Bebauungsplan	2070
dd)	Aufstellungsverfahren	2070
ee)	Befreiungen	2072
b)	Fehler und Fehlerfolgen	2072
c)	Grenzen vertraglicher Gestaltung	2073
d)	Planvorbereitungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	2076
e)	Planrealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	2076
f)	Folgekostenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	2078
g)	Wärmelieferungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB	2079
h)	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	2080
i)	Erschließungsverträge	2081
j)	Stadtumbauvertrag	2084
k)	Public-Private-Partnership	2084
l)	Sozialgerechte Bodennutzung	2085
m)	Sozialer Wohnungsbau	2091
n)	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	2093

o)	Wohngemeinnützigkeit (§ 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO)	2093
8.	Vergaberecht	2094
a)	Schwellenwerte	2094
b)	»Bauftrag«	2095
c)	Folgen eines Verstoßes	2096
d)	Perspektive des Notars	2097
9.	Bestehende Verwaltungs-, Betreuungs-, Arbeits-, Contracting- und Werkverträge	2097
a)	Geschäftsbesorgungsverhältnisse	2098
b)	Betreuungsverträge (»Betreutes Wohnen«)	2101
aa)	Definition	2101
bb)	WEG-bezogene Regelungen	2102
cc)	Dienstbarkeiten	2104
dd)	Betreuungsvertrag	2105
c)	Serviced Apartments, gewerbliche Beherbergung	2107
d)	Arbeitsverhältnisse	2109
aa)	Voraussetzung: Betrieb bzw. Betriebsteil	2109
bb)	Rechtsfolge	2110
cc)	Vertragliche Vorkehrungen	2110
e)	Contracting, Fernwärme	2111
aa)	Eigentum an der Energieerzeugungsanlage	2112
bb)	Ausgestaltung und Besicherung des Contractingvertrages	2114
cc)	Beurkundungspflicht und -verfahren	2116
dd)	Mietrecht und Contracting	2117
ee)	Eigentumswechsel beim versorgten Objekt	2118
f)	Werkverträge	2119
10.	Vertragliche Rücktrittsrechte	2119
a)	Notwendigkeit	2119
b)	Rückgewährschuldverhältnis	2120
aa)	Änderungen durch die Schuldrechtsreform 2002	2120
bb)	Vertragliche Modifikationen, Reugeld	2122
cc)	»Rücktrittsfalle«	2122
dd)	Regelung zu den Rückabwicklungsfolgen	2123
ee)	Schicksal grundpfandrechtsbezogener Rechte	2123
ff)	Schicksal von Teilzahlungen	2124
c)	Gestaltung	2124
aa)	Rücktrittsauslösender Tatbestand, insb. Baugenehmigung	2124
bb)	Retardierende Gestaltungen	2127
cc)	»Rettungsrecht« des Erklärungsgegners	2127
dd)	Freies Rücktrittsrecht	2127
ee)	Finanzierungsbedingtes Rücktrittsrecht	2128
11.	Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen	2129
a)	Grundsatz	2129
b)	Gestaltungsüberlegungen	2131
12.	Personenmehrheiten	2133
a)	Vertretung	2133
b)	Kaufpreisforderung	2134
c)	Zahlungsabwicklung	2134
d)	Verpflichtungen	2135
13.	Auskunftserteilung, Einweisung, Dokumentenübergabe	2137
14.	Verjährung	2140
a)	Gesetzliche Verjährungsfristen	2140
b)	Verlängerung	2141
c)	Verkürzung	2142
15.	Schiedsgutachter-/Schiedsgerichts-/Schlichtungsabrede	2142
a)	Schiedsgutachten	2142
b)	Schiedsgericht	2143
aa)	Vorteil	2143
bb)	Grundsatz	2144

cc)	Schiedsfähigkeit	2144
dd)	Schiedsvereinbarung	2144
ee)	Institutionelle Schiedsgerichte	2145
c)	Mediation	2146
16.	Aufrechnungsverbote	2149
17.	Mitgliedschaftspflichten	2149
18.	Weitergabepflichten	2150
19.	Kosten- und Steuerlast	2151
a)	Gesetzliche Kostenregelung	2151
b)	Vertraglich zu regelnde Fälle	2151
c)	Grunderwerbsteuer	2152
d)	Vermessungskosten	2154
20.	Salvatorische Klausel	2154
21.	Erledigungsklauseln	2155
22.	Schriftformklauseln	2156
a)	Für beiderseitige Willenserklärungen	2156
b)	Für einseitige Willenserklärungen	2157
23.	Vertraulichkeitsklauseln; Datenschutz	2158
a)	Vertraulichkeitsklauseln	2158
b)	Informationspflichten der öffentlichen Hand	2160
c)	Bürointerne Speicherung	2161
d)	Datenschutzgrundverordnung	2161
e)	E-Mail-Verkehr	2163
f)	Einwilligung zu Werbezwecken	2163
24.	Mitteilungen, Abschriften	2164
a)	Übermittlungsanweisungen	2164
b)	Zustellungsbevollmächtigte	2164
c)	»Verteiler«, Ausfertigung/beglaubigte Abschrift	2165
d)	Elektronische Übermittlung, eNoVA	2166
e)	Auszugsweise Erteilung	2168
f)	Zurückbehaltungsrecht des Notars	2170
g)	Formulierungsvorschlag	2170
25.	Elektronisches Urkundsverzeichnis (UVZ)	2171
a)	Grundlagen	2171
b)	Papier-Urkundensammlung	2171
c)	Elektronische Urkundensammlung	2173
d)	Nebenakten	2175
IX.	Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme	2176
1.	Rechtliche Konstruktion	2176
2.	Grunderwerbsteuer	2177
3.	Anwendungsfälle	2177
4.	Alternativen	2178
5.	Muster	2178
X.	Erbbaurecht	2180
1.	Begriff, Entwicklung und Bedeutung	2180
a)	Definition des Erbbaurechts	2180
b)	Doppelnatur des Erbbaurechts	2180
c)	Abgrenzung zu Rechtsinstituten des BGB	2181
d)	Gesetzliche Entwicklung des Erbbaurechts	2182
e)	Aufgaben und Anwendungsbereiche	2183
aa)	Vergünstigter Wohnraum	2183
bb)	Unveräußerlicher Grundbesitz	2184
cc)	Gewerbliche Zwecke	2184
dd)	Einheimischenmodell	2184
ee)	»Umgehungsfälle«	2185
ff)	Steuerrechtliche Motive	2185
gg)	Neue Bundesländer	2185
2.	Grundgeschäft und dingliche Einigung	2186

a)	Grundgeschäft	2186
aa)	Rechtsnatur	2186
bb)	Form	2186
cc)	Gesetzliche Regelungen zum schuldrechtlichen Geschäft	2186
dd)	Verbraucher-/Formularvertrag	2187
b)	Dingliche Bestellung	2188
aa)	Einigung	2188
bb)	Genehmigungen	2188
c)	Grundbuchvollzug	2189
aa)	Erforderliche Dokumente	2189
bb)	Eintragung	2189
cc)	Rangstelle, § 10 Abs. 1 ErbbauRG	2190
dd)	Nichtigkeitsfolgen	2193
d)	Folge wirksamer Erbbaurechtsbestellung: Eigentumserwerb am Bauwerk	2194
3.	Notwendiger Inhalt des dinglichen Rechts	2194
a)	Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich; Gesamterbbaurecht	2194
aa)	Grundbuchlicher Belastungsgegenstand	2194
bb)	Ausübungsbereich	2195
cc)	Gesamterbbaurecht	2197
b)	Bauwerk/Gebäude; Wohnungserbbaurecht	2199
aa)	Bauwerk	2199
bb)	Gebäude	2199
aaa)	Kein Stockwerkserbbaurecht, § 1 Abs. 3 ErbbauRG	2199
bbb)	Nachbarerbbaurecht	2200
ccc)	Überbau	2201
cc)	Wohnungs-/Teilerbbaurecht	2201
aaa)	Grundsatz	2201
bbb)	Entstehung	2201
ccc)	Grundbucheintragung	2202
ddd)	Ausübung der wechselseitigen Befugnisse	2202
eee)	Beendigung	2203
c)	Erbbauberechtigter; Eigentümererbbaurecht	2205
d)	Bedingungen und Befristungen	2205
4.	Fakultativer dinglicher Inhalt	2206
a)	Abgrenzung	2206
b)	Bauwerksbezogene Regelungen (§ 2 Nr. 1 bis Nr. 3 ErbbauRG)	2207
c)	Heimfall, Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 ErbbauRG)	2209
aa)	Heimfallrecht	2209
aaa)	Zweck	2209
bbb)	Heimfallgrund	2209
ccc)	Heimfallanspruch	2210
ddd)	Erfüllung	2211
eee)	Folgen der Übertragung aufgrund Heimfalls	2212
fff)	Insbesondere: Entschädigungsanspruch	2213
bb)	Vertragsstrafen	2215
d)	Kauf- und Verkaufszwangsklausel	2215
e)	Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG)	2217
aa)	Schutzzweck	2217
bb)	Zustimmung zur Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG)	2218
aaa)	Anwendungsfälle	2218
bbb)	Zustimmungsbefugnis	2218
ccc)	Entscheidungskriterien, Ersetzung	2219
cc)	Zustimmung zu Belastungen	2222
aaa)	Anwendungsfälle	2222
bbb)	Ersetzung	2223
dd)	Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	2225
5.	Schuldrechtliche Regelungen, Erbbauzins	2226
a)	Schuldrechtliche Regelungen	2226

b)	Erbbauzinsvereinbarungen	2227
c)	Anpassung des Erbbauzinses.	2228
aa)	Rechtslage nach altem Recht	2228
aaa)	Anpassungsvereinbarungen	2228
bbb)	Anpassungsgrenzen	2229
ccc)	Preisklauselgesetz	2230
ddd)	Preisindices	2232
eee)	Anwendung der Geschäftsgrundlagenlehre	2233
fff)	Besonderheiten bei Eigentümererbbaurechten	2234
bb)	Rechtslage nach dem zwischen 01.10.1994 und 10.06.1998 geltenden Recht	2234
cc)	Aktuelle Rechtslage	2236
d)	Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	2238
aa)	Frühere Rechtslage	2238
bb)	Neuregelung 1994	2242
aaa)	Grundsatz	2242
bbb)	Grenzen der Vollstreckungsfestigkeit	2243
ccc)	Verdinglichter Rangvorbehalt	2244
ddd)	Muster.	2244
cc)	Anpassung von Altverträgen.	2245
6.	Belastungen, Inhaltsänderung, Beendigung des Erbbaurechts	2245
a)	Belastungen; Untererbbaurecht	2245
aa)	Dienstbarkeiten	2246
bb)	Untererbbaurecht.	2248
b)	Inhaltsänderungen	2249
c)	Teilung, Vereinigung	2251
d)	Beendigung des Erbbaurechts (§§ 26 ff. ErbbauRG)	2252
aa)	Rechtsgeschäftliche Aufhebung	2252
bb)	Erlöschen durch Zeitablauf	2253
aaa)	Materiellrechtliche Erlöschensfolgen	2253
bbb)	Entschädigungsanspruch, § 27 ErbbauRG.	2253
ccc)	Löschung im Grundbuch	2254
ddd)	Entschädigungsforderung, § 28 ErbbauRG; Schutz nachrangiger Rechte	2256
eee)	Vorrecht auf Erneuerung, § 31 ErbbauRG	2257
fff)	Wegnahmeverbot, § 34 ErbbauRG	2258
ggg)	Verlängerung des Erbbaurechts	2258
7.	Übertragung des Erbbaurechts	2258
a)	Grundgeschäft	2258
b)	Dingliche Übertragung	2259
c)	Zustimmung zur Veräußerung.	2259
d)	Zustimmung zur Beleihung	2261
e)	»Eintritt« in den Erbbaurechtsvertrag.	2263
f)	Erwerb des Erbbaurechtsgebäudes durch Erbbaurechtsaufhebung	2266
8.	Übertragung des erbbaubelasteten Grundstücks	2266
9.	Steuerrecht	2268
a)	Grunderwerbsteuer.	2268
aa)	Begründung eines Erbbaurechts.	2268
bb)	Übertragung eines Erbbaurechts.	2269
cc)	Aufhebung eines Erbbaurechts	2270
dd)	Erwerb des Erbbaugrundstücks	2270
ee)	Erwerb von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	2271
b)	Umsatzsteuer	2271
c)	Einkommensteuer	2272
aa)	Behandlung im Betriebsvermögen des Grundstückseigentümers	2272
aaa)	Entnahmevergange?	2272
bbb)	Folgen eines Gebäudeverlusts	2273
ccc)	Erbbauzins.	2274
ddd)	Gewerblicher Grundstückshandel	2274
eee)	Betriebsaufspaltung/Sonderbetriebsvermögen	2274

	bb) Erbbaugrundstücke im Privatvermögen	2275
	cc) Behandlung beim Erbbauberechtigten	2276
	aaa) Anschaffungskosten	2276
	bbb) Erbbauzinsen	2278
	d) Schenkung- und Erbschaftsteuer	2279
	aa) Rechtslage bis 2008	2279
	bb) Rechtslage von 2009 bis 2022	2280
	cc) Rechtslage seit 2023	2281
	10. Kostenrecht	2282
XI.	Fischereirecht	2286
XII.	Bergwerkseigentum	2287
XIII.	Vorvertrag, Vorhand, Angebot	2288
	1. Letter of Intent etc.	2288
	2. Vorvertrag	2289
	3. Vorhand	2290
	4. Aufspaltung in Angebot und Annahme	2291
	a) Vorüberlegungen	2291
	b) Gestaltungshinweise	2292
	aa) Beteiligte	2292
	bb) Bindungsdauer	2293
	aaa) Grundsatz	2293
	bbb) Klauselkontrolle (§ 308 Nr. 1 BGB)	2294
	(1) Maximale Bindungsdauer	2294
	(2) Folgen der Überschreitung	2296
	(3) Alternativgestaltungen	2302
	(a) Optionsvertrag	2302
	(b) Aufschiebend bedingter Kauf	2302
	(c) Kauf mit Rücktrittsrecht	2303
	(d) § 177 Abs. 2 BGB	2304
	(e) Bestätigung bei der Auflassung	2305
	(f) Gesellschaftsrecht	2305
	ccc) Ohne Klauselkontrolle	2306
	cc) Teilannahme?	2306
	dd) Einzelrechtsnachfolge beim Annehmenden oder Anbietenden	2307
	ee) Abwicklung	2309
	ff) Beurkundungstechnik	2309
	gg) Annahmeerklärung	2310
	hh) Vormerkung, Auflassung	2313
	5. Ankaufsrecht	2315
	a) Varianten	2315
	b) Inhalt des Kaufvertrags	2315
	c) Ankaufsberechtigter	2316
	d) Ausübung	2316
	e) Abwicklung	2316
	f) Formulierungsvorschlag	2317
	6. Verkaufsrecht	2318
XIV.	Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht	2319
	1. Varianten	2319
	a) Typus	2319
	b) Berechtigter	2320
	aa) Schuldrechtliche Vorkaufsrechte	2320
	bb) Dingliche Vorkaufsrechte	2320
	cc) Berechtigtenmehrheit	2322
	dd) Erwerbsquote	2323
	ee) Mehrere gleichrangige Rechte?	2323
	c) Rechtsnachfolge	2324
	aa) Übertragbarkeit	2324
	bb) Vererblichkeit	2324

	cc) Löschung(erleichterung)	2325
	d) Mehrheit von Vorkaufsfällen	2325
	e) Ausübungsmodalitäten	2326
	f) Preislimitierungen	2328
	2. Bestellung	2328
	a) Form	2328
	b) Eintragung	2329
	3. Praktische Überlegungen, Nachteile	2330
	4. Abwicklung nach Ausübung	2332
XV.	Treuhandenschaft	2337
	1. Anwendungsfälle, Zulässigkeit	2337
	2. Grunderwerbsteuer	2338
	3. Umfang der Beurkundungspflicht	2338
	4. Absicherung	2339
C.	Querschnittsdarstellungen	2340
I.	Insolvenzrecht	2340
	1. Grundzüge des Insolvenzverfahrens	2340
	a) Gesetzliche Grundlagen	2340
	aa) Insolvenzordnung	2340
	bb) ESUG 2012	2340
	cc) Anfechtungsrechts-Reform 2017	2340
	dd) StaRUG 2021	2341
	b) Antragstellung	2342
	c) Allgemeines Insolvenzverfahren	2344
	aa) Verfahrensablauf	2344
	bb) Insolvenzplan	2345
	cc) Prüfungstermin, Schlussverteilung	2345
	dd) Rangordnung der Gläubiger	2345
	d) Besondere Verfahren	2347
	aa) Restschuldbefreiung	2347
	bb) Insb.: Verbraucher-Insolvenzverfahren	2347
	cc) Eigenverwaltung des Schuldners	2348
	dd) Schutzschirmverfahren	2349
	ee) Nachlassinsolvenzverfahren	2349
	e) Besonderheiten bei Wohnungseigentum	2350
	f) Ausländische Insolvenzverfahren	2351
	2. Übersicht: Maßnahmen zum Schutz vor potenzieller Insolvenz	2352
	a) Schutz vor potenzieller Insolvenz des Vertragspartners	2352
	b) Schutz vor potenzieller eigener Insolvenz	2354
	3. Einfluss der Insolvenz auf bestehende Grundstückskaufverträge	2359
	a) Ab Antragstellung	2359
	b) Ab Verfahrenseröffnung	2360
	aa) Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis	2360
	bb) Besonderheiten in der Verbraucherinsolvenz	2364
	cc) Wahlrecht des Insolvenzverwalters	2365
	dd) Vormerkungsschutz (§ 106 InsO)	2366
	aaa) Grundsatz	2366
	bbb) zugrunde liegender Vertrag	2367
	ccc) Verhaltensalternativen des Insolvenzverwalters	2367
	ddd) »sicherer Rechtsboden«	2368
	eee) Geschützte Ansprüche des Käufers	2369
	fff) Nicht geschützte Ansprüche des Käufers	2371
	ggg) Gutgläubiger, unanfechtbarer Erwerb der Vormerkung	2372
	ee) Lösungsklauseln (§ 119 InsO)	2373
	ff) Insolvenz des Käufers	2374
	c) Aufhebung der Insolvenzbeschränkungen (»Freigabe«)	2375

d)	Besonderheiten beim Bauträgervertrag	2378
e)	Notarielle Amtspflichten gegenüber dem Insolvenzverwalter	2381
4.	Besonderheiten bei Verkäufen durch den Insolvenzverwalter.	2382
a)	Verfügungsbefugnis	2382
aa)	Eröffnungsphase.	2382
bb)	Nach Eröffnung	2383
b)	Sach- und Rechtsmängelhaftung	2386
aa)	Sachmängel	2386
aaa)	Grundsatz	2386
bbb)	Tatbestandsebene.	2387
ccc)	Rechtsfolgenebene.	2387
ddd)	Insolvenzrechtliche Instrumente	2389
bb)	Rechtsmängel	2391
5.	Erwerb zur Insolvenzmasse	2392
a)	Durch den Insolvenzverwalter	2392
b)	Durch den Gemeinschuldner	2393
6.	Taktische Überlegungen bei Immobilien in der Krise (»distressed real estate«)	2393
II.	Kostenrechtliche Hinweise.	2394
1.	Grundzüge, Verfahren.	2394
a)	Kostenrechnung.	2394
b)	Kostenschuldner.	2397
c)	Gebührenvergünstigung.	2400
d)	Gebührenerhebung	2401
e)	Beschwerdeverfahren	2404
2.	Gebührenstufe/Geschäftswert	2406
a)	Kaufpreis	2407
b)	Zurechnungen	2407
aa)	Abgrenzung: Übernahme bestehender Rechte	2407
bb)	Bau-/Investitionspflichten	2408
cc)	Verfügungs-/Nutzungsbeschränkungen	2408
dd)	Erschließungskosten.	2409
ee)	Vermessungskosten.	2409
ff)	Einräumung von (Grund-)Dienstbarkeiten	2409
gg)	Bierbezugsverpflichtungen	2410
c)	Mindestwert: Verkehrswert.	2410
d)	Höchstwert	2414
3.	Gegenstandsgleiche und -verschiedene Erklärungen	2414
a)	Gegenstandsgleiche Erklärungen	2415
b)	Gegenstandsverschiedene Erklärungen	2417
aa)	Grundsatz	2417
bb)	Vereinbarungen zwischen mehreren Erwerbern	2417
cc)	Vereinbarungen auf Verkäuferseite	2418
dd)	Begleiterklärungen zum Kaufvertrag.	2419
ee)	Mehrheit von Kaufverträgen	2419
ff)	Kaufvertrag und Grundbucheklärungen	2419
gg)	Kaufpreisbezogene Erklärungen, Umsatzsteuer.	2420
c)	Kaufvertrag und Erklärungen zu Grundpfandrechten.	2420
4.	Vollzugsgebühren	2422
a)	Gebührenauslösende Tatbestände.	2422
b)	Geschäftswert, Gebührensatz	2423
c)	Gestaltungsüberlegungen	2424
d)	Erzeugung von XML-Dateien	2426
e)	Abschriftsbeglaubigungen, Dokumentenpauschale für Abschriften und Dateiversand	2429
5.	Betreuungs- und Treuhandgebühren	2430
a)	Betreuungsgebühr	2430
b)	Treuhandgebühr.	2432
6.	Verwahrungstätigkeiten.	2432
7.	Angebot und Annahme.	2434

8.	Vertragsänderung	2435
9.	Vertragsaufhebung; Rückabwicklung	2436
10.	Entwurfserfertigung, erfolglose Verhandlung	2437
a)	Tatbestand der vorzeitigen Beendigung	2437
b)	Gebührenhöhe	2438
c)	Beurkundungs-/Entwurfsauftrag	2440
d)	Kostenschuldner	2441
e)	Serienentwurf	2443
f)	Beratungsgebühr	2443
11.	Auflassung	2444
12.	Umsatzsteuer	2446
13.	Grundpfandrechte	2448
14.	Sondereigentum	2449
15.	Grundbuchkosten	2450
a)	Eigentumsumschreibung	2451
b)	Rechte in Abt. II und III	2452
c)	Sondereigentum	2455
d)	Wert	2456
e)	Nebenkosten	2457
f)	Verfahren	2458
16.	Vermessungskosten	2459
III.	Steuerrechtliche Grundzüge	2459
1.	Notar und Steuerrecht	2459
2.	Steuerliche Sonderanforderungen bei Geschäften unter Angehörigen	2461
a)	Zivilrechtliche Wirksamkeit	2461
b)	Ernsthaftigkeit der Vereinbarung und ihrer Durchführung	2462
c)	Fremdvergleich	2463
aa)	Grundsatz	2463
bb)	Darlehen	2465
cc)	Mietverträge	2467
dd)	Arbeitsverträge	2467
d)	Exkurs: Gestaltungsmissbrauch/Gesamtplan	2469
3.	Ertragsteuerliche Unterscheidungen	2470
a)	Selbstständige Wirtschaftsgüter	2470
b)	Betriebs- und Privatvermögen	2471
aa)	Nutzungsbereiche	2471
bb)	»Verdecktes Betriebsvermögen«	2474
aaa)	Betriebsaufspaltung	2474
(1)	Anforderungen	2474
(a)	Personelle Verflechtung	2474
(b)	Sachliche Verflechtung	2476
(2)	Erscheinungsformen	2477
(3)	Folgen	2477
(4)	Konkurrenzen	2479
(5)	Beendigung	2480
bbb)	Sonderbetriebsvermögen	2481
(1)	Erscheinungsformen	2481
(2)	Steuernachteile bei unterbliebener Einbeziehung	2482
(a)	Einkommensteuer	2483
(b)	Umwandlungssteuer	2484
(c)	ErbStG	2484
(d)	Vermeidungsstrategien	2485
ccc)	Verpächterwahlrecht	2485
ddd)	Gewerblicher Grundstückshandel	2486
cc)	»Geborenes Betriebsvermögen« bei Gesellschaften	2486
aaa)	Kapitalgesellschaften	2486
bbb)	Gewerblich tätige oder infizierte Personengesellschaft	2488
ccc)	Gewerblich geprägte Personengesellschaft	2490

ddd) Vermögensverwaltende Personengesellschaften	2490
dd) Anlagevermögen/Umlaufvermögen	2492
c) Zuordnung zum wirtschaftlichen Eigentümer; Immobilienleasing	2492
4. Besteuerung von Grundbesitz im Privatvermögen	2493
a) Erwerbs- oder Herstellungsphase	2493
aa) Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Werbungskosten	2493
aaa) Anschaffungskosten	2494
bbb) Nachträgliche Anschaffungskosten	2495
ccc) Aufteilung Grund und Boden/Gebäude/Nutzungsbereiche	2495
(1) Grund und Boden: Finanzamt	2495
(2) Grund und Boden: Parteivereinbarung	2496
(3) Nutzungsbereiche	2497
(4) Parteiinteressen	2497
(5) Formulierungsvorschlag	2498
ddd) Herstellungskosten	2498
eee) Nachträgliche Herstellungskosten	2499
fff) Erhaltungsaufwand	2500
ggg) Weitere Werbungskosten	2503
hhh) Besonderheiten bei Sondereigentum	2505
bb) Anschaffung durch Einbringung in Betriebsvermögen?	2507
aaa) Einbringung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens	2507
(1) In ein Einzelunternehmen	2507
(2) In eine Kapitalgesellschaft	2507
(3) In eine gewerblich tätige oder geprägte Personengesellschaft	2507
(a) Entgeltliche Einbringung	2507
(b) Unentgeltliche Einlage	2509
bbb) Übertragung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens	2512
(1) »Überführung« ohne Rechtsträgerwechsel	2512
(2) Überführung mit Rechtsträgerwechsel	2512
(a) Unentgeltlich	2513
(b) Teilentgeltlich: Trennungstheorie	2513
(c) Vollentgeltlich	2514
(3) Übertragung durch oder an eine Kapitalgesellschaft	2514
(4) Besonderheiten bei Personengesellschaften	2515
(a) Mitunternehmererlass	2515
(aa) Rechtslage bis 31.12.1998	2516
(bb) Rechtslage in den Jahren 1999 und 2000	2516
(cc) Rechtslage seit 2001	2516
(aaa) Übersicht	2516
(bbb) Sperrfrist, Körperschaftsteuerklausel	2517
(ccc) Schweserpersonengesellschaften	2518
(ddd) Treuhandmodell	2519
(b) Ausscheiden gegen Sachabfindung	2520
(c) Realteilung im engeren Sinne	2520
cc) Steuerliche Förderung der Selbstnutzung für Altfälle bis 01.01.2006:	
Eigenheimzulagengesetz	2524
dd) Baukindergeld	2524
ee) Investitionszulagengesetz 1999	2526
ff) Haushaltsnahe Dienstleistungen	2527
gg) Energetische Sanierung bei Eigenheimen, § 35c EStG	2529
hh) Außergewöhnliche Belastungen, § 33 EStG	2529
b) Vermietungsphase	2531
aa) Einkunftsstatbestand	2531
aaa) Grundsatz	2531
bbb) Verbilligte Überlassung	2533
(1) Rechtslage bis 31.12.2011	2533
(2) Rechtslage zwischen 01.01.2012 und 31.12.2020	2535
(3) Rechtslage seit 01.01.2021	2535

ccc)	Vermietung an Unterhaltsberechtigte	2536
ddd)	Vermietungen »über Kreuz«	2537
eee)	Vermietungen durch und bei Personenmehrheiten	2538
	(1) Einheitliche und gesonderte Feststellung	2538
	(2) Abweichende Zuordnung der Einkünfte	2538
	(3) Keine »In-Sich-Vermietung«	2538
	(4) Mehrere Einheiten	2539
	(5) Über-Kreuz-Vermietung	2539
	(6) Arbeitszimmer	2540
bb)	Werbungskosten	2540
aaa)	Übersicht	2540
bbb)	Laufende Finanzierungskosten	2541
ccc)	Nachträgliche Schuldzinsen	2543
ddd)	Drittaufwand	2545
eee)	Negative Werbungskosten	2547
fff)	Vorab entstandene Werbungskosten	2547
ggg)	Sonderwerbungskosten	2548
cc)	Insb.: Abschreibungen	2549
aaa)	Abschreibungsberechtigung	2549
bbb)	Bemessungsgrundlage	2549
ccc)	Insb.: Anliegerbeiträge	2550
ddd)	Reguläre Absetzungsmöglichkeiten	2552
	(1) Lineare AfA, § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG	2552
	(2) Nachweis kürzerer Restnutzungsdauer, § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG	2553
	(3) Degressive AfA, § 7 Abs. 5 EStG (Standard)	2553
	(4) Degressive AfA, § 7 Abs. 5a EStG (erhöht)	2554
	(5) AfA (Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung, § 7 Abs. 1 Satz 7 EStG)	2554
	(6) AfS (Absetzung für Substanzverringerung, § 7 Abs. 6 EStG)	2555
	(7) Abschreibung für Scheinbestandteile	2555
eee)	Erhöhte AfA	2555
	(1) Sanierungsgebiet/Baudenkmale, § 7h, § 7i EStG (Vermietung)	2555
	(2) Sanierungsgebiet/Baudenkmale: Sonderausgaben § 10f, § 10g EStG (Eigennutzung)	2558
	(3) Fördergebiets-AfA	2558
	(4) Sonderabschreibung § 7b EStG	2558
dd)	Liebhaberei	2560
ee)	Fondsbeteiligungen	2564
ff)	Sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 EStG	2566
c)	Häusliches Arbeitszimmer	2567
aa)	Definition	2567
bb)	Rechtslage bis 31.12.2022	2568
cc)	Rechtslage seit 01.01.2023	2569
dd)	Vermietung an den Arbeitgeber	2570
ee)	Homeoffice	2570
ff)	Arbeitszimmer des Freiberuflers/Gewerbetreibenden	2571
d)	Doppelte Haushaltsführung	2572
e)	Veräußerungsphase: Besteuerung privater Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG, »Spekulationssteuer«)	2574
aa)	Nicht betroffene Objekte	2574
aaa)	Zinsen, Mobiliar	2574
bbb)	10-Jahres-Frist	2576
ccc)	Eigennutzung	2576
ddd)	Insb.: Trennungssachverhalte	2578
eee)	Zweitwohnung	2579
bb)	Steuerfreiheit bei fehlender Identität	2579
cc)	Anschaffungs- und Veräußerungsvorgänge	2580
aaa)	Grundsatz	2580

bbb)	Wechsel zwischen Privat- und Betriebsvermögen	2581
ccc)	Abgrenzung: Rückabwicklung, staatliche Maßnahmen	2582
ddd)	Übertragung von Personengesellschaftsanteilen	2582
eee)	Übertragung von Erbteilen	2584
fff)	Teilentgeltliche Übertragungen	2585
dd)	Ermittlung des Veräußerungsgewinns	2586
ee)	Entstehung und Entfallen der Steuer	2587
f)	Veräußerungsphase: Einkommensteuerliche Behandlung von Gläubigerablösungen (z.B. Nießbrauch)	2590
aa)	Abzugsfähigkeit beim ablösenden Eigentümer?	2590
bb)	Steuerbarkeit beim abgelösten Nießbraucher?	2590
cc)	Differenzierre: »Fortsetzung« des Nießbrauchs am Erlös/Nachfolgeobjekt (Surrogation)	2592
dd)	Differenzierre: Schenkungsteuer bei abfindungslosem Verzicht	2593
5.	Besteuerung betrieblichen Grundbesitzes	2593
a)	Erwerbs- oder Herstellungsphase	2593
aa)	Differenzierung nach der Art der Gewinnermittlung	2593
bb)	Investitionszulagengesetze 2005/2007/2010	2594
cc)	Exkurs: Gestaltungsalternativen beim Erwerb durch Ehegatten	2594
b)	Vermietungsphase	2596
c)	Veräußerungs- oder Entnahmephase	2597
aa)	Evidente Sachverhalte	2597
bb)	Verdeckte Sachverhalte: Gewerblicher Grundstückshandel bzw. gewerbliche Grundstückswertschöpfung	2599
aaa)	Grundsatz	2599
bbb)	Drei-Objekt-Grenze	2600
ccc)	Gewerbliche Grundstücksentwicklung	2605
ddd)	Verklammerungsfälle	2607
eee)	Gesellschaften	2607
fff)	Flucht in den Grundstückshandel	2609
cc)	Übertragung stiller Reserven (§ 6b EStG, RFE)	2610
aaa)	§ 6b EStG: Voraussetzungen	2610
(1)	Ausscheidendes Wirtschaftsgut	2610
(2)	Ersatzwirtschaftsgut	2610
(3)	Übertragung der stillen Reserven: § 6b-Rücklage	2611
(4)	Veräußerung des gesamten Betriebes	2612
bbb)	Rücklage für Ersatzbeschaffung	2612
ccc)	Einnahmen-Überschuss-Rechner	2613
dd)	Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs	2613
d)	Photovoltaik	2614
aa)	Grundsatz	2614
bb)	Agro-Photovoltaik	2615
cc)	Steuerfreiheit gem. § 3 Nr. 72 EStG; Liebhaberei-Wahlrecht	2617
aaa)	Wahlrecht	2617
bbb)	Steuerfreiheit für kleine Anlagen	2618
(1)	Einkommensteuerfreiheit, § 3 Nr. 72 EStG	2618
(2)	Keine Betriebsausgaben	2619
(3)	»Entfärbung«	2619
(4)	§ 12 Abs. 3 UStG: Nullsteuersatz	2620
(5)	Strategie: Kleinunternehmerregelung, § 19 UStG	2620
(6)	Umsatzsteuer auf den Eigenverbrauch?	2621
(7)	Gewerbesteuer	2621
(8)	Steckersolaranlagen	2621
dd)	Stromspeicher, Wallbox	2622
e)	Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke)	2623
f)	Bauabzugsteuer	2625
g)	Gewerbesteuer	2626
aa)	Steuerobjekt und -subjekt	2626

bb)	Bemessungsgrundlage	2626
aaa)	Gewerbeertrag	2626
bbb)	Kürzungen	2626
ccc)	Hinzurechnungen	2631
cc)	Berechnung	2631
dd)	Unternehmensteuerreform 2008	2631
6.	Grundsteuer	2632
a)	Schuldner, Haftung	2632
b)	Bemessung	2633
aa)	Bisherige Rechtslage	2633
bb)	Reform 2025	2634
aaa)	Ermittlungsschritte	2635
bbb)	Landesrechtliche Umsetzung	2636
ccc)	Gestaltungsfragen	2637
c)	Erhebung	2638
d)	Anzeigepflichten	2639
e)	Zweitwohnungssteuer	2640
f)	Zweckentfremdungsabgabe	2641
7.	Grunderwerbsteuer	2642
a)	Besteuerungstatbestände, »Grundstück«	2642
aa)	Grundstücksübergang	2643
bb)	Meistgebot	2644
cc)	Verwertungsbefugnis	2644
dd)	Gesellschafterwechsel	2646
aaa)	Vorfrage: Zurechnungen von Grundstücken	2646
bbb)	Reform 2021	2648
ccc)	§ 1 Abs. 2a GrEStG	2649
(1)	Grundsatz	2649
(2)	Ausnahme: Altgesellschafter	2650
(3)	Mittelbare Änderungen	2651
(4)	Erwerb durch Tod oder Schenkung	2652
(5)	Aufhebung	2653
(6)	Übergangsrecht	2653
ddd)	§ 1 Abs. 2b GrEStG	2653
(1)	Grundsatz	2653
(2)	Regelungsziel	2654
(3)	Voraussetzungen	2654
(4)	Anteilsbegriff	2655
(5)	Grundstücksbezogenheit	2655
(6)	Steuerschuldner	2655
(7)	Börsenklausel, § 1 Abs. 2c GrEStG	2656
(8)	Geltung personenbezogener Befreiungstatbestände?	2656
(9)	Konkurrenz zu § 1 Abs. 3 GrEStG	2656
eee)	§ 1 Abs. 3 GrEStG	2657
(1)	Grundsatz	2657
(2)	Mittelbare Vereinigung	2658
(3)	»Alles-oder-Nichts-Prinzip«	2660
(4)	Organverhältnisse	2660
(5)	Freistellungen	2661
(6)	Personengesellschaften: »Zählen oder Wiegen?«	2661
(7)	Aufhebung	2664
(8)	Ertragsteuer	2664
fff)	§ 1 Abs. 3a GrEStG	2664
(1)	Grundsatz	2664
(2)	Frühere Rechtslage: RETT-Blocker	2665
ggg)	Anzeige mit Beteiligungsübersicht, Rückabwicklung	2666
cc)	Gesamthandsfälle: §§ 5, 6 GrEStG	2666
aaa)	Überblick und Vorbemerkung	2666

bbb)	Übergang von einer Gesamthand, § 6 GrEStG	2668
(1)	Grundsatz	2668
(2)	Übergänge zwischen Gesamthandsgesellschaften, § 6 Abs. 3 GrEStG	2668
(3)	Zehn-Jahres-Behaltensfrist, beim Übergang zwischen Gesamthandsgesellschaften, § 6 Abs. 3 Satz 2 GrEStG	2668
(4)	Zehn-Jahres-Vorbesitzfrist, § 6 Abs. 4 Nr. 1 und 2 GrEStG	2669
(5)	Fünfzehn-Jahres-Vorbesitzfrist, § 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG	2669
ccc)	Übergang auf eine Gesamthand, § 5 GrEStG	2670
(1)	Grundsatz	2670
(2)	Option gem. § 1a KStG	2670
(3)	Analoge Anwendung	2671
(4)	Zehn-Jahres-Behaltensfrist, § 5 Abs. 3 GrEStG	2671
ddd)	Überblick zur Übertragung von Anteilen einer Personengesellschaft	2672
eee)	Vergleich zu Kapitalgesellschaften	2673
fff)	Reformüberlegungen 2027	2674
ff)	Umwandlungsvorgänge	2675
gg)	Grunderwerbsteuerliche Folgen der Option gem. § 1a KStG	2676
b)	Ausnahmen von der Besteuerung	2677
aa)	Interpolation (Zusammenschau mehrerer Tatbestände)	2677
bb)	Näheverhältnisse, § 3 Nr. 3 bis 7 GrEStG	2679
aaa)	Erwerb durch den (früheren) Ehegatten, § 3 Nr. 4 bis 5a GrEStG	2679
bbb)	Erbaueinandersetzung, § 3 Nr. 3 GrEStG	2679
ccc)	Verwandte in gerader Linie, § 3 Nr. 6 GrEStG	2681
cc)	Vorrang der Schenkungsteuer, § 3 Nr. 2 GrEStG	2681
aaa)	Grundsatz	2681
bbb)	Pflichtteils- und Vermächtnisfälle	2682
ccc)	Gemischte Schenkung, Schenkung unter Auflagen	2683
ddd)	Unentgeltliche Anteilsvereinigung	2684
dd)	Bagatellgrenze, § 3 Nr. 1 GrEStG	2685
ee)	Öffentliche Aufgaben, § 4 GrEStG	2686
ff)	Umwandlungsvorgänge im Konzern, § 6a GrEStG	2687
aaa)	Grundsatz	2687
bbb)	Gesamtrechtsnachfolgen	2687
ccc)	Abhängigkeitsbegriff	2689
ddd)	Beteiligungsquote	2689
eee)	Vorbesitz- und Nachbehaltensfristen	2690
fff)	Zeitlicher Anwendungsbereich, Meldepflichten	2691
ggg)	Offene Immobilienfonds: § 100a KAGB	2691
gg)	Realteilungen, § 7 GrEStG	2692
aaa)	Realteilung unter Miteigentümern, § 7 Abs. 1 GrEStG	2692
bbb)	Realteilung unter Gesamthändern, § 7 Abs. 2 GrEStG	2693
ccc)	Zehnjährige Vorbesitzfrist bei Gesamthand, § 7 Abs. 3 GrEStG	2694
hh)	Rückabwicklung, § 16 GrEStG	2694
aaa)	Grundsatz	2694
(1)	Übersicht	2694
(2)	Voraussetzung »vollständiger« Rückabwicklung	2695
(3)	Identitätserfordernis	2696
(4)	Missglückte Fälle: Erweiterung auf Erwerberseite	2697
(5)	Privilegierung: Zwei-Jahres-Frist	2697
(6)	Erstattungsantrag	2698
(7)	Anteilsübertragungen: § 16 Abs. 5 GrEStG	2698
(8)	Abwicklung	2700
bbb)	»Tausch mit dem Bauträger«	2700
c)	Bemessungsgrundlage	2702
aa)	Grundsatz	2702
aaa)	Grundstücks- und Gebäudebezogenheit der Gegenleistung	2702
bbb)	Leistungen an Dritte	2705

ccc)	Erschließungs- und Folgekostenbeiträge	2706
bb)	Kaufpreisänderungen	2709
cc)	Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	2710
dd)	»Einheitlicher Erwerbsgegenstand«	2711
aaa)	Objektiver enger Zusammenhang	2711
bbb)	Negative Abgrenzung	2712
ccc)	Finanzverwaltung	2713
ddd)	Veranlagung	2714
d)	Steuerschuldner	2715
e)	Steuersatz	2715
f)	Anzeigepflichten (Veräußerungsanzeige)	2716
aa)	Grundsatz	2716
bb)	Steuer-ID	2717
cc)	Anzeigepflichtige Vorgänge	2717
dd)	Zuständigkeit	2718
ee)	Anzeigefrist	2718
ff)	Formularinhalt	2719
gg)	Verstoßfolgen	2719
g)	Unbedenklichkeitsbescheinigung	2720
8.	Umsatzsteuer	2721
a)	Grundlagen	2721
b)	Steuerbefreiung	2721
c)	Umsatzsteuerpflicht bei Vermietungsvorgängen	2722
d)	Option für an sich steuerfreie Vermietungsumsätze (§ 4 Nr. 12 Satz 1 lit. a) UStG)	2723
e)	Option für Immobilienumsätze (§ 4 Nr. 9a UStG)	2725
aa)	Voraussetzungen	2726
aaa)	Positive Voraussetzungen	2726
bbb)	Ausschluss bei einer »Geschäftsveräußerung im Ganzen« (GiG)	2727
(1)	Grundsatz	2727
(2)	Voraussetzung	2728
(3)	BFH	2729
(4)	Finanzverwaltung	2730
(5)	Muster	2731
(6)	Unentgeltliche Übertragung	2733
ccc)	Folgen der Unzulässigkeit	2733
ddd)	Anforderungen an die Option	2736
(1)	Leistung für das Unternehmen des Käufers	2736
(2)	Unternehmerstellung des Verkäufers	2736
(3)	Teiloption	2737
f)	Form	2738
aa)	Folgen einer missglückten Option	2739
bb)	Folge wirksamer Option	2740
aaa)	Höhe der Steuer	2740
bbb)	Steuerschuldnerschaft	2740
ccc)	Kein Einfluss auf die Grunderwerbsteuer	2741
cc)	Rechnungstellung	2741
dd)	Inventar und Betriebsvorrichtungen	2742
ee)	Formulierungsvorschläge	2743
g)	Vorsteuerabzug bei Immobilien	2745
aa)	Abzugsberechtigung	2745
bb)	Zuordnung zum Unternehmensvermögen	2747
aaa)	Zuordnungsentscheidung	2747
bbb)	Vorsteuerabzugsberechtigung bis zum JStG 2010 (»Seeling«)	2748
ccc)	Vorsteuerabzugsberechtigung seit 2011	2749
cc)	Höhe des Vorsteuerabzugs	2750
dd)	Berichtigung des Vorsteuerabzugs, § 15a UStG	2752
ee)	Vorsteuerabzug bei Photovoltaikanlagen	2754
aaa)	Unternehmereigenschaft	2754

	bbb) Umfang der Zuordnung	2755
	ccc) Berichtigungszeitraum	2756
	ddd) Unentgeltliche Wertabgabe	2756
	eee) Verkauf der Anlage	2756
IV.	Immobilienportfoliotransaktionen	2757
1.	Marktsegmente	2757
a)	Gesamtvolumen	2757
b)	Wohnungsmarkt	2757
c)	Gewerbeimmobilien	2760
d)	Sonderimmobilien	2761
2.	Marktteilnehmer	2761
a)	Verkäufer	2761
b)	Käufer	2761
3.	Transaktionsprozess	2763
a)	Share deal oder asset deal	2763
aa)	Zivilrechtliche Unterschiede	2763
bb)	Vorzüge und Nachteile	2763
cc)	Steuerbilanz	2764
dd)	Ertragsteuer	2765
ee)	Verlustvortragsnutzung	2765
ff)	Kaufpreisbemessung	2766
aaa)	Asset Deal	2766
bbb)	Share Deal: Locked Box	2766
	(1) Grundsatz	2766
	(2) »Leakage protection«	2767
	(3) »Cash free/debt free Anpassung«	2767
	(4) »Earn out«	2768
	(5) »Representations and warranties«	2769
ccc)	Share Deal: Stichtagsbilanzen	2776
gg)	Finanzierung	2779
hh)	Grunderwerbsteuer	2779
ii)	Alternative: Kapitalmarkttransaktionen	2779
b)	Prozesse zur Gewinnung und Auswahl von Investoren	2780
c)	Besonderheiten bei der Finanzierung	2780
aa)	Kreditgeber	2780
bb)	Finanzierungsinstrumente	2780
cc)	Verhandlungsthemen	2781
dd)	Covenants	2781
ee)	Vendor Loan	2782
ff)	Projektfinanzierung	2782
4.	Verweisungsurkunden	2783
5.	Typische »deal points«	2784
a)	Selbstständige Garantien	2784
b)	Rechtsfolgen von Garantieverletzungen	2787
c)	Zeitlicher Bezugspunkt	2791
d)	De-minimis-, basket-, cap-Klauseln	2791
e)	Ausschluss bei Kenntnis	2792
f)	Verjährungsfristen	2793
g)	Absicherung der Mängelrechte; Einbehalte, W & I Versicherungen	2793
h)	Freistellungspflichten	2795
aa)	Anspruchsinhalt	2795
bb)	Anwendungsbereich	2796
cc)	Risiken	2796
dd)	Umwandlung in Geldanspruch	2796
ee)	Formulierungsbeispiele	2796
ff)	Abwehrverfahren	2799
i)	Weitere Verkäuferpflichten	2799
j)	Weitere Käuferpflichten	2800

6.	Bewertung	2801
a)	Bewertungsverfahren	2801
b)	Bewerter/Sachverständige	2803
c)	Glossar	2803
V.	Geschlossene Immobilienfonds	2805
1.	Konzeption	2805
2.	Beitritt	2806
3.	Rechte und Pflichten	2807
4.	Beschlüsse	2809
5.	Anteilsübertragung	2809
6.	Kapitalanlagegesetzbuch	2809
VI.	Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT)	2810
VII.	Sonderrecht der neuen Bundesländer	2811
1.	Vermögenszuordnung	2811
a)	Volkseigentum	2811
b)	Zuordnung des wohnungswirtschaftlichen Vermögens	2812
c)	Zuordnungsverfahren: VZOG	2813
d)	Treuhandanstalt	2815
2.	Familienrechtliche Besonderheiten	2815
a)	Güterstand des FGB-DDR	2815
b)	Überleitung	2816
c)	Familienrechtliche Besonderheiten auf Veräußererseite	2817
d)	Besonderheiten auf Erwerberseite	2818
3.	Erbrechtliche Besonderheiten	2819
a)	Abweichungen des materiellen Erbrechts der DDR	2819
aa)	Erbfälle vor dem 01.04.1966	2819
bb)	Erbfälle zwischen dem 01.04.1966 und dem 01.01.1976	2819
cc)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 03.10.1990	2819
dd)	Erbfälle nach dem 02.10.1990	2820
b)	Interlokale Anknüpfung	2821
aa)	Erbfälle vor dem 01.01.1976	2821
bb)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 02.10.1990	2821
c)	Verwendbarkeit von Erbscheinen	2822
d)	Pflichtteilsrechtliche Probleme	2822
4.	Gesetzliche Vertretung	2823
5.	Heilungsvorschriften	2825
6.	Katasterrechtliche Besonderheiten	2825
a)	Ungeteilte Hofräume	2825
b)	Bodensonderungsgesetz, Sonderungsplanverordnung	2826
aa)	Anwendungsbereich	2826
bb)	Verfahren	2827
cc)	Wirkungen	2827
7.	Bodenreformland; Landwirtschaftsanpassung	2828
a)	Bodenreform (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB)	2828
aa)	Historischer Sachverhalt und Ausgangslage	2828
bb)	Problemstellung	2828
cc)	Gesetzliche Eigentumszuordnung	2829
dd)	Übereignungsanspruch des »besser Berechtigten«	2830
b)	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	2832
8.	Gebäudeeigentum	2833
a)	Arten des Gebäudeeigentums	2833
aa)	Verliehenes Nutzungsrecht	2833
bb)	Zugewiesene Nutzungsrechte	2834
cc)	Vertragliche Nutzungsrechte	2834
dd)	Sonderbestimmungen	2835
ee)	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften	2835
ff)	Wohnungsbaugenossenschaften	2835
b)	Fortbestand des Gebäudeeigentums	2835

c)	Anlegung eines Gebäudegrundbuchs (§ 4 GGV)	2837
d)	Zusammenführung von Gebäudeeigentum und Grundstück	2837
aa)	Komplettierungszwang	2837
bb)	Aufgabeerklärung gem. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB	2838
cc)	Alternative Komplettierungswege	2839
e)	Veräußerung des Gebäudeeigentums	2841
f)	Teilung des Gebäudeeigentums	2841
9.	Verfügungen über Baulichkeiten	2841
a)	Sachverhalt	2841
b)	Übergangsrecht	2841
c)	Übertragung von Baulichkeiten	2842
10.	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	2842
a)	Objekt der Genehmigung	2843
aa)	Genehmigungsgegenstand	2843
bb)	Genehmigungsbedürftigkeit	2844
b)	Genehmigungsfreistellung	2844
aa)	Vorangegangener Rechtserwerb nach GVO	2844
bb)	Eintragungersuchen AROV	2845
cc)	Eigentumskontinuität seit 1933	2845
dd)	Vorangegangener Versteigerungserwerb	2846
ee)	Seit 2018: kein Anmeldevermerk, § 30b VermG	2846
c)	Genehmigungserteilung und -verfahren	2848
d)	Kassation der Genehmigung	2850
aa)	Risikofälle	2850
bb)	Folgen der Kassation	2851
aaa)	Vor Endvollzug des Ersterwerbs	2851
bbb)	Nach Endvollzug des Ersterwerbs, ohne Zweitveräußerung	2851
ccc)	Folgen für einen Zweiterwerb	2852
11.	Verfügungsbeschränkungen	2852
12.	Vorkaufsrechte	2853
a)	Nutzervorkaufsrecht gem. § 20 VermG	2853
b)	Vorkaufsrecht des Restitutionsberechtigten gem. § 20a VermG	2854
c)	Vorkaufsrecht gem. § 57 SchuldRAnpG	2854
13.	Lastenfreistellung	2855
a)	Arten von Grundpfandrechten im Beitrittsgebiet	2855
aa)	Uraltgrundpfandrechte	2855
bb)	ZGB-Hypotheken	2855
cc)	Besonderheiten der Aufbauhypothek	2856
b)	Rechtsinhaberschrift an Altgrundpfandrechten	2856
c)	Löschungserleichterungen durch das GrdBBERG	2858
aa)	§§ 3 bis 6 GrdBBERG	2858
bb)	Hinterlegungsverfahren (§ 10 GrdBBERG)	2859
d)	Gegenstandslose Rechte	2861
14.	Sach- und Rechtsmängel	2861
a)	Altlasten	2861
b)	Bestehen selbstständigen Gebäude- oder Baulichkeitseigentums	2861
c)	Mitbenutzungsrechte und altrechtliche Dienstbarkeiten	2862
d)	Ansprüche auf Dienstbarkeiten	2863
e)	Schuldrechtsanpassung	2865
f)	Nebengesetze des Schuldrechtsänderungsgesetzes	2866
15.	Belehrungen	2867
16.	Sachen- und Verkehrsflächenbereinigung	2867
a)	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	2867
aa)	Anwendungsbereich	2868
bb)	Grundwertungen	2868
cc)	Vertragsgestaltung	2871
dd)	Notarielles Vermittlungsverfahren	2872

b) Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	2873
D. Muster	2875
I. Vollzugsmuster	2875
1. Fragebogen zur Eigentums- und Kontrollstruktur gem. § 12 Abs. 4 GwG bei Kapital- oder Personengesellschaften	2875
2. Vollzugslaufblatt Kaufvertrag	2877
3. Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag	2879
4. Begleitschreiben zur Entwurfsversendung (unter Verbrauchern)	2881
5. Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk	2882
6. Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung	2883
7. Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung	2883
8. Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung	2885
9. Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamem Vertrag	2886
10. Brief an vorkaufsberechtigten Mieter (§ 577 BGB) mit Verzihtsangebot	2888
11. Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung	2890
12. Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung	2891
13. Brief an Gläubigerbank zur Bestätigung erfolgreicher Erfüllungsübernahme	2892
14. Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung	2894
15. Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern)	2895
16. Brief an Grundbuch- und Vollstreckungsgläubiger zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen und Rücknahmeerklärung gem. § 29 ZVG	2896
17. Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschildbestellung zur Vorwegfinanzierung	2898
18. Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschild und Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung	2899
19. Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschildbestellung nach Eintragung	2900
20. Einholung der Genehmigung des Nacherben	2900
21. Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters	2901
22. Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses	2903
23. Einholung der Genehmigung nach GrdStVG	2904
24. Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer	2905
25. Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular	2906
26. Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandaufgabe	2907
27. Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung (ausgesetzte Bewilligung)	2907
28. Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung (bedingte Bewilligung)	2909
29. Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug	2910
30. Einholung der Zustimmung- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts	2910
31. Einholung der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillhalteerklärung	2912
32. Einholung der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt	2913
33. Einholung der Gegenerklärung des Gläubigers (»Liegenbelassenserklärung«) bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht)	2915
34. Einholung der Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung (Vollstreckungsfestigkeit) der Erbbauzinsrealast	2917
II. Gesamtmuster	2918
1. Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich)	2918
2. Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung)	2923
3. Due Diligence – Checkliste (ausführlich)	2925

4. Letter of Intent mit Vertraulichkeitserklärung (Asset deal)	2929
5. Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen.	2934
6. Merkblatt zu Bauträgerverträgen.	2943
7. Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen	2954
8. Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umgang)	2956
9. Merkblatt zum Wohnungseigentum	2960
10. Merkblatt zum Erbbaurecht	2974
11. Merkblatt zu Grundpfandrechten	2981
12. Merkblatt »Grunderwerbsteuer«	2989
13. Standardkaufvertrag »Eigenheim«	2994
14. Standardkaufvertrag (Kurzmuster)	2999
15. Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung«	3002
16. Kaufvertrag »Teilfläche«	3008
17. Messungserkennung und Auflassung.	3014
18. Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung)	3016
19. Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung).	3023
20. Leibrentenkauf	3026
21. Mietkauf (Mietvertrag mit Ankaufsoption).	3032
22. Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung	3041
23. Kauf- und Werkvertrag.	3048
24. Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde	3058
25. Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B)	3063
26. Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich). . .	3072
27. Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung durch Direktzahlung)	3093
28. Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante)	3100
29. Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Anzahlung bereits vor Umschreibung)	3108
30. Kauf vom Insolvenzverwalter	3109
31. Kauf vom Betreuten	3116
32. Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach)	3122
33. Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich)	3132
34. Kaufvertrag Eigentumswohnung (französisch)	3155
35. Treuhandvertrag über ein Grundstück	3160
36. Errichtung einer Verweisungsurkunde.	3164
37. Errichtung einer Verweisungsurkunde (englisch).	3166
38. Dreiseitige Vereinbarung nach privatrechtlicher Vorkaufsrechtsausübung	3167
39. Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufsrechtsausübung durch die Gemeinde.	3171
40. Verkauf eines Erbteils unter Miterben (ungesichert)	3175
41. Verkauf eines Erbteils mit beiderseitiger Absicherung (Modell »auflösende Bedingung«)	3179
42. Verkauf eines Erbteils mit beiderseitiger Absicherung (aufschiebende Bedingung)	3185
43. Übertragung der Nacherbenanwartschaft auf den Vorerben (mit Variante: Absicherung durch aufschiebende Bedingung der Abfindungszahlung).	3191
44. Abschtichtung gegen Abfindung	3194
45. Verkauf und Abtretung eines eGBR-Anteils	3196
46. Share Deal (Verkauf einer immobilienhaltenden GmbH), einfache Variante (Locked-Box-Verfahren)	3200
47. Share Deal (Verkauf einer immobilienhaltenden GmbH), komplexe Variante (Plan- und Stichtagsbilanz)	3209
48. Erbbaurechtsbestellungsvertrag	3225
49. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht	3231
50. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht.	3237
51. Aufhebung eines Erbbaurechts gegen Entschädigung	3243
52. Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauszinses.	3253
53. Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags.	3257

54. Annahme eines Verkäuferangebotes (mit Variante: nach Benennung des Käufers)	3266
55. Käuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags	3269
56. Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags.	3275
57. Rückabwicklung eines Kaufvertrags (ohne Anwartschaftsrecht)	3278
58. Grundstückstausch (Teilflächen mit Baraufzahlung)	3280
59. Vollmacht zum Erwerb einer Immobilie	3284
60. Vollmacht zur Veräußerung einer Immobilie.	3284
61. Vollmacht zum Kauf/Verkauf von Grundbesitz (deutsch/englisch)	3285
62. Vollmacht zur Verwaltung und Veräußerung einer Immobilie.	3287
63. Bauträgervertrag (neu herzustellendes Sondereigentum)	3288
 Stichwortverzeichnis	 3299

in den Restkaufpreis übersteigender Höhe aufzurechnen und damit die Eintragungsvoraussetzungen selbst herbeizuführen.⁶¹⁵⁹

Ein anderer in der Rspr.⁶¹⁶⁰ vertretener Ansatz stellt auf § 242 BGB ab: Durch die Mangelhaftigkeit seiner Leistung verhindere der Bauträger treuwidrig den Eintritt der Fälligkeit des Übereignungsanspruchs, daher könne die Zustimmung zur Auflassung nicht wegen eines deshalb offenen Anspruchs auf Restkaufpreiszahlung verweigert werden (Rechtsgedanke des § 162 BGB, dann kann auch keine Sicherheitsleistung hinsichtlich der letzten Rate verlangt werden). 3065

Ebenso verstößt es in Bauträgerverträgen gegen § 307 Abs. 1 BGB, den Vollzug der Auflassung außer von der vollständigen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises (mit der soeben erläuterten Ausnahme) auch von anderen Umständen, etwa der Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, abhängig zu machen.⁶¹⁶¹ 3066

Zur Abhängigkeit der Besitzverschaffung in Bauträgerverträgen von anderen Umständen als der Bezahlung der Bezugsfertigkeitsrate nach der MaBV vgl. Rdn. 5006.

IV. Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung

1. Art der Gegenleistung

Bildet auch die Zahlung eines Kaufpreises (in einem oder mehreren Teilbeträgen) bzw. die Übernahme von Verbindlichkeiten die ganz überwiegend anzutreffende Gegenleistung, bleibt es den Beteiligten unbenommen, auch Dienstleistungen (Pflegeverpflichtung, hauswirtschaftliche Versorgung, Grabpflege etc.) oder **Naturalleistungen** im Rahmen eines entgeltlichen, kaufmännisch abgewogenen Rechtsgeschäftes zu vereinbaren (bei Ausübung eines Vorkaufsrechts ist der Vorkaufende dann, sofern er zur Bewirkung dieser Leistung außerstande ist, zur Entrichtung ihres Wertes verpflichtet, § 466 Satz 1 BGB; lässt sich der Wert einer Nebenleistung, ohne welche der Vertrag nicht geschlossen worden wäre, nicht beziffern, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts gar ausgeschlossen, § 466 Satz 2 BGB!). 3067

Regelmäßig wird aber, insb. unter Verwandten, dann eine gemischte Schenkung oder Schenkung unter Auflagen (vorweggenommene Erbfolge) vorliegen, für die §§ 516 ff., 1624 BGB gilt.⁶¹⁶² Die synallagmatische Verknüpfung mit der Verschaffung von Besitz und Eigentum an einem anderen Grundstück (mit oder ohne »Tauschaufgabe« = bare Aufzahlung, vgl. Rdn. 3256 ff.) führt allerdings über § 480 BGB zur uneingeschränkten Anwendung der Sachkaufbestimmungen; Entsprechendes gilt für den Fall eines »Tausches« gegen ein beschränkt dingliches Recht (Vereinbarung eines lebzeitigen Wohnrechtes für den Veräußerer; i.d.R. auszulegen als verschuldensunabhängige Garantie).⁶¹⁶³ 3068

Insbesondere die öffentliche Hand als Veräußerer bedingt sich häufig weiter Verwendungsbindungen aus, etwa bei Einheimischenmodellen (Rdn. 6860 ff.) oder zur Begrenzung zulässiger Nutzungen etc., Rdn. 6822 ff., etwa durch Bestellung von Dienstbarkeiten, Rdn. 6852 ff. 3069

Außerordentlich selten sind auch sog. »**negative Kaufpreise**« anzutreffen, also Sachverhalte, in denen der Verkäufer dem Käufer seinerseits einen einmaligen Geldbetrag zu zahlen hat, etwa da das Objekt extrem marode und mit hohen Folgekosten verbunden ist.⁶¹⁶⁴ Auch in diesen Fällen ist eine Zug-um-Zug-Leistung durch die Vertragsgestaltung zu gewährleisten (wobei allerdings die Eigentumsumschreibung dann nicht von der Kaufpreiszahlungsbestätigung des Verkäufers, sondern der Bestätigung über den Erhalt des Zuzahlungsgelds seitens des Käufers abhängt). 3070

6159 OLG Köln, 19.06.2024 – 11 U 73/23, BeckRS 2024, 17219; hierzu *Esbjörnsson* notar 2025, 98, 100.

6160 OLG Düsseldorf, 31.03.2025 – 22 U 106/24, NJW 2025, 2168.

6161 OLG Karlsruhe, 24.10.2016 – 19 U 108/14, hierzu *Esbjörnsson* notar 2018, 91, 94 (die Revision wurde durch BGH, 15.03.2017 – VII ZR 296/16 ohne Sachentscheidung erledigt).

6162 Vgl. im Einzelnen *Krauß* Vermögensnachfolge in der Praxis 7. Aufl. Rn. 54 ff., 412 ff.

6163 BGH, 14.02.2003 – V ZR 54/02, ZEV 2003, 246; daher verschuldensunabhängiger Anspruch auf Ersatz anderweitiger Wohnkosten, wenn das Wohnrecht in der Zwangsversteigerung untergeht: Auslegung als Garantie, der Erwerber werde seine vorrangig eingetragenen Darlehensverpflichtungen erfüllen.

6164 So etwa im Sachverhalt des BFH, 05.12.2019 – II R 37/18, DStR 2020, 654; hierzu *Wälzholz* MittBayNot 2021, 12, 18 f.

a) Kaufpreisuordnung

3071 Werden zugleich bewegliche Gegenstände, z.B. Zubehör i.S.d. § 97 BGB, mit verkauft, ist es häufig auch zur Reduzierung der Grunderwerbsteuer⁶¹⁶⁵ (Rdn. 9216) und Grundbuchkosten ratsam, den auf diese Gegenstände entfallenden Teil des Kaufpreises auszuweisen (zu den damit verbundenen Vor- und Nachteilen s. Rdn. 2447 ff.). Gleiches gilt für den Kaufpreisannteil, der auf mit verkaufte landwirtschaftliche Betriebsprämien (Rdn. 2541) entfällt. Die Nennung der Höhe des Verbundanteils des Verkäufers an der Erhaltungsrücklage (vor dem 01.12.2020: Instandhaltungsrückstellung) der rechtsfähigen Eigentümergemeinschaft nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG (vor dem 01.12.2020: § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) entfällt,⁶¹⁶⁶ etwa durch folgende Formulierung, hat allerdings keine Grunderwerbsteuerlichen Vorteile mehr (Rdn. 9216), sondern verdeutlicht beiden Parteien (als preisbildender Faktor) die mittelbar übergehenden Finanzreserven:

► Muster: Kaufpreisannteil für WEG-Erhaltungsrücklage

3072 Im Kaufpreis enthalten ist das Entgelt für den Anteil des Verkäufers an der Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG, den der Verkäufer nach bestem Wissen *gemäß der Angaben des WEG-Verwalters* zum Vorjahresende mit ... beziffert.

3073 Ähnlich kann verfahren werden hinsichtlich des Entgelts für mit übertragene sonstige Rechte und Dienstleistungen (etwa Planunterlagen, Baugenehmigung samt Statik etc.).⁶¹⁶⁷ Wichtig ist in diesem Zusammenhang die **exakte Definition** der übertragenen Rechte (z.B. hinsichtlich des Anspruchs auf Rückerstattung der Stellplatzablässe bei Erlöschen der Baugenehmigung ohne Ausübung).⁶¹⁶⁸ Bzgl. des darauf entfallenden Kaufpreisteiles kann bei Veräußerung durch ein Unternehmen USt anfallen.

3074 Ertragsteuerlich relevant ist die Bezifferung der auf Grund und Boden, Gebäude sowie Außenanlagen/Umzäunungen jeweils entfallenden Kaufpreisteile, innerhalb eines Gebäudes die Kaufpreisaufteilung⁶¹⁶⁹, zwischen verschiedenen Gebäudeteilen, die steuerlich als getrennte Wirtschaftsgüter gelten (Rdn. 8394, z.B. eigengenutzte Wohnung/betrieblich genutzter Bereich). Die Finanzverwaltung misst insoweit der vertraglichen Vereinbarung hohen Stellenwert bei, vgl. Rdn. 8493, sowie das Muster in Rdn. 8500.

3075 In besonderen Konstellationen kann sich auch empfehlen, beim Verkauf eines »einheitlichen« Grundstücks nach verschiedenen **Funktionsflächen** innerhalb des Gesamtflurstücks zu differenzieren. Bedeutsam ist dies insb., wenn rechtsgeschäftliche Vorkaufsberechtigungen nur an Teilflächen bestehen, oder wenn die Gemeinde ihr »preislimitiertes« Vorkaufsrecht an Teilflächen, beschränkt auf den Entschädigungswert gem. § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB, ausübt ohne dass der Verkäufer von seinem dann gesetzlich eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch macht: Der Kaufpreis für die (nach Wegmessung des Vorkaufsbereichs) an den ursprünglichen Erwerber verkaufte Fläche entspricht dann den realen Gegebenheiten des höheren Wertes, ist also nicht lediglich das Ergebnis einer prozentualen Reduzierung in der Proportion der Flächengrößen.

6165 FG Köln, 08.11.2017 – 5 K 2938/16, RNotZ 2018, 576 (es obliegt dann dem Finanzamt, fehlende Angemessenheit darzulegen).

6166 Die Formulierung sollte allerdings klarstellen, ob es sich um eine reine Wissenswiedergabe handelt oder ob der Verkäufer hierfür Gewähr übernimmt, vgl. *Herrler* NotBZ 2015, 241, 245. Handelt es sich (wie selten) um eine vereinbarte Beschaffenheit, haftet der Verkäufer, wenn der Anteil tatsächlich geringer ist als angegeben (OLG Köln, 19.12.2013 – 19 U 133/13 MittBayNot 2014, 531 m. zu Recht krit. Anm. *Elzer*, allerdings mit der falschen Begründung, es handle sich beim Erwerb der anteiligen Instandhaltungsrückstellung um einen separaten Rechtskauf, § 453 Abs. 1 BGB). Im Regelfall, so OLG Koblenz, 17.05.2023 – 15 U 1098/22, NotBZ 2024, 100 (*Weber*), liegt in der kaufvertraglichen Angabe über die Höhe der Erhaltungsrückstellung keine Beschaffenheitsvereinbarung, zustimmend *Herrler* in: DAI-Skript, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht, 2023/2024, S. 37 ff.

6167 Werden die Kaufpreisbestandteile (etwa der auf Sanierungsleistungen entfallende Anteil und die Vergütung für das Bestandsgebäude) zum Zwecke der Steuerhinterziehung unrichtig angegeben, berührt dies die Wirksamkeit des Gesamtvertrages nicht (insb. nicht gem. §§ 117, 139 BGB): BGH, 05.07.2002 – V ZR 229/01, DNotZ 2003, 123.

6168 Nach BGH, 14.11.2003 – V ZR 346/02, DNotI-Report 2004, 46 steht ohne anderweitige Regelung dieser Rückzahlungsanspruch weiter dem Verkäufer zu.

6169 Allgemein zur Vermögensoptimierung durch Kaufpreisgestaltung bei Immobiliengeschäften vgl. *Renner* EStB 2023, 239 ff.

► Beispiel:

Die Vertragsfläche umfasst sowohl eine Wegetrasse als auch ein Baufeld. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht hinsichtlich der Wegefläche zum niedrigen Entschädigungswert öffentlicher Straßen-
trassen aus und wird der Kaufvertrag hinsichtlich des Baufelds aufrechterhalten, ist dieser »Rest-
kaufpreis« nach dem Vertrag nur als der Preis für das Baufeld, wie im ursprünglichen Vertrag
ausgewiesen, zu bemessen.⁶¹⁷⁰

3076

b) Festpreis oder Anpassung

aa) Steuersatzänderung

Im Regelfall wird der Kaufpreis als Einmalzahlung ausgewiesen sein und nicht der USt unterliegen. Zu
den Voraussetzungen, zur Durchführung und zu den Rechtsfolgen einer »Option zugunsten der Umsatz-
steuer« (Verzicht auf Befreiung) wird auf die Ausführungen im steuerrechtlichen Abschnitt (Rdn. 9280 ff.)
verwiesen.

3077

Bei Fehlen einer Option zur USt berechtigt eine Erhöhung der »Vorkosten«, bspw. aufgrund **Anhebung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes** von 16 % auf 19 % zum 01.01.2007,⁶¹⁷¹ nicht zu einer Erhöhung des Verkaufspreises, auch nicht im Bauträgervertrag, wo die umsatzsteuerbelasteten Bauunternehmerleistungen in erheblichem Maße in das Endprodukt Eingang finden – eine solche Erhöhung würde der typischerweise getroffenen Festpreisabrede widersprechen. Auch § 29 UStG gewährt keinen gesetzlichen Ausgleich, da die Bestimmung nicht für Verträge gilt, die ihrerseits nicht der USt unterliegen. Gleiches gilt für die i.R.d. Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes v. 29.06.2020 für die Zeit vom 01.02.2020 bis 31.12.2020 befristet eingeführte Reduzierung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes von 19 % auf wiederum 16 %: Der Bauträger profitiert hiervon, wenn die ihm gegenüber erbrachten Subunternehmerleistungen in dieser Zeit abgenommen wurden⁶¹⁷². **Vertragliche Anpassungsklauseln** an Umsatzsteuerveränderungen müssen im Formular- und Verbrauchervertrag (neben dem Gebot der Transparenz⁶¹⁷³ und der Angemessenheit⁶¹⁷⁴) insb. § 309 Nr. 1 BGB (Preisänderungsverbot für Leistungen binnen 4 Monaten ab Vertragsschluss),⁶¹⁷⁵ genügen.

bb) Grundstücksflächenabweichung

Bei **noch zu vermessenden Teilflächen** wird der Kaufpreis oft als Quadratmeterpreis vereinbart mit der Folge, dass nach Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung eine Nach- oder Rückzahlung fällig ist (zu Preis Anpassungen bei abweichender Wohnfläche vgl. Rdn. 5927 ff.). Eine zu hohe, vor allem nicht auf einen Vermessungsingenieur zurückgehende, Schätzung kann dabei zu ungesicherten Vorleis-

3078

6170 Beispiel angelehnt an den Sachverhalt im BGH, 11.10.2007 – III ZR 298/06, NotBZ 2008, 66 m. Anm. Hueber.

6171 Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Leistungsausführung, nicht der Vereinnahmung des Betrages (§ 27 Abs. 1 Satz 2 UStG), und zwar auch bei der Ist-Besteuerung, also bei Anzahlungen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) Satz 4 UStG) und bei der Besteuerung nach vereinnahmten Entgelten (§§ 13 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b), 20 UStG). Die teilweise problematisierte Frage der Aufspaltung eines Bauträgervertrages in Teilleistungen vor und nach dem Stichtag stellt sich bei Nichtunternehmern mangels Optionsmöglichkeit nicht; aber auch bei ausnahmsweise steuerpflichtigen Verträgen dürfte der Ratenplan nach MaBV genügen, vgl. Everts ZfIR 2006, 665.

6172 Vgl. Basty MittBayNot 2020, 405 ff. sowie in: DAI-Skript, 18. Jahresarbeitstagung des Notariats, 2020, S. 522 ff., auch zur Anwendung vertraglicher Anpassungsklauseln auf zeitlich befristete Änderungen.

6173 Für Zeiträume nach Ablauf der 4-Monats-Frist ist die Umsatzsteueränderungsklausel aber grds. zulässig, OLG Karlsruhe, 22.03.2016 – 8 U 138/14.

6174 Demnach dürfte die Einbeziehung der Grundstücksrate unzulässig sein. Weiterhin ist zu erwägen, nur eine teilweise Weitergabe der Umsatzsteuererhöhung zuzulassen, da der Unternehmerr Gewinn ja umsatzsteuerfrei ist, vgl. im Einzelnen Gutachten DNotI-Report 2006, 77 sowie Everts ZfIR 2006, 663 und die Wiedergabe der Formulierungsvorschläge in DNotI-Report 1998, 11.

6175 Wobei str. ist, ob es beim Bauträgervertrag auf den vereinbarten Fertigstellungstermin ankommt – so Reithmann/Meichsner/v. Heymann Kauf vom Bauträger Teil B Rn. 68 und Klühs ZfIR 2012, 850, 862 – oder auf die Fälligkeit der einzelnen Ratenzahlung – so die h.M., vgl. Riemenschneider in: Grziwotz/Koeble Handbuch Bauträgerrecht 3. Teil Rn. 413.

tungen des Käufers führen, wobei die notarielle Empfehlung⁶¹⁷⁶ einer teilweisen Hinterlegung auf Anderkonto kaum auf Begeisterung stoßen wird.

► **Muster: Kaufpreisanpassung bei Teilflächenkauf**

- 3079 Bei Abweichungen des amtlichen Messungsergebnisses von der angenommenen, auf einer Schätzung der Beteiligten beruhenden, Fläche ist der Kaufpreis binnen 2 Wochen nach Messungsanerkennung und Auflassung, jedoch nicht vor Fälligkeit im Übrigen, beiderseits auf der Grundlage eines m²-Preises von ... € auszugleichen. Auf genauere Ermittlung der voraussichtlichen Flächengröße bzw. wechselseitige Absicherung des Nach- bzw. Rückzahlungsrisikos, etwa durch Hinterlegung auf einem Anderkonto, wird trotz notariellen Hinweises verzichtet.

- 3080 Denkbar ist jedoch auch in diesem Fall eine Festpreisabrede etwa folgenden Wortlauts:

► **Muster: Festpreisabrede bei Teilflächenkauf**

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, somit auch im Fall einer Abweichung des amtlichen Messungsergebnisses von der derzeit angenommenen Fläche nicht anzupassen. Das Flächenmaß ist nicht Gegenstand einer Eigenschaftsvereinbarung oder Garantie.

- 3081 Häufig sind ferner »Pauschal festpreisabreden«, wenn zugleich Bauleistungen erbracht werden (Rdn. 6139 ff.):

► **Muster: Pauschal festpreis unter Einschluss von Werkleistungen**

Der Pauschal festpreis versteht sich für die Erbringung aller nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen; darunter fallen insb. alle Kosten für Materialien, Geräte, Löhne, Lohnnebenkosten, Gebühren, Prüfkosten, Baustelleneinrichtung, Kosten der Versorgung der Baustelle mit Strom und Wasser während der Bauzeit usw., auch soweit in diesem Vertrag oder den Vertragsgrundlagen nicht im Einzelnen aufgeführt. Nachforderungen sind auch für den Fall außergewöhnlicher Steigerung von Material- oder Lohnkosten ausgeschlossen.

Zum Leistungsumfang des Verkäufers, der durch den vereinbarten Pauschal festpreis abgegolten wird, gehören insb.:

a) alle Planungs-, Architekten-, Vorbereitungs- und Nacharbeiten, die zur Ausführung der eigenen Leistung des Verkäufers notwendig sind, dies bedeutet im Einzelnen alle zur schlüsselfertigen Herstellung erforderlichen Architektenleistungen, Leistungen des Statikers und etwa sonst zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlicher Sonderfachleute; zu den Architektenleistungen rechnen insb. die für die Errichtung des Bauwerkes und die Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Leistungen gem. § 15 HOAI; zu den Statikerleistungen gehören insb. die in § 54 Abs. 3 HOAI aufgeführten Leistungen, soweit sie für das Bauvorhaben benötigt werden.

b) die Gebäudeabsteckungen und amtliche Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung.

c) Lieferung und Einbau aller von der örtlichen Berufsfeuerwehr bzw. öffentlichen Brandschutzingenieuren geforderten Einrichtungen an und innerhalb des Baukörpers (z.B. Schlauchanschlüsse, Wandhydranten und Feuerlöscher).

d) Regelmäßige Information des Bauherrn über den Baufortschritt.

e) Übergabe der Bedienungsunterlagen und -vorschriften für Betrieb, Unterhaltung und Wartung aller technischen Anlagen und sonstigen wartungsbedürftigen Gebäudeteilen einschließlich evtl. Wartungsangeboten und Garantieunterlagen des Herstellers.

f) Herausgabe aller behördlichen, berufsgenossenschaftlichen und anderen Genehmigungs- und Abnahmeunterlagen, Prüfzeugnisse u.ä.

g) Übergabe einer Liste aller vom Verkäufer beauftragten Dritten, insb. Subunternehmer, Architekten und Sonderfachleute unter Angabe des jeweils vergebenen Gewerks.

h) Übergabe aller sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen, Bescheinigungen u.ä., die zur vorgesehenen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind.

⁶¹⁷⁶ Zur Vermeidung einer Haftung wegen Verletzung der »doppelten Belehrungspflicht« bei ungesicherten Vorleistungen, Rn. 123, vgl. OLG Nürnberg, 17.01.1990 – 4 U 308/89, DNotZ 1990, 458 ff.

Die örtlichen Verhältnisse der Nachbargrundstücke und des Baugrundstückes sind dem Verkäufer bekannt und bei Vertragsschluss von ihm berücksichtigt.

Bauleistungen, die gemäß diesem Vertrag und seinen Grundlagen vom Käufer nicht angeordnet oder schriftlich genehmigt wurden, können in der Abrechnung nicht besonders geltend gemacht werden, auch wenn sie werterhöhend für das Bauwerk sein sollten. Alle vom Käufer angeordneten zusätzlichen Leistungen bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

Ergeben sich auf rechtzeitige Anordnung des Käufers vom Verkäufer akzeptierte Änderungen der Ausführung, die jedoch nicht über den vereinbarten Leistungsumfang hinausgehen, bleibt der Pauschal festpreis davon unberührt.

Der Pauschal festpreis ist über die gesamte vertragliche Laufzeit garantiert, darüber hinaus auch dann, wenn Verzögerungen nicht auf Umständen beruhen, die der Käufer zu vertreten hat.

cc) Änderung der (z.B. baulichen) Nutzung

Insb. bei **Bauplatzflächen für komplexe Wohnbebauung** oder Gewerbebebauung setzt sich die Gegenleistung aus einem »Basiskaufpreis« und einer »**Erhöhungskomponente**« zusammen, die vom Maß der in der zu erteilenden Baugenehmigung zugelassenen baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl oder Grundflächenzahl, GFZ oder GRZ) bzw. den Festsetzungen eines noch zu erlassenden Bebauungsplans (Mischgebiet, Gewerbegebiet, Urbanes Gebiet etc.) abhängt. Je nach der erwarteten zeitlichen Dauer bis zum Eintritt der für die Erhöhungskomponente maßgeblichen Umstände kann entweder die Eigentumsumschreibung zurückgehalten werden, bis der gesamte Kaufpreis feststeht und bezahlt ist (so i.d.R. bei Abhängigkeit von der ersten, zeitnah zu beantragenden Baugenehmigung bzw. dem Bauvorbescheid), oder es wird eine der vorstehend unter Rdn. 3035 erläuterten Techniken der Absicherung des Verkäufers bei vorzeitiger Umschreibung Anwendung finden (so zu erwägen bei Abhängigkeit von länger wirkenden Umständen, etwa dem Ergebnis eines noch in Gang zu setzenden Bebauungsplanverfahrens). Die Ermittlung des endgültig geschuldeten Kaufpreises (die auch von Bedeutung für die endgültige Festsetzung der Grunderwerbsteuer ist) kann durch einen Bevollmächtigten (i.d.R. Dritten) nur dann erfolgen, wenn diesem die Feststellung anhand eindeutiger und ohne Sachkunde auswertbarer Kriterien ohne Weiteres möglich ist, sonst empfiehlt sich die Feststellung in einer von beiden Beteiligten zu unterzeichnenden Nachtragsbeurkundung.

3082

Muster für eine Kaufpreiserhöhungsklausel⁶¹⁷⁷ in Abhängigkeit vom Ausgang eines zeitnah in Gang zu setzenden Bauvorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahrens:

3083

► Muster: Kaufpreiserhöhung abhängig vom Inhalt der Baugenehmigung/des Bauvorbescheids

Der vorläufige Kaufpreis erhöht sich um ... € je qm Grundstücksfläche für jeden über ... hinausgehenden qm verkaufbare Wohnfläche (bzw.: *gewerbliche Nutzfläche*), der nach Maßgabe der/des vom Käufer bereits beantragten/binnen ... Wochen ab heute zu beantragenden, »vollziehbaren« Baugenehmigung/*Bauvorbescheides* errichtet werden kann. Die Wohnfläche ist dabei nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung zu ermitteln, wobei Balkone zur Hälfte, Terrassen und Dachterrassen sowie Hobbyräume zu einem Viertel, Abstellräume im Keller und Stellplätze gar nicht berücksichtigt werden. Klargestellt wird, dass

(1) nur die (dem Grunde nach) verkaufbare Wohnfläche, also z.B. keine Flächen im Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, berücksichtigt werden,

(2) der Käufer zwar verpflichtet ist, den Antrag auf Baugenehmigung bzw. Bauvorbescheid zu stellen bzw. aufrechtzuerhalten, er jedoch nicht verpflichtet ist, den Antrag zwingend so zu stellen, dass die theoretisch maximale verkaufbare Wohnfläche zugrunde gelegt wird,

(3) die Kaufpreiserhöhung unabhängig davon eintritt, ob, wann und in welcher Weise das genehmigte Bauvorhaben tatsächlich errichtet wird,

(4) die Kaufpreiserhöhung unabhängig davon eintritt, ob, wann und zu welchem Preis die errichtete verkaufbare Wohnfläche tatsächlich verkauft wird,

⁶¹⁷⁷ Steuerlich handelt es sich um eine Kaufpreiserhöhung, nicht um ein Entgelt für ein Nutzungsrecht, sodass nachträglich für den höheren Veräußerungsgewinn z.B. eine Rücklage nach § 6c Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 6b Abs. 3 EStG gebildet werden kann, BFH, 10.03.2016 – IV R 41/13, ZfR 2016, 547 (nur Ls.).

(5) die Kaufpreiserhöhung auch eintritt, wenn das Eigentum im Zeitpunkt der maßgeblichen Genehmigung bereits einem Dritten zusteht und schließlich, dass

(6) eine Reduzierung des fällig gewordenen Kaufpreises unter den Betrag des vorläufigen Kaufpreises unter keinen Umständen eintreten kann.

Die »Vollziehbarkeit« der Baugenehmigung/*des Bauvorbescheids* ist gegeben, wenn während des Monats nach der Bekanntgabe des Verwaltungsaktes an den Käufer kein Widerspruch eingelegt wurde. Hat ein Dritter innerhalb eines Monats Widerspruch erhoben, wird dieser allerdings für die Zwecke dieses Vertrags unbeachtlich, wenn nicht binnen 3 Monaten nach Einlegung die Aussetzung der Vollziehung behördlich ausgesprochen oder aufschiebende Wirkung gerichtlich angeordnet wurde (§ 212a BauGB; § 80a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 80 Abs. 4 VwGO; § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO). Stets tritt die »Vollziehbarkeit« ein, sobald beim Drittwiderspruch die aufschiebende Wirkung entfällt oder die sofortige Vollziehung wieder angeordnet wurde oder – bei jedem Widerspruch – das Rechtsmittel zurückgenommen bzw. rechtskräftig abgewiesen wurde

(Alternative für Bundesländer ohne Widerspruchsverfahren in Bausachen, z.B. Bayern:) die Baugenehmigung/*der Bauvorbescheid* bekannt gegeben wurde i.S.d. Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG und es ist während des darauf folgenden Monats keine Klage erhoben worden. Hat ein Dritter innerhalb eines Monats Klage erhoben, wird diese allerdings für die Zwecke dieses Vertrages unbeachtlich, wenn nicht binnen 3 Monaten nach Einlegung die Aussetzung der Vollziehung oder die aufschiebende Wirkung gerichtlich angeordnet wurde (§ 212 a BauGB; § 80 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 80 Abs. 4 VwGO; § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO, Art. 15 Abs. 2 AGVwGO für Bayern). Stets tritt die Vollziehbarkeit ein, sobald während des Klageverfahrens die aufschiebende Wirkung entfällt oder die sofortige Vollziehung wieder angeordnet wurde oder die Klage zurückgenommen bzw. rechtskräftig abgewiesen wurde.

Der Käufer ist verpflichtet, die vollziehbare Baugenehmigung/*den Bauvorbescheid* samt der durch einen Architekten nach Maßgabe der obigen Festlegungen gefertigten Berechnung der verkaufbaren Wohnfläche dem Verkäufer vorzulegen und sie dem Notar mitzuteilen. Die hieraus sich ergebende Kaufpreisanpassung gilt schon heute als vereinbart; der Architekt ist Dritter i.S.d. billigen Festsetzung des neuen Kaufpreises gem. § 315 BGB. Der Notar hat die daraus sich ergebende Erhöhung bei der Kaufpreisfälligkeit zu berücksichtigen und der Grunderwerbsteuerstelle mitzuteilen.

- 3084 Muster für eine Kaufpreiserhöhungsklausel in Abhängigkeit von künftigen Bebauungsplanfestsetzungen bzw. -änderungen⁶¹⁷⁸, wobei nachstehend davon ausgegangen wird, dass die Aufzahlung nur geschuldet ist, wenn der Käufer oder ihm Nahestehende noch Eigentümer sind (denkbar ist natürlich auch eine Vereinbarung, wonach der Erstkäufer selbst dann zur Nachzahlung verpflichtet bleibt, wenn die erhöhte bauliche Nutzung erst bei einem Nacherwerber eintritt⁶¹⁷⁹; er wird dann seinerseits im Weiterverkauf auf eine entsprechende Aufzahlungspflicht pochen:

► Muster: Kaufpreiserhöhung abhängig von künftigen Bebauungsplan (einfach)

- 3085 Der Kaufpreis erhöht sich um ... € je qm Grundstücksfläche, wenn ein Bebauungsplan innerhalb von zehn Jahren ab heute in Kraft tritt (Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB), der auf dem Grundstück mindestens ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 i.S.d. derzeit geltenden Baunutzungsverordnung zulässt. Klargestellt wird, dass (1) der Käufer insoweit keine Pflichten übernimmt, ein solches Bebauungsplanverfahren anzuregen oder über die gesetzlichen Mitwirkungspflichten hinaus zu fördern, und (2) die bedingte Kaufpreiserhöhung nur greift, wenn und soweit das Grundstück sich noch im Eigentum des Käufers, seiner Angehöriger i.S.d. § 15 AO oder mit ihm oder seinen Angehörigen verbundenen Unternehmen i.S.d. §§ 15 ff. AktG befindet. Auf dingliche Sicherung der Kaufpreiserhöhungskomponente, Rückbehalt der Eigentumsübertragung und Sicherung durch Dritte (Bürgschaft) wird verzichtet. Der Käufer unterwirft sich jedoch wegen eines hiermit abstrakt anerkannten Erhöhungsbetrages in Höhe von ... € der Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen mit der Maßgabe, dass vollstreckbare Ausfertigung nur gegen Bestätigung der Bauplanungsbehörde über das Inkrafttreten eines den vorstehenden Bedingungen genügenden Bebauungsplans innerhalb der maßgeblichen Frist erteilt werden darf.

⁶¹⁷⁸ In Anlehnung an *Franckenstein* NJW 2003, 3445 ff.

⁶¹⁷⁹ Ein solches Auslegungsergebnis wurde in BGH, V ZR 112/19 (NZB) gebilligt, berichtet bei *Stresemann* in: DAI-Skript, 19. Jahresarbeitstagung des Notariats 2021, S. 22.

Insbesondere beim Verkauf durch die öffentliche Hand sind, auch aufgrund kommunalrechtlicher Vorgaben, i.d.R. deutlich komplexere Kaufpreiserhöhungsklauseln an der Tagesordnung, die auch die Herausrechnung der Geldentwertung etc. berücksichtigen:⁶¹⁸⁰

3086

► **Muster: Umfangreiche Kaufpreiserhöhungsklausel abhängig von Art und Maß der künftig möglichen baulichen Nutzung**

1. Grundsätze

Bei der Bemessung des Kaufpreises gem. § ... dieses Vertrages haben die Vertragsteile unterstellt, dass auf der Vertragsfläche als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossfläche (GF) von ... m² verwirklicht werden kann.

Zur Geschossfläche im Sinne dieser Bestimmung zählen

- a) alle Flächen, die bei der Geschossflächenermittlung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der heute aktuellen Fassung anzusetzen sind; außer Betracht bleiben dabei etwaige durch die BauNVO zugelassene Festsetzungen in Bebauungsplänen über die Mitanrechnung oder Nichtanrechnung von Flächen;
- b) abweichend von den Bestimmungen der BauNVO auch Flächen von Verkaufs- und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO in der heute gültigen Fassung) in Dach-, Souterrain- oder Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich aller Umfassungs-, Konstruktions- und Trennwände sowie Hohlräume, auch wenn sie bei der Geschossflächenermittlung nach der BauNVO nicht anzusetzen sind. Bei Dachgeschossen, unabhängig davon, ob es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt, werden unabhängig von den für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhen Flächen im vorgenannten Sinn mit einer lichten Höhe von unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet; Flächen ab einer lichten Höhe von 2 m werden voll zur Geschossfläche gerechnet.

Nicht zur Geschossfläche im Sinne dieses Abschnitts zählen Durchfahrten und Arkaden. Die auf eine eventuell im Gebäude situierte Tiefgaragenabfahrt entfallende Geschossfläche ist jedoch in jedem Fall kaufpreisrelevant.

2. Kaufpreisnachbesserung innerhalb von drei Jahren ab heute

Für den Fall, dass innerhalb von drei Jahren ab heute die Vertragsfläche

- a) intensiver (GF > ... m²) baulich genutzt wird oder
- b) aufgrund bauaufsichtlicher Genehmigung (auch im Genehmigungsverfahren) oder
- c) aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen intensiver baulich genutzt werden kann als bei Vertragsabschluss angenommen, und im Fall c) die Möglichkeit der intensiveren baulichen Nutzung vor dem Beginn der Bauarbeiten für die in Ziffer ... dieses Vertrages genannte Bebauung gegeben ist,

kann der Verkäufer den Kaufpreis für die Vertragsfläche neu bestimmen. Maßgebend für die Neuberechnung des Kaufpreises ist dabei die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München herausgegebene Umrechnungstabelle für klassisches und höherwertiges Gewerbe (G-hG) (Stand: Immobilien-Jahresbericht des Gutachterausschusses 2025), ausgehend von dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Basiswert von ... €/m² bei einer GF von ... m².

Ergibt die Neuberechnung einen höheren Wert als den Kaufpreis gem. § ... dieser Urkunde, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich um den Unterschiedsbetrag.

Treten die vorstehend unter Buchstabe a), b) oder c) genannten Voraussetzungen innerhalb von drei Jahren ab heute mehrmals ein, kann der Verkäufer den Kaufpreis nach dieser Ziffer 2 entsprechend mehrmals neu bestimmen.

3. Kaufpreisnachbesserung nach Ablauf von drei Jahren ab heute

Für den Fall, dass nach Ablauf von drei Jahren ab heute die Vertragsfläche

- a) intensiver (GF > ... m²) baulich genutzt wird oder
- b) aufgrund bauaufsichtlicher Genehmigung (auch im Genehmigungsverfahren) oder
- c) aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen intensiver baulich genutzt werden kann als bei Vertragsabschluss angenommen und im Fall c) die Möglichkeit der intensiveren baulichen Nutzung

⁶¹⁸⁰ In Anlehnung an die Nachbesserungsklausel V 1–23.1 der Stadt München.

vor dem Beginn der jeweiligen Bauarbeiten für die in Ziffer ... dieses Vertrages genannte Bebauung gegeben ist,

hat der Verkäufer das Recht, das Vertragsgrundstück neu bewerten zu lassen.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Neubewertung für beide Parteien verbindlich vom städtischen Bewertungsamt und auf Kosten der Stadt durchgeführt wird. Ergibt die Neubewertung nach den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Neubewertung einen höheren Wert als den Wert, der durch Umrechnung des heute vereinbarten oder gegebenenfalls nach Ziffer 2 neu berechneten Kaufpreises auf die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt der Neubewertung (im Vergleich der Indexzahlen des Verbraucherpreisindex für den Monat der Beurkundung bzw. Neuberechnung gem. Ziffer 2, einerseits, und den Monat der Neubewertung, andererseits) ermittelt wird, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich um den Unterschiedsbetrag.

Der Verkäufer kann das Vertragsgrundstück nur dann neu bewerten lassen, wenn die Voraussetzungen dafür innerhalb von zehn Jahren ab heute eintreten. Treten sie innerhalb dieser Zeit mehrmals ein, kann der Verkäufer das Vertragsgrundstück mehrmals entsprechend neu bewerten lassen.

4. Bagatellgrenze

Eine Kaufpreisnachbesserung nach Ziffer 2 oder 3 kann jedoch nur dann verlangt werden, wenn die Erhöhung der Geschossfläche jeweils mindestens ... m² Geschossfläche beträgt.

5. Kaufpreisnachbesserung bei höherwertiger Nutzungsart

Sofern das Vertragsgrundstück oder die darauf errichteten Bauwerke höherwertig genutzt werden oder entsprechend den Ziffern 2 oder 3 jeweils Buchstabe b) oder c) höherwertig genutzt werden könnten als bei Vertragsabschluss angenommen, hat der Verkäufer ebenfalls das Recht, das Vertragsgrundstück neu bewerten zu lassen. Im Fall einer möglichen höherwertigen Nutzung aufgrund der Ziffern 2 oder 3 Buchstabe c) kann der Verkäufer eine Neubewertung nur verlangen, wenn die Möglichkeit der höherwertigen Nutzung vor dem Beginn der jeweiligen Bauarbeiten für die in Ziffer ... dieses Vertrages genannten Bebauung gegeben ist. Nach Errichtung der in Ziffer ... dieses Vertrages genannten Bebauung kann der Verkäufer eine Neubewertung im Fall einer möglichen höherwertigen Nutzung aufgrund der Ziffern 2 oder 3 Buchstabe c) nur dann verlangen, wenn der Käufer die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen selbst initiiert hat. Heute gehen die Vertragsteile von folgender Nutzung aus: *klassisches und höherwertiges Gewerbe (G-hG) (Stand: Immobilien-Jahresbericht des Gutachterausschusses 2025)*.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Neubewertung für beide Parteien verbindlich vom städtischen Bewertungsamt und auf Kosten des Verkäufers durchgeführt wird. Ergibt die Neubewertung nach den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Neubewertung einen höheren Wert als den Wert, der durch Umrechnung des heute vereinbarten oder gegebenenfalls nach Ziffern 2 oder 3 neu berechneten Kaufpreises auf die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt der Neubewertung (im Vergleich der Indexzahlen des Verbraucherpreisindex für den Monat der Beurkundung bzw. Neuberechnung gem. Ziffer 2 oder 3, einerseits, und den Monat der Neubewertung, andererseits) ermittelt wird, so erhöht sich der Kaufpreis nachträglich um den Unterschiedsbetrag.

Der Verkäufer kann das Vertragsgrundstück nur dann neu bewerten lassen, wenn die Voraussetzungen dafür innerhalb von zehn Jahren ab heute eintreten. Treten sie innerhalb dieser Zeit mehrmals ein, kann der Verkäufer das Vertragsgrundstück mehrmals entsprechend neu bewerten lassen.

6. Fälligkeit und Besicherung der Kaufpreisnachbesserung

Aus den Bestimmungen dieses Paragraphen kann eine Reduzierung des Kaufpreises – gleich aus welchem Grund – nicht geltend gemacht werden.

Alle Kaufpreisnachbesserungsbeträge nach den vorstehenden Vereinbarungen sind innerhalb von einem Monat ab Zugang einer entsprechenden, die Ermittlung des Erhöhungsbetrages darstellenden, Zahlungsaufforderung an den Verkäufer zu zahlen. Auf Besicherung der bedingten Kaufpreisnachbesserungspflicht, etwa durch Bestellung dinglicher Rechte (Grundpfandrechte, Wiederkaufsrechte etc.) zugunsten des Verkäufers am Vertragsobjekt oder durch Stellung einer Bankbürgschaft, verzichtet der Verkäufer trotz notariellen Hinweises.

7. Informationspflicht des Käufers

Der Käufer verpflichtet sich, alle Tatsachen, die einen Anspruch des Verkäufers auf Neuberechnung des Kaufpreises oder Neubewertung des Vertragsgrundstücks nach den vorstehenden Vereinbarungen begründen können, wie z.B. Erteilung einer Baugenehmigung, das faktische Abweichen von einer Baugenehmigung oder eine höherwertige tatsächliche Nutzung, unverzüglich nachdem sie ihm bekannt

geworden sind, dem Verkäufer zu Hdn. ..., unter Hinweis auf diesen Vertrag und Angabe des Aktenzeichens ..., schriftlich mitzuteilen; die Kenntnis seiner Beauftragten hat sich der Käufer zurechnen zu lassen.

Daneben verpflichtet sich der Käufer, in jedem Fall, also unabhängig davon, ob eine Geschossflächenmehrung oder eine höherwertige Bebauung nach den vorstehenden Vereinbarungen vorliegt oder nicht, unverzüglich nach Baufertigstellung, spätestens jedoch innerhalb von 37 Monaten ab heute, die tatsächlich vorhandene sowie eine etwaig darüber hinausgehende zulässige Geschossfläche im Sinne von vorstehenden Ziffern 1, 2 und 3 einschließlich deren Nutzung im Sinne von vorstehender Ziffer 5 dem Verkäufer zu Hdn. ..., unter Hinweis auf diesen Vertrag und Angabe des Aktenzeichens ..., schriftlich mitzuteilen.

Die Angaben in der schriftlichen Mitteilung nach den vorstehenden beiden Absätzen sind durch Beifügung von Dokumenten zu belegen, anhand derer der Verkäufer die Feststellungen, ob die Voraussetzungen einer Kaufpreisnachbesserung gemäß vorstehender Ziffer 2, 3, 4 oder 5 vorliegen, ohne weiteres, insbesondere ohne weitere Klärungen oder Nachforschungen treffen kann, insbesondere durch bemaßte Pläne (2 Plansätze) und darauf gründende Berechnungen.

Bei Verstoß gegen diese Informationspflicht hat der Käufer an den Verkäufer neben der Kaufpreisnachzahlung eine Vertragsstrafe in Höhe der sich mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB errechnenden Zinsen aus dem jeweils angefallenen Kaufpreisnachzahlungsbetrag zu leisten, mindestens jedoch je Verstoß eine Vertragsstrafe von 1.000 €. Die Vertragsstrafe ist jedoch begrenzt auf einen Höchstbetrag von 10 % des Kaufpreisnachzahlungsbetrages, in Ansehung dessen ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht vorliegt. Eine Vertragsstrafe ist nicht verwirkt, wenn der Käufer den Verstoß gegen die Mitteilungspflicht nicht zu vertreten hat. Der Verkäufer behält sich vor, einen tatsächlich höheren Schaden geltend zu machen.

8. Weitergabeverpflichtung des Käufers

Der Käufer ist verpflichtet, den Verkäufer unverzüglich von einer ganzen oder teilweisen Weiterveräußerung des Vertragsgrundstücks zu unterrichten und dem Nacherwerber die in Ziffer 7 vereinbarten Informationspflichten in gleicher Weise aufzuerlegen. Solange der Verkäufer den heutigen Käufer nicht aus den Verpflichtungen dieses Paragraphen schuldbefreiend entlassen hat, schuldet der heutige Käufer weiterhin die Kaufpreisnachbesserungsbeträge gem. Nr. 2, 3, 4 oder 5. und die Vertragsstrafen gemäß Nr. 7 gegenüber dem Verkäufer, anknüpfend an das Verhalten des Nacherwerbers bzw. die von ihm verwirklichten bzw. ihm möglichen Arten und Maße der baulichen Nutzung. Dem heutigen Käufer ist bewusst, dass der Verkäufer ihn aus diesen Verpflichtungen allenfalls entlassen wird, wenn der Nacherwerber identische Verpflichtungen auf die verbleibenden Nachbewertungszeiträume eingeht, und diese – sofern er nicht aus Sicht des Verkäufers dieselbe Bonität und Zuverlässigkeit wie der heutige Käufer aufweist – auch besichert.

Da bei dieser Fallgestaltung es allein der Käufer in der Hand hat, ob und zu welchem Zeitpunkt er die erforderlichen bauplanerischen Umsetzungen im Hinblick auf die kaufpreiserhöhende Nutzungsänderung initiiert, ist auf Betreiben des Veräußerers in der Praxis auch eine Verbindung aus Grundstückskaufvertrag (aufschiebend bedingt auf das Inkrafttreten des genannten Bebauungsplans) und städtebaulichem Vertrag zwischen Veräußerer und Kommune (der auch die vom Veräußerer zu tragenden Folgekostenbeiträge, wie Zahlung der kommunalen Planungskosten, Zuschüsse zur Vergrößerung von Kindergärten etc., enthält) zu beobachten. Der Käufer übernimmt (sobald die aufschiebende Bedingung eingetreten ist) lediglich die Verpflichtung zur Übereignung der Erschließungsanlagen an die Kommune und Finanzbeiträge bis zu einem vorab definierten Rahmen; darüber hinaus verhandelte Verpflichtungen verbleiben beim Verkäufer, zehren jedoch dessen Mehrerlös aufgrund der vorausgesetzten bauplanerischen Höherstufung nicht auf.⁶¹⁸¹

Weitere Fälle nachträglicher Kaufpreiserhöhung sind z.B. häufig bei Veräußerung an einen privilegierten Personenkreis (Einheimischenmodelle – vgl. Rdn. 6874 ff.; Privatisierung an Mieter), sofern bestimmte »Auflagen« (z.B. Eigennutzung über einen bestimmten Zeitraum) nicht erfüllt werden; der zur Abschöpfung der Differenz zum Verkehrswert bestimmte Aufzahlungsbetrag darf dann jedoch nicht über die gesamte Bindungszeit gleich sein, sondern muss die Dauer des Verstoßes berücksichtigen.⁶¹⁸²

⁶¹⁸¹ Vgl. *Franckenstein* NJW 2003, 3448.

⁶¹⁸² OLG München, 09.12.1998 – 3 U 2031/98, NVwZ 1999, 1025.

- 3089 Werden Immobilien in Form von share deals, also durch Erwerb von Gesellschaftsanteilen, übertragen, findet häufig eine Kaufpreisanpassung an endgültige **Stichtagsbilanzen** oder auch eine nachträgliche Kaufpreisveränderung nach Maßgabe künftiger Gewinne oder Erträge der Zielgesellschaft statt (vgl. Rdn. 9451 ff., Muster in Rdn. 9913).

dd) Sonstige bedingte Aufzahlungspflichten

- 3090 Denkbar ist weiter, dass der Käufer zu einer späteren »Aufbesserung« des Kaufpreises bereit ist, wenn sonstige, für ihn positive Umstände binnen bestimmter Frist eintreten, insbesondere solche, die der Verkäufer, z.B. aufgrund seiner besseren Beziehungen, eher beibringen kann als er, der Käufer, selbst. Denkbar ist dies bspw. bei Erbbaurechtskäufen, bei denen der Verkäufer sich bemühen soll, eine Verlängerung oder inhaltliche Verbesserung (Entfall von Heimfallvoraussetzungen, Erhöhung der Heimfallvergütung etc.) des Erbbaurechtsvertrags herbeizuverhandeln. Auch in dieser Konstellation wird die Eigentumsumschreibung bereits gegen Zahlung des Basiskaufpreises stattfinden, der bedingte Aufzahlungsanspruch des Verkäufers jedoch z.B. durch eine (stets brieflose) Sicherungshypothek gesichert sein, die ihrerseits in angemessener Frist nach Ablauf des »Aufbesserungszeitraums« gelöscht werden soll, sofern der Verkäufer nicht zuvor den Eintritt der Aufzahlungsbedingung dem Notar nachweist oder ihn im einstweiligen Rechtsschutzverfahren an der Herbeiführung der Löschung hindert. Hierzu:

► **Muster: Bedingte Aufzahlungsverpflichtung bei »Verhandlungserfolg« des Verkäufers, mit Sicherungshypothek**

- 3091 Der Kaufpreis erhöht sich nachträglich um 100.000 €, sofern bis zum 31.12.2028 der dem erworbenen Erbbaurecht zugrundeliegende Erbbaurechtsvertrag um mindestens weitere 25 Jahre durch Eintragung im Grundbuch verlängert wurde. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, auch nach Übertragung des Erbbaurechts Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer zur Erreichung dieses Ziels zu führen; der Käufer verpflichtet sich, an notariellen Erbbaurechtsverlängerungen mitzuwirken und alles für den grundbuchlichen Vollzug Erforderliche zu veranlassen (z.B. die zusätzlich anfallende Grunderwerbsteuer zu entrichten), sofern sich die übrigen Konditionen des Erbbaurechtsvertrags durch dessen Verlängerung nicht verschlechtern und der laufende Erbbauzins sich um höchstens 5 % gegenüber dem derzeitigen Stand erhöht.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs des Verkäufers auf Erhalt des Aufzahlungsbetrags bestellt der Käufer eine Zug um Zug mit Umschreibung der Inhaberschaft am Erbbaurecht (§ 16 Abs. 2 GBO) einzutragende zinslose Sicherungshypothek am Erbbaurecht in Höhe von 100.000 €, in Abteilung III im Rang nach einem aufgrund der Finanzierungsvollmacht in § 9 dieses Kaufvertrages bestellten Finanzierungsgrundpfandrecht. Die Genehmigung des Grundstückseigentümers zur Eintragung der Sicherungshypothek (ebenso wie zur Finanzierungsgrundschuld) ist Voraussetzung der Kaufpreislage.

Wegen des dinglichen Anspruchs aus der Hypothek unterwirft der Käufer das Erbbaurecht der Zwangsvollstreckung in der Weise, dass diese gegen den jeweiligen Inhaber des Erbbaurechts zulässig ist (§ 800 Abs. 1 ZPO) und bewilligt und beantragt die Eintragung der vorgenannten Sicherungshypothek samt dinglicher Unterwerfungsklausel in das Erbbaugrundbuch.

Der Anspruch auf den Aufzahlungsbetrag ist veräußerlich und vererblich; der Aufzahlungsbetrag ist durch den heutigen Käufer auch dann geschuldet, wenn er bei Eintritt der Aufzahlungsbedingung nicht mehr selbst Inhaber des Erbbaurechts sein sollte (es liegt also in seinem Interesse, bei einem zwischenzeitlichen Weiterverkauf die Aufzahlungspflicht auch ihm gegenüber zu vereinbaren).

Zug um Zug gegen Erhalt des Aufzahlungsbetrags hat der bevollmächtigte Verkäufer die vorstehend bestellte Sicherungshypothek, sofern sie noch im Grundbuch vermerkt ist, zur Löschung zu bewilligen.

Zur Bewilligung dieser Löschung bevollmächtigt der Verkäufer ferner den Käufer, befreit von § 181 BGB, über den Tod hinaus und mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht. Die Beglaubigung oder Beurkundung einer Löschungsbewilligung aufgrund dieser Vollmacht kann jedoch nur an der Amtsstelle des amtierenden Notars erfolgen, und nicht vor dem 30.06.2029 stattfinden; sie hat zu unterbleiben, wenn zuvor dem Inhaber dieser Notarstelle entweder der Eintritt der Aufzahlungsbedingung glaubhaft gemacht wurde oder er aber an der Vorlage der Löschungsbewilligung durch gerichtliche, ggf. im einstweiligen Rechtsschutz ergangene Entscheidung gehindert wird. Die Kosten der Ausübung der Vollmacht und der Löschung trägt stets der Käufer.

Eine aktive Erkundigungspflicht des Notars besteht nicht; der Verkäufer wurde daher darauf hingewiesen, dass er zur Wahrung seiner Rechte den Notar rechtzeitig über den eventuellen Eintritt der Aufzahlungsbedingung zu unterrichten hat.

Denkbar, dem Kaufvertrag (anders als der Überlassung, dort dann in Gestalt z.B. eines »Nachabfindungsanspruchs« für weichende Geschwister⁶¹⁸³) jedoch eher wesensfremd, sind auch Nachzahlungsansprüche, sofern das erworbene Objekt »ohne Not« in einem nachfolgenden Zeitraum zu einem höheren Preis veräußert wird, z.B. wie folgt:

3092

► **Muster: Begrenzte Nachzahlungspflicht bei Weiterveräußerung**

Veräußert der Erwerber oder seine Gesamtrechtsnachfolger das erworbene FlSt ... ganz oder teilweise innerhalb einer Frist von ... Jahren ab heute, hat er ... % des Nettoverkaufsgewinns (Verkaufserlös abzgl. etwaiger Erlösgewinnsteuern, weiter abzgl. der durch Investitionen nachgewiesenermaßen eingetretenen Werterhöhung, abzüglich des um die Geldentwertung nach VPI erhöhten, jedoch nicht um die Abschreibung geminderten heutigen Kaufpreises einschließlich der Erwerbsnebenkosten) an den Verkäufer oder dessen Gesamtrechtsnachfolger zu entrichten. Die Zahlung ist mit Erhalt eines etwaigen Kaufpreises, spätestens jedoch 6 Monate nach Beurkundung, fällig.

Für jedes Zeitjahr, das ab heute bis zum Verkauf verstrichen ist, reduziert sich der zu entrichtende Betrag um 1/xtel.

Wird kein Kaufpreis, sondern eine andere oder keine Gegenleistung vereinbart, tritt an die Stelle des Verkaufserlöses im vorstehenden Berechnungsverfahren der Verkehrswert, den im Dissensfall ein vom Präsidenten der örtlichen Industrie- und Handelskammer auszuwählender vereidigter Grundstückssachverständiger als Schiedsgutachter festsetzt.

Findet eine Veräußerung an Angehörige i.S.d. § 15 AO, auch unentgeltlich oder teilentgeltlich, statt, löst diese Veräußerung keine Nachzahlungspflicht aus, sofern die Angehörigen die inhaltsgleiche Verpflichtung für die verbleibende Bindungszeit übernehmen.

Die Verpflichtung zur Nachzahlung besteht ferner (endgültig) nicht

- bei einer Veräußerung zu Straßen- und ähnlichen öffentlichen Zwecken an eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft oder zur Abwendung einer sonst drohenden Enteignung,
- bei Berufsunfähigkeit oder Scheidung des Erwerbers,

Der Veräußerung steht ein bindendes Veräußerungsangebot sowie der Eigentumsverlust i.R.d. Zwangsversteigerung gleich.

Zur Sicherung etwaiger Nachzahlungsansprüche verpflichtet sich der Käufer, auf Verlangen des Verkäufers oder seines Gesamtrechtsnachfolgers eine Höchstbetragssicherungshypothek zu Gunsten des Verkäufers in Höhe von ... € auf seine Kosten zu bestellen. Er bewilligt und der Verkäufer beantragt, diesen Anspruch durch Eintragung einer Hypothekenbestellungsvormerkung zugunsten des Käufers im Rang nach der Finanzierungsgrundschuld des Käufers zu sichern; die Vormerkung ist als dingliches Recht auflösend befristet auf den Ablauf des oben definierten Nachzahlungszeitraums.

Zu beachten ist, dass die Sanktionierung eines Verstoßes gegen Verwendungsbindungen beim **Ankauf von einer Gemeinde** (z.B. durch **Kaufpreiserhöhungsklauseln** bei Nichtbeachtung des Bebauungsgebots oder Nichteinhaltung einer anschließenden Behaltensfrist von 8 Jahren) gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB bzw. § 11 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 134 BGB unwirksam sein kann, wenn die Gemeinde beim Verkauf eines solchermaßen »gebundenen« Bauplatzes keinen Preisvorteil eingeräumt hat, sondern zum Verkehrswert veräußert, vgl. näher Rdn. 6862 (zur Zulässigkeit späterer Abschöpfung der gewährten Subvention im Fall eines Verwendungsverstoßes bei einem vergünstigten Verkauf, sog. Aufzahlungsklausel, vgl. jedoch Rdn. 6874 ff.).

3093

ee) Leistungsbestimmung gem. § 315 ff. BGB

In sicherlich seltenen Fällen sind sich die Beteiligten über das »Ob« und die sonstigen Konditionen des Verkaufs bereits vollständig einig, können jedoch den Kaufpreis noch nicht abschließend der Höhe nach

3094

⁶¹⁸³ Vgl. hierzu *Krauß* Vermögensnachfolge in der Praxis, 7. Aufl. Rn. 2562 ff., zum höferechtlichen Nachabfindungsanspruch Rn. 2567.

bestimmen, wenngleich der Weg der Leistungsbestimmung gem. § 315 ff. BGB bereits vereinbart ist. **Festzulegen** (und zu beurkunden) ist, ob im Weg freien Ermessens (wie selten) oder gebundenen Ermessens entschieden werden soll und letzterenfalls nach welchen Kriterien die Wertbestimmung stattfindet (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren, schenkungsteuerliche Kriterien etc.); ferner ob die Leistungsbestimmung durch den Verkäufer (also den Gläubiger der unbestimmten Leistung) oder den Käufer (Schuldner) erfolgt oder aber einem Dritten, etwa dem örtlichen Gutachterausschuss oder einem durch die IHK bestimmten Sachverständigen, gem. § 317 Abs. 1 BGB überantwortet ist, mglw. auch als Mittelwert der Ermittlungsergebnisse mehrerer Dritter gem. § 317 Abs. 2 BGB.

- 3095 Sofern die Bestimmung durch einen Dritten im Wege billigen Ermessens erfolgt, bestimmt § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB, dass im Zweifel anstelle einer offenbar unbilligen Bestimmung die Festsetzung durch Urteil erfolgt. § 315 ff. BGB ist die Grundaussage zu entnehmen, dass entgegen § 154 Abs. 1 BGB der Vertrag insgesamt, trotz der noch fehlenden exakten Kaufpreisbestimmung, wirksam sein soll, und zwar (vgl. § 316 BGB) sogar dann, wenn nicht einmal festgelegt ist, wer die Leistungsbestimmung vorzunehmen hat (das Gesetz vermutet dann das Bestimmungsrecht des Gläubigers) und der Vertrag insgesamt nur dann unwirksam wird, wenn eine Bestimmung nach freiem Belieben vorgesehen ist und der Dritte diese nicht treffen kann oder will oder er sie verzögert (§ 319 Abs. 2 BGB). Die (am häufigsten anzutreffende) Variante der Bestimmung durch einen Dritten, insbesondere einen Sachverständigen, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen führt zu einer Kaufpreismessungsklausel ähnlich der Rdn. 7144; in der Praxis hat es sich bewährt, ergänzend den Notar zu ermächtigen, das ihm durch beide Parteien übermittelte Ergebnis der Leistungsbestimmung der Grunderwerbsteuerstelle zur endgültigen Steuerfestsetzung mitzuteilen.

ff) Wertsicherung/Preissteigerungen

- 3096 Bei Vertragsverhältnissen, bei denen die Gegenleistung über einen längeren Zeitraum zu erbringen ist (z.B. bei Ratenzahlungs-, Leibrenten- oder Bauträgerverträgen: Ratenplan nach MaBV, zu Erbbauzinsen vgl. Rdn. 7495 ff.), kann die Kalkulation des Verkäufers durch eine Veränderung des gesamtwirtschaftlichen Preisgefüges oder einzelner Kostenelemente (z.B. der Löhne am Bau) in Schieflage geraten, sodass sich die Frage nach möglichen Preisanpassungsklauseln stellt.⁶¹⁸⁴ Die Bindung der Kaufpreisklauseln an einen allgemeinen Lebenskostenindex (z.B. den Verbraucherpreisindex = VPI) verstößt gegen das Verbot des § 1 Abs. 1 PreisklauselG, sofern nicht z.B. die Ausnahme des § 3 PreisklauselG (Mindestzeitraum von 10 Jahren für wiederkehrende Zahlungen oder Zahlungen auf Lebenszeit des Veräußerers – wie etwa bei Leibrentenverträgen bei Gewerbemietverträgen muss der Vermieter auf die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet haben bzw. der Mieter muss berechtigt sein, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern⁶¹⁸⁵, zu Wohnraumindexmietverträgen Rdn. 5153) einschlägig ist.
- 3097 Außerhalb des Anwendungsbereichs dieser engen Ausnahmenvorschriften können – z.B. hinsichtlich der Raten von **Bauträgerverträgen – Kostenelementeklauseln** in Betracht kommen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 PreisklauselG, anknüpfend an Lohn- oder Materialpreisänderungen), oder **Leistungsvorbehaltsklauseln** (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 PreisklauselG), die dem Verkäufer bei der Neufestsetzung einen Ermessensspielraum nach Billigkeitsgrundsätzen, §§ 315 ff. BGB, einräumen. Spannungsklauseln i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 PreisklauselG scheiden dagegen aus – und zwar nicht, weil es an Preismaßstäben für vergleichbare Güter fehlen würde (hingewiesen sei z.B. auf den Häuserpreisindex⁶¹⁸⁶ für neu erstellte Wohnimmobilien), sondern weil § 3 Abs. 3, 2. Alt., PreisklauselG eine Bezugnahme auf die Durchschnittsentwicklung von Grundstückswerten nur bei land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung zulässt.
- 3098 AGB-rechtlich ist im Rechtsverkehr – jedenfalls mit Verbrauchern, aber auch im unternehmerischen Rechtsverkehr⁶¹⁸⁷ – neben der 4-Monats-Frist des § 309 Nr. 1 BGB – vor allem das Transparenzgebot

⁶¹⁸⁴ Vgl. insoweit umfassend *Klühs ZfIR* 2012, 850 ff.

⁶¹⁸⁵ Zu Wertsicherungsklauseln im Gewerbemietvertrag vgl. *Discher ZfIR* 2023, 245 ff.

⁶¹⁸⁶ Ab Mitte 2013 steht, auf der Grundlage einer EU-Rechtsverordnung, jeweils ein getrennter Häuserpreisindex für neuerstellte und für bestehende Wohnimmobilien zur Verfügung, vgl. *Klühs ZfIR* 2012, 850, 852. Derzeit gilt die Bruttoreihe 2015 = 100.

⁶¹⁸⁷ Im B2B-Bereich ist die Rechtslage deutlich entspannter, vgl. *Theuersbacher/Bernert DNotZ* 2023, 824, 841 mit Hinweis auf BGH, 14.05.2014 – VIII ZR 114/13, *NJW* 2014, 2708 Rn. 44.

(§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) zu wahren, ferner das in der Generalklausel des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB enthaltene Verbot der unangemessenen Benachteiligung des Käufers. Die Klauselkontrolle gem. §§ 305 ff. BGB tritt neben die währungspolitische/inflationsvermeidungsbezogene Kontrolle nach dem Preisklauselgesetz (mit der Folge, dass die Klausel bei einem AGB-Verstoß anfänglich unwirksam sein kann, während § 8 PrKG die Unwirksamkeit erst ab ihrer Feststellung, ex nunc, vorsieht⁶¹⁸⁸).

§§ 305 ff. BGB erfordern wohl

3099

- (1) eine Geringfügigkeitsschwelle, die überschritten werden muss, möglicherweise auch
- (2) eine Deckelung auf die Entwicklung des Häuserneubauindex, ebenso
- (3) (zur besseren Kalkulierbarkeit) eine prozentuale Höchstgrenze der Anpassung, aber wohl nicht notwendig ein Lösungsrecht des Käufers im Fall einer Anpassung.⁶¹⁸⁹

Hierzu:

► **Muster: Leistungsvorbehaltsklausel beim Ratenzahlungskauf (bzw. Bauträgervertrag)**

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) auf der jeweils aktuellen Originalbasis gegenüber dem zum Zeitpunkt der Beurkundung bzw. der letzten Anpassung ermittelten Index um mehr als fünf Prozent nach oben oder unten, ist der Verkäufer berechtigt und verpflichtet, den Kaufpreis hinsichtlich der noch nicht fällig gewordenen Raten in angemessenem Umfang, § 315 BGB, anzupassen. Die Anpassung muss mindestens die Hälfte der Änderung des Preisindex betragen, darf jedoch in keinem Fall die Veränderung der Preisentwicklung für schlüsselfertige Neubauten (Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts) überschreiten. Eine Veränderung kann frühestens nach Ablauf von vier Monaten ab Wirksamwerden des Kaufvertrags verlangt werden, und nur bis zu einer Höchstgrenze von jeweils 15 % binnen eines Zeitraums von 24 Monaten. Preisanpassungen, die wegen letzterer Kappungsgrenze nicht verlangt werden können, können bei späteren Anpassungsvorgängen berücksichtigt werden.

3100

Insb. in Zeiten rapider (verknappungsbedingter) Erhöhung der Preise für Baumaterialien⁶¹⁹⁰ und Energieträger werden **Bauträger** versuchen, **Preisanpassungsklauseln** durchzusetzen (ohne diese Vorkehrungen ist das Risiko von Belieferungsschwierigkeiten und Preissprüngen nicht i. R. d. § 313 BGB berücksichtigbar, da diese Umstände allein in der Sphäre des Verkäufers = Bauunternehmers liegen, und auch Anfechtungen wegen sog. Kalkulationsirrtums werden nicht durchgreifen⁶¹⁹¹).

3101

Denkbar sind zum einen

3102

(1) **Stoffpreisgleitklauseln**, die die Veränderungen der Beschaffungskosten für Material und der am Bau zu zahlenden Löhne auf den Besteller/Käufer abwälzen sollen. Sie sind an §§ 307, 309 Nr. 1 BGB zu messen, dürfen also insb. nicht für den Aufwand der tatsächlichen Bauausführung in den ersten vier Monaten nach Vertragsschluss gelten und können nur den tatsächlichen, nachgewiesenen Kostensteigerungsaufwand weitergeben.⁶¹⁹² Verbraucherschutzrechtlich⁶¹⁹³ wird ferner dem Verbraucher ein Rücktrittsrecht bei Überschreiten einer Toleranzschwelle einzuräumen sein mit der Folge, dass der Bauträger die Kosten des Vertrags und die sonstigen, vergeblichen Aufwendungen im Hinblick auf dessen Finanzierung zu tragen haben wird.

(2) **Spannungsklauseln** i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 PreisklauselG, also Anknüpfungen an Güter und Leistungen, die im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind, bzw. Kostenelementeklauseln, § 1 Abs. 2 Nr. 3 PreisklauselG (unter Anknüpfung an Preise und Werte für Güter und Leistungen, die die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen), bspw.

3103

6188 Zu einer Gleitklausel in einem Gewerbemietvertrag OLG Düsseldorf, 05.06.2025 – I-10 U 146/24, ZfR 2025, 413 m. Anm. *Schweitzer*, a.A. OLG Schleswig, 05.02.2024 – 12 U 69/23, ZfR 2025, 423 (nur Ls.).

6189 Vgl. im Einzelnen *Theuersbacher/Bernert* DNotZ 2023, 824, 836 ff. und, weniger skeptisch, *Klühs* ZfR 2012, 850, 860.

6190 Nach Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts v. 08.07.2022 haben sich die Baupreise vom Mai 2021 bis Mai 2022, insb. auch als Folge des Ukraine-Kriegs, um 17,6 % erhöht! Vgl. zum folgenden *Basty* in: DAI, 20. Jahresarbeitsstagung des Notariats 2022, Band 2, S. 128 ff.

6191 Vgl. *Theuersbacher/Bernert* DNotZ 2023, 824, 833f.

6192 Vgl. Gutachten DNotI-Report 2006, 77, 78; *Klühs* ZfR 2012, 850.

6193 Vgl. Art. 3 Abs. 3 der Klauselrichtlinie sowie Klauselbeispiel im Anh. 1 Buchst. I für den Fall, dass »der Endpreis in dem Verhältnis zu dem Preis, der bei Vertragsschluss vereinbart wurde, zu hoch ist«.

indem der vom Statistischen Bundesamt festgestellte **Baupreisindex** für den Neubau von Wohngebäuden für maßgeblich erklärt wird. Eine solche Klausel könnte etwa lauten:⁶¹⁹⁴

► **Muster: Spannungsklausel beim Bauträgervertrag (Neubaupreis-Index)**

- 3104 Die Beteiligten vereinbaren folgende Anpassung des Kaufpreises (Werklohns des Bauträgervertrags) nach Maßgabe des vom Statistischen Bundesamt für Deutschland festgestellten Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden nach der jeweils maßgeblichen Bruttoreihe, welcher derzeit jeweils quartalsweise für die Monate Februar, Mai, August und November festgestellt wird (Spannungsklausel):

Ausgangspunkt ist der Neubaupreis-Index für den vierten vollständigen Monat nach dem Beurkundungsdatum. Sofern sich im Zeitpunkt des Eintritts der Fälligkeit der zweiten und aller folgenden Kaufpreistraten nach § 3 MaBV der Neubaupreis-Index, der zuletzt festgestellt und veröffentlicht wurde, gegenüber diesem Ausgangspreis-Index verändert hat, verändert sich die jeweils nachfolgende Baufortschrittsrate im gleichen Umfang; um den Differenzbetrag erhöht bzw. verringert sich auch der Gesamtkaufpreis. Es wird klargestellt, dass die erste Kaufpreistraterate in Höhe von 30 %, die insb. die grundstücksbezogenen Leistungen abbildet, unverändert bleibt, ferner dass für die ersten vier Leistungserbringungsmonate nach dem Beurkundungsdatum Preisstabilität besteht.

Der Kaufpreis darf sich jedoch aufgrund der vorstehenden Anpassungsklausel um nicht mehr als ... % gegenüber dem derzeit vereinbarten Bauträgerpreis verändern (Deckelung).

Im übrigen ist der Kaufpreis ein Festpreis.

c) *Verrechnung/Vorauszahlung*

- 3105 Hat der Käufer vor Abschluss des Vertrages bereits eine **Vorauszahlung** auf den Kaufpreis geleistet (etwa im Sinne eines Reservierungsentgeltes, vgl. Rdn. 234, sowie im Rahmen von Maklerverträgen Rdn. 6659), so ist die Abrede, diese Zahlung auf den Kaufpreis anzurechnen, beurkundungsbedürftig.⁶¹⁹⁵

Gleiches gilt auch für eine Vereinbarung, dass der Kaufpreis durch »Verrechnung« mit bestimmten Gegenforderungen des Käufers erbracht werden soll; die Formnichtigkeit einer Verrechnungsabrede lässt die Wirksamkeit des übrigen Kaufvertrages allerdings unberührt, wenn der Käufer die Belegung des Kaufpreises zu beweisen vermag.⁶¹⁹⁶ Haben die Vertragsparteien sich nur über eine Verrechnung »dem Grunde nach« geeinigt, nicht auch darüber, welche der in Betracht kommenden bestrittenen Gegenforderungen zur Tilgung verwandt werden soll, ist der Vertrag im Zweifel noch nicht zustande gekommen.⁶¹⁹⁷

Zur »gegenläufigen« Problematik eines Verbotes nachträglicher Aufrechnung vgl. Rdn. 7166; zur Abgrenzung zum »Schwarzkauf« und zu möglichen Unwirksamkeitsfolgen bei falschen Angaben im Detail vgl. Rdn. 254 ff.

Zur Meldepflicht gem § 6 Abs. 1 Nr. 3 GwGMeldV-Immobilien vgl. Rdn. 594.

d) *»Mietkauf«: Mietvertrag mit Ankaufsrecht*

aa) *Zivilrechtliche Ausgestaltung*

- 3106 Unter einem »Mietkauf« ist im juristischen Sinne (nicht zu verwechseln mit der umgangssprachlichen Bezeichnung eines Ratenzahlungskaufs als Mietkauf, (nachstehend Rdn. 3115 ff.) zu verstehen ein **Mietvertrag**, verbunden mit einem angebotenen bzw. vorvertraglich (Rdn. 7794) umrissenen oder durch Ausübungserklärung des Mieters bedingten Kaufvertrag, wobei die gezahlten Mieten (sowie die berechtigter Weise geminderte Miete⁶¹⁹⁸) kraft Vereinbarung teilweise auf den dann fällig werdenden Kaufpreis ange-

⁶¹⁹⁴ In Anlehnung an *Basty* in: DAI, 20. Jahresarbeitsstagung des Notariats 2022, Band 2, S. 131.

⁶¹⁹⁵ BGH, 19.11.1982 – V ZR 161/81, DNotZ 1983, 232; 1984, 236; 1986, 265; vgl. auch Gutachten DNotI-Report 2014, 185, 186.

⁶¹⁹⁶ BGH, 17.03.2000 – V ZR 362/98 DNotZ 2000, 931 m. Anm. *Kanzleiter*.

⁶¹⁹⁷ BGH, 26.02.1999 – V ZR 318/97 MittBayNot 1999, 371.

⁶¹⁹⁸ Es sei denn, die Minderung beruht auf unterlassenen Instandsetzungsmaßnahmen, die für den Fall der Annahme vom Ankäufer zu tragen/zu ersetzen wären.

rechnet werden⁶¹⁹⁹ und die Kaltmieten ggf. zur Erleichterung der künftigen Lastenfreistellung (mithilfe lediglich der verbleibenden Restsumme) an den abzulösenden Gläubiger abgetreten sein sollten (Rdn. 3138 ff.),⁶²⁰⁰ Zug-um-Zug gegen Erteilung eines Freigabeversprechens wie für den Bauträgervertrag in § 3 Abs. 2 MaBV vorgesehen⁶²⁰¹.

Da der Verkäufer zur Einräumung des Ankaufsrechts typischerweise nur wegen der gleichzeitigen Eingehung eines Mietverhältnisses bereit sein wird und nicht nur hinsichtlich des »ob«, sondern auch der **inhaltlichen Ausgestaltung** eine wechselseitige Verknüpfung besteht (bis hin zur teilweisen Anrechnung der Vergütung wirtschaftlicher Erwerbsdruck!), ist der Mietvertrag im vollen Umfang beurkundungspflichtig (Muster in Rdn. 9887).⁶²⁰² 3107

Bei einer Personenmehrheit bietet sich an, Miet- und Ankaufsberechtigung in GbR (mit Anwachsung bei Vorversterben eines Beteiligten⁶²⁰³) zu gestalten (für die dinglichen Erklärungen nach Ankaufsausübung muss die GbR sich dann als eGbR im Gesellschaftsregister registrieren lassen), oder aber bei Wahl der gesetzlichen Lösung hinsichtlich des Mietvertrages (§ 563a Abs. 1 BGB;⁶²⁰⁴ daneben kann eine Rechtsnachfolge auf Mieterseite allenfalls bei vorweggenommener Erbfolge, § 593a BGB und aufgrund Umwandlungsrechts eintreten⁶²⁰⁵) den Ankaufsanspruch des Vorverstorbenen aufschiebend bedingt an den Überlebenden abzutreten. Ein Mieterwechsel bedarf der Zustimmung des Vermieters (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB); der i.d.R. dann ebenso gewollte Übergang der Ankaufsberechtigung ist als dreiseitige Vereinbarung separat zu beurkunden (Ausschluss der Übertragbarkeit der Annahmeposition, §§ 413, 399, 2. Alt. BGB). Auch vererblich wird die Annahmeposition regelmäßig nicht sein, es sei denn, ein Gleichlauf mit der Eintrittsberechtigung in den Mietvertrag (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB; zugunsten des Ehegatten oder der Kinder, im gemeinsamen Haushalt leben⁶²⁰⁶) kann hergestellt werden. 3108

Das **ordentliche Kündigungsrecht** wird oft für die Zeit der Bindung des Verkäufers an sein Verkaufsangebot ausgeschlossen sein,⁶²⁰⁷ jedenfalls aber das Eigenbedarfskündigungsrecht des Vermieters (Rdn. 3200). Mit wirksamer Beendigung des Mietvertrages während des Bindungszeitraums soll auch das Ankaufsan- 3109

6199 Vgl. OLG Köln, 13.04.1989 – 7 U 41/89, MittRhNotK 1989, 191; BGH, 10.10.1986 – V ZR 247/85, NJW 1987, 1069.

6200 *Salzig* NotBZ 2005, 16 (Formulierung S. 21) schlägt darüber hinaus vor, die Mietzahlungspflicht entfallen zu lassen, wenn nach Ausübung des Ankaufsrechtes die Fälligkeitstellung des Kaufpreises an der Lastenfreistellung wegen zu hohen Valutastandes scheitert. Damit wird der Verkäufer zu seiner eigenen Disziplinierung »doppelt bestraft« (Entfallen der Miete; Nichtfälligkeit des Kaufpreises). Weiter ist zu erwägen, die Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche für bestehende Grundpfandrechte an Verkäufer und Ankaufsberechtigten in GbR abzutreten, solange die nachrangige Vormerkung noch im Grundbuch eingetragen ist.

6201 Jedoch ohne den dort gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV möglichen Vorbehalt des Gläubigers, anstelle einer Freistellung die Rückzahlung zu wählen.

6202 Vgl. OLG Schleswig OLGR 1998, 3; *Salzig* NotBZ 2005, 13, a.A. jedoch OLG Düsseldorf, 21.12.1994 – 9 U 208/94, DNotZ 1996, 39.

6203 Bleibt es bei der gesetzlichen Folge der Auflösung der GbR durch den Tod eines Gesellschafters, treten die Erben in die Liquidationsgesellschaft bis zur Abwicklung aller Vertragsbeziehungen ein, es besteht nicht etwa ein Sonderkündigungsrecht der GbR (OLG Brandenburg, 02.04.2008 – 3 U 103/07, NZG 2008, 506).

6204 Vgl. auch zur Haftung bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses, *Gottwald* EE 2013, 211; 2014, 17; 2014, 33; 2014, 46; 2014, 70. Das Unterlassen der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch den eintretenden Erben stellt nach BGH, 25.09.2019 – VIII ZR 138/18, RNotZ 2020, 188 (nur Ls.) keine Verwaltungsmaßnahme dar, welche die späteren Mietzahlungspflichten zu Nachlasserbenschulden umqualifiziert, für die der Erbe auch persönlich haftet; allerdings tritt persönliche Haftung für die Nichträumung des Mietobjektes nach Beendigung ein.

6205 Z.B. bei der Ausgliederung aus dem Vermögen eines Einzelkaufmanns auf eine GmbH, OLG Karlsruhe, 19.08.2008 – 1 U 108/08, RNotZ 2008, 628 f.

6206 Ein gemeinsam geführter Haushalt besteht nicht mehr, wenn sich der Mieter bei seinem Tod bereits seit geraumer Zeit in einer Pflegeeinrichtung aufgehalten hat, ohne medizinisch begründbare Erwartung einer Besserung, vgl. LG Berlin, 04.07.2023 – 67 S 120/23, ErbR 2023, 896.

6207 Dies ist gem. BGH, 22.12.2003 – VIII ZR 81/03, MDR 2004, 437 zulässig, und zwar in Individualverträgen zeitlich unbegrenzt, im Formularvertrag für max. 4 Jahre (orientiert an § 557a Abs. 3 BGB; zu letzterem BGH, 23.11.2005 – VIII ZR 154/04, NJW 2006, 1056 sowie BGH, 25.01.2006 – VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059 zur Gesamtnunwirksamkeit der Klausel bei Überschreiten der 4-jährigen Kündigungsperiode).

gebot widerrufen sein.⁶²⁰⁸ Gefahr, Mängelhaftung und Instandhaltung bleiben vorbehaltlich abweichender Regelung⁶²⁰⁹ beim Vermieter. Hinsichtlich der außerordentlichen Lasten (etwa Erschließungskosten) wird der Erwerber nach Ausübung des Ankaufsrechts zur Erstattung der seitens des Verkäufers noch getragenen Aufwendungen verpflichtet sein, sofern sie weder bei der historischen Kaufpreisbemessung noch i.R.d. Mieterbetriebskostenumlage (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. der BetrKV) berücksichtigt werden konnten.⁶²¹⁰ Dem Vermieter/prospektiven Verkäufer muss allerdings bewusst sein, dass er das Mietverhältnis weder kündigen (§§ 573 ff. BGB) noch befristen (§ 575 Abs. 1 BGB) kann, wenn der Mieter vom Ankauf keinen Gebrauch macht oder zum Wirksamwerden/Vollzug des Ankaufs notwendige behördliche/gerichtliche Genehmigungen versagt werden bzw. der Kaufvertrag am Unterbleiben der Kaufpreiszahlung scheitert.⁶²¹¹

bb) Verbraucherkreditrecht?

- 3110 Ist der Vermieter/Verkäufer Unternehmer, ist zu prüfen, ob der Mietkauf eine sog. **entgeltliche** Finanzierungshilfe i.S.d. § 506 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB darstellt. Die »Entgeltlichkeit« liegt sicherlich vor, wenn – wie i.d.R. – die gezahlten Mietzinsen nur teilweise auf den Kaufpreis angerechnet werden, oder aber wenn sich der Kaufpreis bei längerer Inanspruchnahme der Mietzinsanrechnung, also späterer Ausübung der Option, erhöht. Das weitere Merkmal der »Finanzierungshilfe« wiederum ist in § 506 Abs. 2 BGB legaldefiniert, wobei unmittelbar keiner der dort genannten Fälle (Verbraucher ist zum Erwerb des Grundstücks verpflichtet, Unternehmer kann vom Verbraucher den Erwerb des Grundstücks verlangen, Verbraucher muss für einen bestimmten Wert des Gegenstands bei Beendigung des Vertrags einstehen) »passt«.

Der BGH⁶²¹² hat (zu einem Pkw-Leasingvertrag) judiziert, dass § 506 Abs. 2 BGB abschließend sei und auch nicht im Weg der Analogie (etwa wenn wirtschaftlich der Erwerb des Grundstücks geradezu aufgezungen werde) erweitert werden könne.

- 3111 Überträgt man diese Rechtsprechung auf den Fall des Mietkaufs,⁶²¹³ dürfte die bisher von der h.M. (so auch noch in der 9. Aufl. dieses Werks, Rn. 12 ff., dort auch zu den mutmaßlichen Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung) vertretene Rechtsauffassung, dass wegen Vorliegens einer entgeltlichen Finanzierungshilfe die Bestimmungen des Verbraucherdarlehensrechts, insb. §§ 491 bis 502 BGB einschl. der damit zusammenhängenden vorvertraglichen Informationspflichten gem. Art. 247 §§ 1 bis 18 EGBGB (Tilgungsplan etc.) auf den unternehmerischen Mietkauf anwendbar seien, nicht mehr aufrechtzuerhalten sein (anders verhält es sich beim Ratenzahlungskauf: Rdn. 3122 ff.). Dies erleichtert dem Notar die Vertragsgestaltung, da er lediglich auf dem bereits vertrauten Terrain (etwa in Bezug auf Sachmängelrechte, § 309 Nr. 7a und 7b BGB) des eigentlichen Kaufvertrages verbraucherrechtliche Besonderheiten zu wahren hat, nicht in Bezug auf das Verbraucherdarlehensrecht (vgl. Rdn. 3237 ff.).

- 3112 In der Unternehmer-Verbraucher-Konstellation sowie erst recht bei »Serienverträgen« (wenn also angesichts des erhöhten Ausfallrisikos »modellhafte« Strukturen vorliegen) sind stets die Grenzen der §§ 305 ff. BGB zu beachten.⁶²¹⁴ Relevant wird dies insb. für die Frage, inwieweit i.R.d. Rückabwicklung eine »Verrechnung« der vom »Mietkäufer« erbrachten Zahlungen und Modernisierungsaufwendungen mit den durch ihn gezogenen Nutzungsvorteilen möglich ist (in Betracht kommen § 308 Nr. 7 BGB pauschalierte Nutzungsentschädigung, § 309 Nr. 5 BGB Schadenspauschale sowie § 309 Nr. 6 BGB Verfallklausel, also Vertragsstrafe, Rdn. 6886 ff.). Darüber hinaus muss die Ausweisung der an den Unternehmer zu

6208 Wobei *Salzig* NotBZ 2005, 17, darin zustimmen ist, dass eine Löschungsvollmacht oder Schubladenlöschung nur für die Fälle der schlichten Nichtausübung bis zum Ablauf der Bindungsfrist tauglich ist.

6209 Das Minderungsrecht ist bei Wohnraummietverhältnissen zwingend (§ 536 Abs. 4 BGB), lediglich der Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels (§ 536a BGB) kann im Individualvertrag vollständig, im Verbrauchervertrag in den Grenzen des § 309 Nr. 7 BGB abbedungen werden.

6210 Da die Höhe dieser Beträge durch den Notar nicht zuverlässig ermittelt werden kann, sollten sie bei der »Entriegelung« der Auflassungssperre nicht berücksichtigt werden.

6211 Vorsichtshalber kann erwogen werden, diese zum aufschiebend bedingten Ankauf (z.T., etwa gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 GVO und § 2 Abs. 1 Satz 3 GrdStVG, auch zu einem als Angebot ausgestalteten Ankaufsrecht) bereits vorab einzuholen.

6212 BGH, 24.02.2021 – VIII ZR 36/20, NJW 2021, 1942.

6213 So Gutachten DNotI-Report 2022, 17 ff.

6214 Hierauf weist zu Recht *Biermann-Ratjen* DNotZ 2007, 788, 793, hin.

leistenden Entgelte (auch sonstige Bearbeitungsgebühren etc.) dann dem Transparenzgebot, § 307 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 2 BGB, entsprechen.

c) Kostenrecht

Kostenrechtlich sind Kauf- und Mietvertrag gegenstandsverschieden i.S.d. § 86 Abs. 2 GNotKG (der Geschäftswert eines Mietvertrages mit unbestimmter Dauer entspricht gem. § 99 Abs. 1 GNotKG der Fünfjahressumme des Mietzinses; der Kaufpreis ist im Fall der Anrechnung des Mietzinses wiederum um diesen Betrag zu mindern; beide Geschäftswerte sind zu addieren und hieraus eine 2,0 Gebühr gem. KV Nr. 21100 auch im Fall der Angebotslösung zu erheben).⁶²¹⁵ 3113

Grunderwerbsteuer fällt erst mit Geltendmachung des Ankaufsrechts an (§ 14 Nr. 1 GrEStG), auch i.S.d. Ertragsteuerrechts (und bis Ende 2005 der Eigenheimzulage) ist das Objekt erst mit Annahme des Angebots/Ausübung der Potestativbedingung und Übergang des Eigenbesitzes auf ihn angeschafft.⁶²¹⁶ Die erhaltenen Mieten sind vom Verkäufer als solche zu versteuern, auch wenn sie sich aufgrund Teilanrechnung später als Kaufpreis darstellen.⁶²¹⁷ 3114

e) Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf)

aa) Zivilrechtliches Grundmodell

Häufig verbirgt sich hinter der laienhaften Bezeichnung »Mietkauf« allerdings tatsächlich ein **unbedingt abgeschlossener Kaufvertrag**, wobei die Kaufpreiszahlung unbeschadet der Möglichkeit sofortiger »vorzeitiger« Tilgung auf Wunsch des Käufers (§ 271 Abs. 2 BGB) in Monatsraten **gestundet** ist (was bei Nichterhebung eines mindestens 3 %igen Stundungszinses zur Zerlegung des Kaufpreises in einen Kapitalanteil – also die Anschaffungskosten als Grundlage für AfA bzw. Eigenheimzulage [bis Ende 2005] – und einen 5,5 %igen, gem. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG steuerpflichtigen Zinsanteil [»fiktive Zinsbesteuerung«] führt)⁶²¹⁸, vgl. näher – auch zu möglichen Ausnahmen – Rdn. 3716 ff. 3115

Häufig wird jedoch (ähnlich § 452 BGB a.F.) ein (notarkostenrechtlich wegen § 37 Abs. 1 GNotKG, zuvor § 18 Abs. 2 KostO unberücksichtigt bleibender) Stundungszins vereinbart sein (auf den sich die Vollstreckungsunterwerfung⁶²¹⁹ dann – separat vom stattdessen, wegen des Zinseszinsverbotes [§ 289 Satz 1 BGB] nicht daneben, bei Fristüberschreitung geschuldeten Verzugszins – zu beziehen hat!); häufig als Teil einer monatlichen Annuität, dessen Kaufpreiserfüllungsanteil sich jeweils um die ersparten Zinsen erhöht.⁶²²⁰ 3116

Bei Zahlungszeiträumen, die zehn Jahre übersteigen,⁶²²¹ kommt zusätzlich eine Wertsicherungsklausel hinsichtlich des Kaufpreises in Betracht, sodass sich neben dem Gesamtbetrag auch die monatliche Rate hinsichtlich des enthaltenen Tilgungsanteils entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex verändert. Nicht erfasst von einem möglichen Indexierungsverbot nach dem Preisklauselgesetz sind frei- 3117

6215 Unter Geltung der KostO musste noch im Fall der Angebotslösung ein Kostenvergleich gem. § 44 Abs. 2b KostO zwischen der 15/10-Gebühr aus dem Kaufpreis (§ 37 KostO) und der 20/10-Gebühr aus der i.d.R. 3-Jahressumme des Mietentgelts (§§ 25 Abs. 1, 36 Abs. 2 KostO) durchgeführt werden.

6216 Tlw. abweichend FG Nürnberg, 03.02.2021 – 3 K 682/20, RNotZ 2022, 567 (nur Ls.): u.U. kann die Immobilie bereits dem Mieter zuzurechnen sein, wenn der Mieter vernünftigerweise keine andere Wahl hat als vom Ankaufsrecht Gebrauch zu machen.

6217 Vgl. Erlass des Finanzministeriums Schleswig-Holstein v. 27.07.2004 – S 2170; NWB DokID: C AAAB-36197, auch zur (fragwürdigen) angeblichen Reduzierung der Abschreibungsbasis für den Käufer.

6218 Vgl. zu Details i.R.d. Bilanzierung BMF-Schreiben v. 26.05.2005, DStR 2005, 1005.

6219 § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO: »... wegen des zu bezeichnenden Anspruchs ...«. Anzugeben sind dabei auch ein (etwa abstrakt vereinbarter, auf die voraussichtliche Fälligkeit der ersten Rate abstellender) Zinsbeginn und die Zinsfälligkeit, z.B. analog § 488 Abs. 2 BGB jährlich im Nachhinein.

6220 Tilgungsrechner (Zahlungspläne) für Annuitätendarlehen finden sich im Internet, etwa unter www.bombus-software.de (Tilgungsplan), derzeit Version 3.1.6.

6221 Zur 10-Jahres-Frist vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. d Preisklauselgesetz; ob bei Einhaltung dieser Mindestfrist die Anpassung der Ratenzahlung und des Gesamtkaufpreises zulässig ist, ist im Schrifttum umstritten und von der Rspr. bisher nicht geklärt, vgl. DNotI-Abfragegutachten Nr. 166330.

lich Regelungen, wonach sich zwar die fällige Einzelrate, nicht aber der Gesamtkaufpreis verändert (also eine Erhöhung des Preisniveaus zu einer Verkürzung des Zahlungszeitraums führt).⁶²²²

- 3118 Bei Insolvenz des Käufers⁶²²³ (vor vollständiger Entrichtung des Kaufpreises in Haupt- und Nebensache⁶²²⁴); Überschreiten einer bestimmten⁶²²⁵, beim Unternehmerverkäufer mindestens § 498 Abs. 2 BGB genügenden (Rdn. 3124) Rückstandsschwelle, Vollstreckungsmaßnahmen Dritter und ggf. weiteren Umständen (unzureichender Brandversicherungsschutz etc.), regelmäßig nicht jedoch allein aufgrund Weiterveräußerung,⁶²²⁶ ist die **Stundungsabrede** kraft üblicherweise getroffener Vereinbarung **kündbar**.⁶²²⁷ Wird der sodann insgesamt fällige Kaufpreis nicht entrichtet und kommt es (anstelle von Vollstreckungsmaßnahmen) zur Rückabwicklung, ist überwiegend vereinbart, dass die geleisteten Kaufpreistraten zu einem erheblichen Teil als Nutzungsentgelte (§ 346 Abs. 2 Nr. 1 BGB) beim Veräußerer verbleiben, und nur i.Ü. rückzuerstatten sind (Verfallklausel⁶²²⁸), und zwar auch mit Wirkung für einen etwaigen Ablösegläubiger, welcher die »Raten« erhalten hat.⁶²²⁹
- 3119 Regelmäßig wiederkehrende **vom Käufer getragene Lasten** (Grundsteuer, Versicherungsprämie) sowie die Schönheitsreparaturen, die er auch als Mieter üblicherweise zu tragen gehabt hätte, verbleiben bei ihm; notwendige Verwendungen (§ 994 Abs. 1 BGB) sowie die Erschließungskosten (§ 995 Satz 2 BGB) sind jedoch wohl zu erstatten, sofern sie nicht bei der Berechnung des Nutzungsvorteils abgezogen wurden. Andere als notwendige Aufwendungen sind gem. § 347 Abs. 2 BGB nur zu ersetzen, soweit der Verkäufer durch sie noch bereichert ist. Jedenfalls im Individualvertrag kann (bis zur Grenze der Anfechtung durch Gläubiger des Käufers) abweichend vom Gesetz die Erstattung auch nützlicher und sogar notwendiger Aufwendungen abbedungen werden. Der Käufer ist bei Scheitern des Vertrages regelmäßig zur Räumung (Rückgewähr des erlangten Besitzes Zug-um-Zug gegen Erfüllung seiner Ansprüche, § 348 BGB) verpflichtet; ein Mietverhältnis wurde hierdurch nicht begründet.
- 3120 Wirtschaftlich übernimmt in diesem Fall der Verkäufer die Rolle eines Kreditinstituts. Für den (i.d.R. finanzschwachen) Erwerber besteht bis zur Zahlung der letzten »Rate« das Risiko, das Objekt wieder zu verlieren bzw. nicht dauerhaft zu erhalten. Der Verkäufer ist auf den Umstand, dass er über den gesamten erhaltenen Betrag erst nach Schlussabwicklung endgültig frei verfügen kann, und die Gefahr, das Objekt in verändertem, möglicherweise verschlechtertem, Zustand wieder »zurück« zu erhalten, hinzuweisen. Je länger die Ratenzahlungsphase bereits angedauert hat, umso nachteiliger sind die Rückabwicklungsfolgen (Erstattung des nicht als Nutzungsentschädigung verbleibenden Anteils) für den Verkäufer.
- 3121 Auf Verkäuferseite allerdings können Ratenzahlungen oder Leibrentenzahlungen, obwohl wirtschaftlich als Kaufpreis zu werten, als sonstige Einkünfte i.S.d. § 850i ZPO dem Pfändungsschutz unterliegen und damit gem. § 850k Abs. 4 ZPO auf einem Pfändungsschutzkonto des Gläubigers unpfändbar verbleiben, vgl. auch Rdn. 3628⁶²³⁰.

6222 Vgl. Gutachten, DNotI-Report 2024, 109 ff.

6223 Wurde der Käufer bereits nicht nur Besitzer, sondern auch Eigentümer (wenn auch mit durch ihn hingenommenen Sicherungsrechten des Verkäufers belastet [§ 435 BGB]), hat der Verkäufer bereits vorgeleistet, sodass kein Fall des § 103 InsO vorliegt.

6224 Danach besteht das Rücktrittsrecht (ungeachtet des darüber hinausgehenden Wortlauts »Antrag auf Abgabe der Vermögensauskunft«) im Zweifel nicht mehr, BGH, 28.02.2025 – V ZR 246/23, RNotZ 2025, 340, hierzu *Göbe*, in: DAI, 23. Jahresarbeitstagung des Notariats 2025, Bd 1 S. 10 ff. und *Herrler* in: *Herrler/Hertel/Kessler Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2025/2026*, S. 15 ff.

6225 Etwa orientiert an § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a) und Buchst. b) BGB: 2 Monatsbeträge.

6226 Der persönliche und dingliche Vollstreckungszugriff des Verkäufers wird dadurch nicht verschlechtert. Ein Verstoß gegen § 1136 BGB läge in einer solchen Abrede gleichwohl nicht, BGH, 27.02.1980 – V ZB 19/79, NJW 1980, 1625.

6227 Damit ist regelmäßig auch das eingetragene Sicherungsgrundpfandrecht (unten Rdn. 9) kündbar. Eine solche Vorfälligkeitsabrede genügt, da an einen wichtigen (an § 490 BGB orientierten) Grund anknüpfend, sowohl den Anforderungen der §§ 339 ff. BGB als auch des § 307 BGB, vgl. OLG Düsseldorf, 13.02.1997 – 6 U 49/96, BB 1997, 699.

6228 Wegen der identischen Funktion (Druckmittel zur Erfüllung; Erleichterung des Schadensnachweises) sind §§ 339 ff. BGB (Vertragsstrafe) entsprechend anwendbar.

6229 An diesen hat der Käufer nicht nur als Zahlstelle des Verkäufers bezahlt, sondern um die Lastenfreistellungsaufgabe zu erfüllen. Da ein dinglicher Erlassvertrag i.H.d. Verrechnungsanteils zugunsten des Dritten (Ablösegläubigers) nicht möglich ist, kommt nur ein schuldrechtlicher pactum de non petendo in Betracht.

6230 BGH, 26.09.2019 – IX ZB 21/19, ZNotP 2020, 265.

bb) Verbraucherkreditrecht

Ist der Verkäufer⁶²³¹ Unternehmer, sind bei **entgeltlicher Stundung**⁶²³² zusätzlich gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB (**»Zahlungsaufschub oder sonstige Finanzierungshilfen«** – hier unstreitig⁶²³³) §§ 358 bis 360 BGB sowie §§ 491a bis 502 BGB (mit Ausnahme des § 492 Abs. 4 BGB)⁶²³⁴ und § 503 BGB (bei Fremdwährungen) zu beachten⁶²³⁵ (seit dem 21.03.2016 ist die Verweisung auf die Verbraucherdarlehensvorschriften dahingehend modifiziert, dass bei Finanzierungshilfen in Bezug auf Grundbesitz die Immobilien-Verbraucherdarlehensvorschriften, nicht mehr die Allgemein-Verbraucherdarlehensvorschriften, gelten), vgl. Rdn. 3123 ff. (vor dem 11.06.2010 wurde auf die §§ 499 ff. BGB verwiesen⁶²³⁶). Damit sind insb. die vorvertraglichen Informationspflichten, § 491a BGB, und die Gestaltungsanforderungen an den Vertrag selbst, § 492 BGB, einzuhalten. Die vorrangige Sonderregelung für »Teilzahlungsgeschäfte« (§ 506 Abs. 3 BGB) gilt nur bei beweglichen Sachen.⁶²³⁷

Der materielle Regelungsinhalt der Normen, auf die nun verwiesen wird, hat sich seit dem 21.03.2016 verändert. Nach der zuvor – seit dem 11.06.2010 bis zum 20.03.2016 – geltenden Rechtslage betrug der Verzugszins gem. § 497 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nicht gem. § 503 Abs. 2 BGB a.F. – auf den damals bewusst nicht verwiesen wurde⁶²³⁸ – zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszins), und die Gesamtfälligkeitstellung bei Zahlungsverzug richtete sich nicht nach § 503 Abs. 3 BGB a.F. (2 aufeinanderfolgende Raten, mindestens 2,5 % des Gesamtkaufpreises), sondern nach § 498 Abs. 1 Nr. 1 BGB a.F. (2 aufeinanderfolgende Raten, mindestens 10 % des Gesamtkaufpreises bei Laufzeit unter drei, 5 % bei Laufzeit über 3 Jahren).

Für seit dem 21.03.2016 beurkundete Ratenzahlungsvereinbarungen zwischen einem unternehmerischen Verkäufer und einem Verbraucher-Käufer gilt gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 497 Abs. 4 BGB jedoch der Verzugszins von 2,5 Prozentpunkten über Basiszins, und die Stundungsabrede kann gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 498 Abs. 2, Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a) BGB frühestens nach einem Rückstand in Höhe von 2,5 % des Gesamtbetrages der Stundungssumme (**»Darlehensbetrag«**), mindestens jedoch 2 aufeinanderfolgenden Monatsraten, gekündigt werden (ähnlich der Mindestschwelle für den Heimfall gem. § 9 Abs. 4 ErbbauRG: 2 Jahresbeträge⁶²³⁹). Die Gesetzesänderung zum 21.03.2016 hat also zu einer Verschärfung zulasten des Verbraucherkäufers geführt. Die in § 495 Abs. 3 BGB n.F. weiter angeordnete siebentägige Bedenkzeit ab Aushändigung des Entwurfs wird dagegen in den hier behandelten Fällen durch die vierzehntägige Mindestfrist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG »überholt«.

Voraussetzung der Gesamtfälligkeitstellung des noch offenen Kaufpreises durch den Unternehmer-Verkäufer ist ferner, dass eine angemessene (seit 11.06.2010: mind. zweiwöchige) Frist mit Androhung der Gesamtfälligkeitstellung gesetzt wird (§ 498 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB); zugleich modifizieren dann die § 508 Abs. 2

6231 Zu den völlig anders gelagerten Fragen, wenn ein Verbraucher dem unternehmerischen Käufer (C2B) Ratenzahlung gewährt vgl. z.B. Rdn. 3337.

6232 Diese liegt nicht nur vor, wenn ein offen ausgewiesener Stundungszins zu entrichten ist, sondern auch dann, wenn die Summe der Einzelraten höher ist als der (fiktive) Sofortkaufpreis, wovon i.d.R. ausgegangen werden darf, arg. § 507 Abs. 3 Satz 1 BGB; vgl. *Mairose* RNotZ 2012, 467, 476. Seit 21.03.2016 gilt gem. § 506 Abs. 1 Satz 3 BGB auch die »unentgeltliche« Stundung als entgeltlich, wenn sie (wie bei immobilienbezogenen Verträgen üblich, Rdn. 3122 ff.) von der Besicherung durch eine Reallast oder ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird.

6233 Anders als beim Mietkauf, Rdn. 3106 ff., liegt hier auch jedenfalls das Merkmal des § 506 Abs. 2 Nr. 1 BGB (Verbraucher ist zum Erwerb des Grundstücks verpflichtet) vor.

6234 Zum Verbraucherkreditrecht in der notariellen Praxis *Mairose* RNotZ 2012, 467 ff. (allerdings noch bezogen auf die Rechtslage vor dem 21.03.2016).

6235 Mit Sonderregelungen hinsichtlich der Konsequenzen des Widerrufs: § 357a Abs. 3 Satz 4 und Abs. 2 Satz 2 ff. BGB.

6236 Anzugeben waren nach altem Recht der Jahreszins, etwa in Rechnung gestellte Kosten des Teilzahlungsgeschäfts und – sofern einschlägig – die Voraussetzungen, unter denen Zinssatz und Kosten geändert werden können, vgl. *Salzig* NotBZ 2005, 57.

6237 Gutachten DNotI-Report 2011, 122, 123, vgl. Wortlaut »Lieferung«.

6238 *Hügel/Salzig* Mietkauf C Rn. 91, BT-Drucks. 16/11643 S. 91 re. Sp.; S. 142; möglicherweise ging der Gesetzgeber dabei von falschen Voraussetzungen aus, vgl. Gutachten DNotI-Report 2011, 122, 124.

6239 I.Ü. eignet sich jedoch ein befristetes Erbbaurecht mit Ankaufskomponente (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) häufig besser für das Nebeneinander aus Nutzung und Eigentumserwerb, vgl. *Hügel/Salzig* Mietkauf Teil D und *Maaf* NotBZ 2007, 228.

und 3 BGB (vor 11.06.2010: § 503 Abs. 2 und Abs. 3 BGB) die §§ 346 ff. BGB: Wegen § 508 Abs. 2 Satz 3 BGB ist möglicherweise bei einer zwischenzeitlichen Wertminderung der Immobilie, die zugunsten des Verbrauchers zu berücksichtigen ist, ein vollständiger Verbleib der bereits gezahlten Raten beim Verkäufer (als Nutzungsentschädigung) nicht möglich.

- 3126 Das **Widerrufsrecht des § 495 Abs. 1 i.V.m. 355 BGB**, auf das ebenfalls in § 506 Abs. 1 BGB verwiesen wird, besteht also auch bei notariell beurkundeten Darlehensverträgen,⁶²⁴⁰ es entfällt gem. § 495 Abs. 2 Nr. 2 BGB (vor dem 13.06.2014: § 495 Abs. 3 Nr. 2 BGB) nur bei Verbraucher-Darlehensverträgen, die (1) z.B. wegen § 311b Abs. 1 BGB »notariell zu beurkunden sind« (also nicht nur »freiwillig« beurkundet werden), sofern zusätzlich (2) eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Rechte des Darlehensnehmers aus § 491a und § 492 BGB gewahrt seien. Damit macht der Gesetzgeber von der Öffnungsklausel in Art. 14 Abs. 6 der Europäischen Verbraucher-Kreditrichtlinie Gebrauch. Gibt der Notar eine solche Bestätigung nicht ab, steht dem Verbraucher das Widerrufsrecht i.S.d. § 355 BGB zur Verfügung. Die Abgabe einer solchen Bestätigung gehört nicht zu den Pflichtaufgaben des Notars (vielmehr liegt eine Tätigkeit i.S.d. § 24 BNotO vor, ohne Haftungsprivileg), von ihr kann nur dringend abgeraten werden, zumal es dem Notar ohne EDV-Unterstützung kaum möglich sein dürfte, z.B. zu verifizieren, ob die Kreditkosten korrekt ermittelt wurden.⁶²⁴¹ Allenfalls die Überprüfung, ob die Belehrungspflichten zum Widerrufsrecht erfüllt wurden, ist bei Verwendung der gesetzlichen Musterwiderrufsbelehrung (Rdn. 3127) entbehrlich.
- 3127 Fehlt (wie es regelmäßig der Fall sein wird) eine solche Notarbestätigung, hat der Darlehensnehmer gem. § 495 Abs. 1 BGB das Widerrufsrecht des § 355 BGB. Im Vertrag müssen dann die in § 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 §§ 6 bis 11 EGBGB⁶²⁴² genannten Pflichtangaben enthalten sein; dies kann durch Aufnahme einer Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form entsprechend dem Muster für eine Widerrufsinformation für Verbraucher-Darlehensverträge erfolgen, das als Anlage Nr. 7 (Allgemein-) bzw. 8 (Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge) zum EGBGB⁶²⁴³ veröffentlicht wurde und gem. Art. 247 § 12 Abs. 1 Satz 5 EGBGB »dem jeweiligen Vertragstyp anzupassen« ist. Waren diese Angaben nicht enthalten, konnte sich bis zum 21.06.2016 (Art. 229 § 38 Abs. 3 EGBGB) der Verbraucher zeitlich unbegrenzt vom Vertrag lösen (»Widerrufsjoker«); nunmehr endet das Widerrufsrecht gem. § 356b Abs. 2 Satz 4 i.V.m. Abs. 1 BGB 12 Monate und 14 Tage nach Aushändigung der Vertragsurkunde.⁶²⁴⁴
- 3128 Erwähnenswert ist des Weiteren die Verweisung des § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB auf § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB, wonach der Verbraucher-Ratenzahlungskäufer eines Grundstücks bei »gebundenem Sollzinssatz« die Verbindlichkeiten nur bei Bestehen eines berechtigten Interesses vorzeitig tilgen darf (bis zum 21.03.2016 sah § 500 Abs. 2 BGB a.F. undifferenziert in allen Fällen die vorzeitige Tilgungsmöglichkeit vor), allerdings jeweils gegen Vorfälligkeitsentschädigung gem. § 502, 490 Abs. 2 Satz 3 BGB. Es erscheint sachgerecht, dem Verbraucherkäufer ein von den Anforderungen des § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB unabhängiges, freies Tilgungsrecht vertraglich einzuräumen.
- cc) *Rückabwicklungsrisiken*
- 3129 Hinsichtlich der **Rückabwicklungsrisiken** ist entweder der Verkäufer oder der Käufer sicherungsbedürftig, je nachdem, wann das Eigentum umgeschrieben wird:

⁶²⁴⁰ Anders noch § 491 Abs. 3 Satz 1 BGB a.F.

⁶²⁴¹ Vgl. *Volmer* DNotZ 2010, 591, 593; von der Erteilung solcher Bestätigungen raten daher ab Gutachten DNotI-Report 2010, 116, 117 und 2011, 122, 126.

⁶²⁴² Mit drastischen Folgen je nach Art des Verstoßes, § 494 BGB: Nichtigkeit, Zinsreduzierung, Entfall zusätzlicher Kosten, sofortiges Kündigungsrecht, Entfall der Pflicht zur Stellung von Sicherheiten.

⁶²⁴³ BGBl. I 2010, S. 980, vgl. ZAP 2010, 913 ff., geändert ab 04.08.2011 in BGBl. I 2011, S. 1600, 1607, mit Berichtigung S. 1942 (anzuwenden jedenfalls ab 05.11.2011, Art. 247 § 6 Abs. 2 Satz 4 EGBGB).

⁶²⁴⁴ Bei Finanzdienstleistungsgeschäften, die nicht Immobilie-Verbraucherdarlehensverträge sind, bleibt es allerdings gem. § 356 Abs. 3 Satz 3 BGB bei der potenziell ewigen Widerrufsdauer (bis zur Grenze der Verwirkung).

aaa) Bei sofortiger Umschreibung

Häufig erfolgt die Umschreibung bereits nach Zahlung der Anfangsrate (sodass alle an das Eigentum anknüpfenden Pflichten wie Grundsteuer,⁶²⁴⁵ Versicherung,⁶²⁴⁶ Erschließung,⁶²⁴⁷ Verkehrssicherung etc. unmittelbar bei ihm entstehen, bis Ende 2005 konnte zudem auf diese Weise die Eigenheimzulagenförderung sofort erlangt werden). Der Kaufpreisrestanspruch des Verkäufers ist dann durch ein gutrangiges Grundpfandrecht zu sichern (z.B. durch die streng akzessorische Sicherungshypothek⁶²⁴⁸ oder durch eine für die Neuvaluierung gedachte Buchgrundschuld mit Abtretungssperre,⁶²⁴⁹ vgl. Muster in Rdn. 9884) bzw. (aus Kostengründen) zumindest einen vormerkungsgesicherten Anspruch auf Bestellung eines solchen Grundpfandrechts, Rdn. 3135). Wählt der Verkäufer stattdessen die Rückabwicklung, ist der daraus⁶²⁵⁰ resultierende Anspruch durch Vormerkung (im Rang vor der Sicherungshypothek⁶²⁵¹ bzw. der Buchgrundschuld⁶²⁵²) zu sichern. Beide Sicherheiten sind auch gemeinsam eintragungsfähig, zur Sicherung der Wahlmöglichkeit des Verkäufers (kein Verstoß gegen § 1149 BGB⁶²⁵³).

Zu beachten ist, dass § 16a Abs. 4 GwG (vgl. insoweit im Einzelnen Rdn. 3769 ff.) seit 01.04.2023 eine Pflicht des Notars statuiert, nach Ablauf eines Jahres seit dem Zeitpunkt der Antragstellung auf Eigentumsumschreibung sich durch die Beteiligten Unterlagen vorlegen zu lassen, aus denen sich ergibt, dass die vereinbarten Raten während dieses Monitoring-Zeitraums (§ 16a Abs. 4 Satz 7 GwG) nicht durch Barzahlung oder Kryptowährungen bzw. Übereignung von Edelsteinen oder bestimmten Edelmetallen («Barzahlungsverbot») geleistet worden sind, sowie die Schlüssigkeitsüberprüfung dieser Unterlagen.

Erst als Folge der zum 17.02.2025 in Kraft getretenen Novelle der GwGMeldV-Immobilien ist der Notar grds. verpflichtet, eine Meldung an die Financial Intelligence Unit (FIU) zu machen, wenn ihm keine ausreichenden Nachweise vorgelegt wurden (§ 6 Abs. 4 GwGMeldV-Immobilien, Rn. 467c, allerdings nur, soweit die unschlüssigen Raten 10.000 € im Monitoring-Zeitraum übersteigen, § 16a Abs. 5 Satz 1 GwG) oder aber wenn sich ergibt, dass tatsächlich verbotene Barzahlungen stattgefunden haben, (Letz-

6245 §§ 2, 10, 12 GrStG.

6246 § 69 Abs. 1 VVG.

6247 § 134 BauGB, sowie die Landeskommunalabgabengesetze.

6248 Der Gläubiger kann sich zum Beweis seiner Forderung nicht auf die Eintragung berufen, sodass § 1138 BGB nicht gilt (§§ 1184 Abs. 1, 1185 Abs. 2 BGB).

6249 Abtretbarkeit nur mit Zustimmung des Käufers (in der Form des § 29 GBO) samt Vermerk beim Grundpfandrecht, um das Risiko der »Doppelzahlung« sowohl an den Altgläubiger auf das Darlehen als auch an den Neugläubiger auf das dingliche Recht zu vermeiden: Zwar ergibt sich aus dem Sicherungscharakter der Grundschuld (§ 1137 Satz 2 BGB) eine Einrede gegen die »vorzeitige« Geltendmachung des dinglichen Rechts, die gem. § 1157 Satz 1 BGB dem Rechtsnachfolger entgegengehalten werden kann, aber gutgläubig wegerworben werden könnte. Der gute Glaube wird gem. BGH, 15.01.1988 – V ZR 183/86, BGHZ 103, 72 nicht bereits durch Kenntnis des Sicherungscharakters der Grundschuld zerstört, sondern nur durch Kenntnis des konkreten Einredetatbestandes selbst (Nichtfälligkeit der dinglichen Grundschuldforderung wegen aktuell laufender Tilgung der Darlehensforderung).

6250 Das Vertragsmuster in Rdn. 9884 enthält in § 4 hierzu ein vertragliches Rücktrittsrecht, das §§ 323 ff. BGB modifiziert, sodass sich das Problem, ob die abstrakte gesetzliche Rückabwicklungspflicht bei künftigen Nichtleistungen bereits vormerkbar ist oder nicht («sicherer Rechtsboden»), nicht stellt.

6251 Vgl. *Salzig* NotBZ 2005, 57: Teilzahlungen führen bei der Sicherungshypothek zum Entstehen nachrangiger Eigentümergrundschulden, die durch Gläubiger des Käufers gepfändet werden könnten, wenn die Zahlung in der Form des § 29 GBO dem Grundbuchamt nachgewiesen wurde (OLG Celle, 20.07.2006 – 4 W 125/06, NotBZ 2007, 61, i.d.R. aufgrund Mitpfändung des Anspruchs auf Erteilung einer öffentlich beglaubigten Quittung (§§ 1144, 401 BGB)). § 883 Abs. 2 Satz 1 BGB setzt sich jedoch bei vorrangiger Vormerkung durch. Ist die Vormerkung nachrangig, müsste vorsichtshalber das Erlöschen der Teilkaufpreisforderung zur auflösenden Bedingung der (Teil-)Sicherungshypothek erhoben werden, vgl. *Grüneberg/BasengeHerrler* § 1163 BGB Rn. 14.

6252 Pfändbare Eigentümerrechte entstehen hier allenfalls bei (abredewidriger) Zahlung auf die Grundschuld selbst, § 1143 BGB analog, und im Fall des Verzichts, § 1168 BGB. Allerdings besteht die Gefahr des Pfändungszugriffs auf Rückgewähransprüche, die auch bei Fälligkeit der Gesamtrestforderung infolge Verzugs/Insolvenz sich auf den nicht benötigten »bereits getilgten« Teil beziehen können, BGH, 25.03.1986 – IX ZR 104/85, NJW 1986, 2108 und DNotZ 1990, 592. Letzterem beugt die Beschränkung des Rückgewähranspruchs (Wahlrecht des Grundstückseigentümers, §§ 262 ff. BGB) auf Löschung oder der Vorrang der Rückübertragungsvormerkung vor, vgl. im Einzelnen Rdn. 3638, Rdn. 5597 ff.

6253 MünchKomm-BGB/*Eickmann* § 1149 Rn. 7.

teres entspricht bereits der derzeitigen Gesetzeslage des § 6 Abs. 1 Nr. 1 lit a GwGMeldV-Immo, allerdings nur wenn die verbotenen Zahlungsmittel 10.000 € überstiegen haben), sowie wenn die Ratenzahlung länger als ein Jahr nach Endvollzugsantrag noch andauert (§ 6 Abs. 1 Nr. 5 GwGMeldV-Immobilien, Rn. 466b, wobei regelmäßig ein die Meldepflicht ausschließender »nachvollziehbarer Grund« i.S.d. § 6 Abs. 1 Nr. 5 a.E. der Verordnung in der bereits anfänglich über ein Jahr hinaus geschuldeten Ratenzahlung liegen wird.).

bbb) Bei aufgeschobenem Vollzug

- 3133 Verbleibt es jedoch dabei, dass der Vollzug im Grundbuch erst nach Entrichtung der letzten Rate erfolgt (Muster in Rdn. 9885; Vollmachten werden hierzu wegen des langen Zeitablaufs kaum erteilt werden, auch der Notar sollte klarstellen, dass er die Akte nicht auf Überwachung hält), ist zunächst das dazwischenliegende »Eigentümer-Besitzer-Verhältnis« zu regeln.

► Beispiele:

- 3134 Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes durch den Verkäufer bei Prämienersatzung durch den Käufer; »Ob« und »Wie« der Erstattung von Käuferverwendungen auf das Vertragsobjekt; Erstattung später in Rechnung gestellter Erschließungsbeiträge; Räumungspflicht des Käufers bei Rücktritt etc.
- 3135 In finanzieller Hinsicht sicherungsbedürftig ist der (für den Fall des Scheiterns des Vertrages) bedingte Rückzahlungsanspruch des **Käufers** bzgl. der »kaufbedingten Erhöhung« über das reine Nutzungsentgelt hinaus (z.B. durch Höchstbetragssicherungshypothek am Kaufobjekt oder zumindest, kostensparend, durch Eintragung einer darauf gerichteten Vormerkung, vgl. Rdn. 3309). Der Verkäufer ist über die aus dem fortbestehenden Eigentum erwachsenden Haftungsfolgen und möglichen Inanspruchnahmen (etwa in Bezug auf Erschließungskosten), der Käufer über die aus der fehlenden Eigentumsumschreibung erwachsenden Beleihungsprobleme und steuerliche Nachteile zu belehren. Bei noch valutierenden Verkäuferbelastungen sollte der Ratenzahlungsanspruch an den Gläubiger wirksam abgetreten sein.⁶²⁵⁴

f) Darlehensgewährung durch den Verkäufer

- 3136 Denkbar ist schließlich auch ein **Kaufvertrag mit Darlehensgewährung durch den Verkäufer**, abgesichert durch eine gleichzeitig mit der Eigentumsumschreibung gem. § 16 Abs. 2 GBO einzutragende Grundschuld, wie bei einer Bankfinanzierung.⁶²⁵⁵ Auf Vormerkungsschutz und Kaufpreisüberwachung kann naturgemäß verzichtet werden; die Verzinsung beginnt mit Auflassungsantrag, da das Darlehen dann als valutiert gilt. Früherer Besitzübergang wird durch eine Nutzungsentschädigung abgegolten. Schwierigkeiten bereitet dem Laien die Zinsrechnung (Tilgungswirkung, i.d.R. als Annuitätendarlehen mit Tilgungsanteil zuzüglich ersparter Zinsen);⁶²⁵⁶ der Zinsanteil ist beim Verkäufer stets (bei Überschreiten des Sparerfreibetrages) steuerpflichtig.

- 3137 Im Unterschied zum Ratenzahlungskauf mit sofortiger Umschreibung (Rdn. 3115 ff. in der Variante der Rdn. 3130 ff.) werden hier »Leistungsstörungen« bei den Zahlungen auf das ausgereichte Darlehen nach Darlehensrecht, nicht nach Kaufrecht »verarbeitet«. So kann z.B. (wegen § 1149 BGB, Verbot der Verfallabrede) nicht vereinbart werden, dass bei Erreichen eines bestimmten Rückstands die Immobilie (gegen Erstattung) an den Verkäufer aufzulassen sei (anders als bei der Ratenzahlung, Rdn. 3130); vielmehr hat er die Zwangsversteigerung zu betreiben.

Zu den durch § 16a GwG (Barzahlungsverbot; Überwachungspflichten des vorlegenden Notars, einschließlich der möglichen Sachverhaltsmeldungen gem. § 6 GwGMeldV-Immobilien etc.) aufgeworfenen Fragen vgl. Rdn. 3776.

⁶²⁵⁴ Gesamtformulierungsvorschlag bei *Salzig* NotBZ 2005, 61 ff.

⁶²⁵⁵ Die Vereinbarung einer Verpflichtung zur Rückübertragung der Immobilie gegen Erstattung der bereits getilgten Darlehensbeträge bei Fälligwerden des Gesamtdarlehens (mit Vormerkungssicherung) ist gem. § 1149 BGB nur zulässig, wenn das Darlehen nicht grundpfandrechtlich gesichert ist, BGH, 25.10.2002 – V ZR 253/01, NJW 2003, 1041.

⁶²⁵⁶ Tilgungsrechner (Zahlungspläne) für Annuitätendarlehen finden sich im Internet, etwa »tilgungsrechner pro«.

Soweit der Verkäufer selbst fremdfinanziert hat, wird allerdings der Erwerber das Objekt zunächst noch mit dem Fremddarlehenspfandrecht belastet⁶²⁵⁷ zu übernehmen haben (vgl. auch Rdn. 3106 zur parallelen Themenstellung beim »Mietkauf«); zur Vermeidung zweckwidriger Verwendung seiner Darlehenszahlungen sind die Ansprüche auf Darlehenszahlungen des Käufers sicherungshalber an den Fremdgäubiger (zur Reduzierung der dortigen Schuld) abzutreten; ebenso sollten Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche in Bezug auf die vorrangige Verkäufergrundschuld »gemeinsam« verwaltet werden. Hierzu:

3138

► **Muster: Valutierte Bestandsgrundschuld vor Verkäuferdarlehensgrundschuld**

Da der Verkäufer in Gestalt der Bedienung des seinerseits an den Käufer ausgereichten Darlehens anstelle einer Einmalzahlung lediglich laufende Zins- und Tilgungsraten, ggf. auch Sondertilgungsraten, erhält und er aus Eigenmitteln die noch am Verkaufsobjekt auf sein Betreiben eingetragene Grundschuld nicht (durch Rückzahlung der gesicherten Verbindlichkeiten) wegfertigen kann, ist der Käufer damit einverstanden, dass diese »Bestandsgrundschuld« auch nach Eigentumsumschreibung auf ihn (im Rang vor der weiteren »Verkäuferdarlehensgrundschuld«, wie nachstehend bewilligt) bestehen bleibt. Um eine zweckwidrige Verwendung der »freien Grundschuldteile« an dieser Bestandsgrundschuld (die durch regelmäßige Tilgung jeweils erweitert werden) zu vermeiden (also sowohl eine Revalutierung noch durch den Verkäufer, dem die Rückgewähransprüche an sich weiterhin zustünden, ebenso wenig aber durch den Käufer hinsichtlich der hinzukommenden freien Grundschuldteile, wodurch er die Rangverbesserung der nachrangigen Verkäuferdarlehensgrundschuld vereiteln könnte), tritt der Verkäufer die entstandenen Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche an der Bestandsgrundschuld aufschiebend bedingt auf die Eigentumsumschreibung an Verkäufer und Käufer in Gesellschaft bürgerlichen Rechts ab. Für diese gelten die Bestimmungen des BGB mit der Maßgabe, dass (a) beim Ableben eines Gesellschafters dessen Erben eintreten, (b) das Recht zur eigenen ordentlichen Kündigung (§ 725 Abs. 1 BGB) dauerhaft ausgeschlossen und (c) eine Abfindung, soweit zulässig, nicht geschuldet ist.

3139

Zweck dieser GbR ist das gemeinsame Innehaben dieser Rechte, über sie können nur alle Gesellschafter gemeinsam verfügen. Die GbR-Gesellschafter sind verpflichtet, an Maßnahmen mitzuwirken, die die Löschung der Grundschuld nach Erledigung des bisherigen Sicherungszwecks herbeiführen; eine abweichende Verwendung der Grundschuld (etwa im Sinn einer Revalutierung) ist nur in allseitigem Einvernehmen möglich. Die Abtretung der Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche wird dem Bestandsgrundschuld-Gläubiger hiermit angezeigt.

Der Verkäufer tritt hiermit sicherungshalber die aus dem in dieser Urkunde begründeten Darlehensverhältnis resultierenden Ansprüche auf Zins- und Tilgungszahlungen (sowohl laufende Zahlungen als auch Sondertilgungszahlungen des Käufers = Darlehensnehmers) an seinen (des Verkäufers) Darlehensgeber, also den Inhaber der zunächst fortbestehenden Bestandsgrundschuld, ab mit der Folge, dass die Darlehenszahlungen schuldbefreiend nur auf das Konto IBAN: ... des Bestandsgrundschuldgläubigers geleistet werden können. Die Abtretung wird hiermit dem Käufer gem. § 407 BGB angezeigt. Sie erlischt (aufgrund Erledigung des Sicherungszwecks), sobald die einer Löschung der Bestandsgrundschuld entgegenstehenden, dadurch abgesicherten Verbindlichkeiten vollständig getilgt sind und damit der Anspruch auf vollständige Rückgewähr der Grundschuld fällig wird oder wenn der Bestandsgrundschuld-Gläubiger diese Ansprüche an den Verkäufer (also den Darlehensgeber aus dem heutigen Kaufvertrag) zurückabtritt.

Der Bestandsgrundschuld-Gläubiger erhält eine Ausfertigung des heutigen Kaufvertrags; in deren vorbehaltloser Entgegennahme liegt die Annahme der vorstehend erklärten Sicherungsabtretung der Darlehensratenzahlungen sowie die Bestätigung über den Erhalt der Anzeige hinsichtlich der Abtretung der Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche gemäß § 407 BGB.

Damit der Verkäufer die von ihm geleisteten Fremddarlehenszinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Kapitalvermögen absetzen kann, sollte der dem Enderwerber berechnete Zins den von ihm entrichteten maßvoll (Risikozuschlag; Überschusserzielung) übersteigen. Angesichts der fortschreitenden Tilgung reduziert sich (anders als bei der Ratenzahlungsvariante) in diesem Fall das Risiko des Verkäufers

3140

⁶²⁵⁷ Da Kreditinstitute kaum bereit sein werden, eine Löschungsbewilligung mit einem (im Falle planmäßiger Tilgung) erst sehr spät zu erwartenden Treuhandaufgaben-Erfüllungshorizont zu erteilen (und zudem deren Verwahrung bzw. Überwachung büromäßig nicht einfach sein wird), empfiehlt es sich, im Rahmen der Fälligkeitsvoraussetzung »Lastenfreistellung« auf ein vertragliches Freigabeversprechen des Gläubigers, dem die Abtretung (und Konkretisierung auf Löschung) der Rückgewähransprüche angezeigt wurden, gegenüber dem Käufer (vgl. Rdn. 3424) abzustellen.

mit zunehmendem Zeitablauf. Kommt es dem Käufer auf frühzeitigen Eigentumserwerb an, empfiehlt sich die Darlehensvariante besonders (vgl. hierzu das Muster in Rdn. 3145, ggf. in Verbindung mit dem Textbaustein zur Wiederverwendung einer bereits eingetragenen Fremdgrundschuld, Rdn. 5662).

3141 Bei entgeltlicher Darlehensgewährung durch einen **Unternehmer-Verkäufer** liegt seit 21.03.2016 ein »Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag« i.S.d. § 491 Abs. 3 BGB vor,⁶²⁵⁸ für den – anders als für gerichtliche Vergleiche, § 491 Abs. 4 BGB – die §§ 491 ff. BGB gelten, vgl. hierzu im Einzelnen Rdn. 3237 ff.⁶²⁵⁹ Dies erfordert z.B. die Einhaltung der vorvertraglichen Informationspflichten (§ 491a BGB), sowie der Angaben zum Vertragsinhalt (§ 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 §§ 6 bis 13 EGBGB, mit drastischen Folgen je nach Art des Verstoßes, § 494 BGB: Nichtigkeit, Zinsreduzierung, Entfall zusätzlicher Kosten, sofortiges Kündigungsrecht, Entfall der Pflicht zur Stellung von Sicherheiten⁶²⁶⁰), ferner gilt das begrenzte Verbot einseitiger Koppelung mit weiteren Finanzdienstleistungen (§§ 492a Abs. 1, 492b BGB); zum Ablauf der Festzinsvereinbarung sind die Informationen des § 493 BGB zu liefern, § 495 Abs. 3 BGB verlangt eine Bedenkzeit von mindestens sieben Tagen), § 495 Abs. 1 i.V.m. § 355 BGB gewährt ein 14-tägiges Widerrufsrecht ab ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung (es sei denn, der den Darlehensvertrag beurkundende Notar bestätigt, dass die Rechte des Darlehensnehmers aus §§ 491a und § 492 BGB gewahrt seien – was ihm jedoch nicht zu empfehlen ist, Rdn. 3126, – dann bedarf es lediglich der sieben-tägigen Bedenkzeit ab Entwurfsübersendung, die jedoch bei notarieller Beurkundung regelmäßig durch die längere 14-Tages-Frist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Satz 2 BeurkG überlagert ist).

3142 Im Verzugsfall gilt gem. § 497 Abs. 4 BGB abweichend von § 288 Abs. 1 BGB eine Verzinsung von 2,5 Prozentpunkten über dem Basiszins. Die Gesamtfälligkeitstellung des Darlehens kann nach 14-tägiger Nachfristsetzung (§ 498 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB) erfolgen, wenn ein Rückstand von 2,5 % des Nennbetrages (und mindestens 2 aufeinander folgende Teilzahlungen) aufgelaufen ist. Ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Darlehensnehmers besteht gem. § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB nur bei berechtigtem Interesse, mit der Folge einer Vorfälligkeitsentschädigung gem. § 502 Abs. 1 Satz 1 BGB (für welche nicht die Deckelung des § 502 Abs. 3 BGB gilt). Gem. § 505a BGB muss der Verkäufer-Unternehmer sich ferner im Rahmen der **Kreditwürdigkeitsprüfung** davon überzeugen, dass es überwiegend wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen wird (allein die Bonität des Beleihungsobjektes darf also nicht maßgebend sein⁶²⁶¹ – aus dieser altersdiskriminierenden Schranke erklärt sich der bedenkliche Erfolg sog. Teilverkaufsmodelle, Rdn. 3175 ff.), diese Umstände gem. § 505b BGB dokumentieren, und das Beleihungsobjekt gem. § 505c BGB einwerten; unterbleibt dies, droht die Herabsetzung des Darlehenszinses gem. § 505d Abs. 1 BGB und der Verlust solcher Schadensersatzansprüche, die an Pflichtverletzungen des Darlehensnehmers anknüpfen.

3143 All diese Anforderungen wird der Notar nicht aus eigener Fertigkeit gestalterisch bewältigen können, sondern allenfalls dann, wenn die Rechtsabteilung eines Kreditinstituts die Formulierung des Darlehensverhältnisses übernimmt.

► **Hinweis:**

Vorzuziehen ist, soweit möglich, stets die Abwicklung als »endgültiger« Direktkauf unter Fremdfinanzierung durch ein Kreditinstitut.

3144 Gestaltbar sind jedoch Darlehensvereinbarungen durch einen **Verbraucher-Verkäufer**, (Rdn. 3145) die mitunter auch in der (etwas komplizierteren) Variante anzutreffen sind, dass der Käufer die Entscheidung über die Inanspruchnahme des (Teil-)Kredits noch bis unmittelbar nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit treffen kann (Rdn. 3146), um ggf. bis zu diesem Zeitpunkt noch externe Darlehensaufnahmemöglich-

⁶²⁵⁸ Regelmäßig aufgrund beider Varianten des § 491 Abs. 3 BGB (grundpfandrechtliche Sicherung bzw. Verwendung zum Erwerb von Grundbesitz).

⁶²⁵⁹ Vgl. hierzu den Überblick von Hertel in: DAI-Skript Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2010/2011, S. 101 ff., mit Muster eines Verbraucherdarlehensvertrages S. 123 ff.

⁶²⁶⁰ Das aufgrund von Art. 247 EGBGB § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB eingeführte ESIS-Merkblatt sieht in diesem Zusammenhang vor (Ziff. 4), dass der Darlehensnehmer auch darüber zu informieren ist, ob für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld eine Gebühr fällig wird (Gebühr, sofern bekannt, oder Grundlage für die Berechnung).

⁶²⁶¹ Allerdings soll durch eine am 21.12.2016 beschlossene Gesetzesänderung in § 505b Abs. 2 letzter Hs. BGB mittlerweile klargestellt werden, dass die Wertsteigerung der Immobilie durch kreditfinanzierte Baumaßnahmen/Renovierungen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden darf.

keiten bei Banken oder Angehörigen ausloten zu können. Kostenrechtlich liegt (anders als bei der Stundung des Kaufpreises) ähnlich § 110 Nr. 2 a GNotKG (dort gegenüber »Dritten«) ein gegenstandsverschiedener Umstand i.S.d. § 36 Abs. 2 GNotKG vor⁶²⁶², d.h. die Geschäftswerte für den Kaufvertrag und den Darlehensvertrag sind zu addieren (§§ 86 Abs. 2, 25 Abs. 1 GNotKG).

Die Darlehensgewährung durch den Verbraucher-Verkäufer lässt sich z.B. wie folgt umsetzen (die Formulierung berücksichtigt zugleich eine Anfangszahlung von z.B. 10 % der Gesamtsumme):

► **Muster: Darlehensgewährung durch den Verbraucher-Verkäufer**

§ 2 Regelung im Rahmen der Eigentumsumschreibung

3145

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese

Auflassung

im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit vom Verbot der Mehrfachvertretung.

Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des ersten Kaufpreisteiles verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurKG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des ersten Kaufpreisteilbetrages originalschriftlich (Post, Fax oder Scan) bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des ersten Kaufpreisteiles (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat. Der Antrag auf Eintragung der Auflassung und der Antrag auf Eintragung der Grundsuld gem. § 3.4 sind als verbundene Anträge zu stellen, so dass beide Anträge nur gemeinsam vollzogen werden können (§ 16 Abs. 2 GBO).

§ 3.3. Regelung im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit

Der Verkäufer (nachstehend Gläubiger) ist bereit, dem Käufer (nachstehend Schuldner) den z.B: *hälftigen Kaufpreis – also einen Betrag in Höhe von 225.000 €* – darlehensweise zu stunden. Hierfür gelten folgende Bestimmungen:

Das Darlehen wird auf die Dauer von fünf Jahren ab Eintritt der Kaufpreisfälligkeit gewährt. Es ist während der Laufzeit für den Gläubiger nur außerordentlich kündbar. Der Schuldner ist zur ganzen oder teilweisen vorzeitigen Tilgung jederzeit berechtigt, ohne dass dies eine Vorfälligkeitsentschädigung auslöst.

Das Darlehen ist mit 2 % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils bis zum 31. Januar des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr zur Zahlung fällig.

Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Gläubigers. Die Überweisungen erfolgen auf Kosten und Gefahr des Schuldners.

Das Darlehen ist samt Nebenforderungen ohne Kündigung sofort zur Rückzahlung fällig, wenn

1. über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder der Schuldner ein solches Verfahren beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten seiner Gläubiger anbietet oder trifft;
2. die für das Darlehen bestellte Grundsuld nicht die bedungene Rangstelle erhält, ihre Rechtswirksamkeit bestritten wird oder der vereinbarte Grundschuldrang nicht bis zur vollständigen Erfüllung aller Darlehensverpflichtungen erhalten bleibt;
3. die Zwangsvollstreckung von dritter Seite in den Pfandgegenstand oder der Grundsuld verhaftetes Zubehör betrieben wird,
4. das grundpfandrechtlich besicherte Anwesen veräußert wird, gleichgültig an wen und zu welchen Bedingungen,
5. der heute geschlossene Kaufvertrag aufgehoben oder nicht durchgeführt wird.

⁶²⁶² Notarkasse Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 2413, jedenfalls wenn nicht nur aufgenommen wird, dass der Kaufpreis im Wege eines Darlehens geschuldet werde, sondern die Modalitäten des Darlehens ebenfalls geregelt sind, Prüfungsabteilung der Ländernotarkasse NotBZ 2022, 215.

§ 3.4.

Das Eigentum soll gleichwohl bereits gegen Zahlung des ersten Kaufpreisteiles umgeschrieben werden. Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers aus dem Darlehen bestellt der Käufer daher zugunsten des Verkäufers als Berechtigten eine

Grundschuld ohne Brief

in Höhe von 225.000 € (*in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend €*) nebst 18 % Jahreszinsen ab heute, die nachträglich jeweils am 31.12. eines Jahres fällig sind, und einer einmaligen, sofort fälligen Nebenleistung in Höhe von fünf v.H. am Vertragsobjekt an erster Rangstelle mit der Maßgabe, dass

1. der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde unterworfen ist (§ 800 ZPO); der heutige Käufer unterwirft den Pfandbesitz in Ansehung der Grundschuld samt Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll,
 2. die Abtretung der Grundschuld der Zustimmung des heutigen Käufers bedarf,
- was hiermit vereinbart, bewilligt und beantragt wird.

Der Gläubiger erhält die Grundschuld als Sicherheit mit der Maßgabe, dass der Anspruch des Eigentümers auf Rückgewähr der Grundschuld und der sonstigen eingeräumten Sicherheiten erst dreißig Jahre nach gesetzlichem Verjährungsbeginn verjährt.

Der Antrag auf Eintragung der Grundschuld und auf Eintragung der Auflassung sind als verbundene Anträge zu stellen, so dass beide Anträge nur gemeinsam vollzogen werden können (§ 16 Abs. 2 GBO). Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ist der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums nicht abtretbar oder verpfändbar.

Der Verkäufer als Gläubiger wird an einer Abtretung der Grundschuld an etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers mitwirken, sofern sichergestellt ist, dass die dadurch zu sichernden Darlehen der Tilgung des Darlehensrestes dienen. Aus diesem Grunde wurden Zinsen und Nebenleistungen der Grundschuld denen eines Grundpfandrechtes bei Fremdfinanzierung vergleichbar gestaltet.

§ 4 Regelung im Rahmen des Besitzübergangs

Der Besitz ist zu übergeben mit Zahlung des ersten Kaufpreisteiles von 225.000 €. Private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung gehen spätestens ab Fälligkeit, Nutzungen und Gefahr ab Entrichtung des ersten Kaufpreisteiles, ggf. zeitanteilig, auf den Käufer über.

► Muster: Darlehensgewährung durch den Verbraucher-Verkäufer (Optionsvariante)

3146 § 2 Regelung im Rahmen der Eigentumsumschreibung

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese

Auflassung

im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit vom Verbot der Mehrfachvertretung.

Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises oder bei Inanspruchnahme der darlehensweisen Kaufpreisstundung gemäß nachfolgend § 3.3 des ersten Kaufpreisteiles verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem

- a) der Verkäufer den Eingang des gesamten geschuldeten Betrages originalschriftlich (Post, Fax oder Scan) bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat oder
 - b) der Käufer dem Notar originalschriftlich (Post, Fax oder Scan) mitgeteilt hat, dass er die darlehensweise Kaufpreisstundung in Anspruch nimmt und der Verkäufer den Eingang des somit als ersten Teil geschuldeten Betrages originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des ersten Kaufpreisteiles (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.
- Der Antrag auf Eintragung der Auflassung und der Antrag auf Eintragung der Grundschuld gemäß nachfolgendem § 3.4 sind in diesem Fall als verbundene Anträge zu stellen, so dass beide Anträge nur gemeinsam vollzogen werden können (§ 16 Abs. 2 GBO).

§ 3.3. Regelung im Rahmen der Kaufpreisfälligkeit

Der Verkäufer ist bereit, dem Käufer den z.B. *hälftigen Kaufpreis – also einen Betrag in Höhe von 225.000 €* – darlehensweise zu stunden, falls vom Käufer gewünscht. Will der Käufer dieses Darlehen in Anspruch nehmen, so hat er dies spätestens eine Woche nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit dem Verkäufer an dessen zuletzt bekannt gegebene Anschrift schriftlich mitzuteilen. Von dieser Mitteilung hat er dem Notar Abschrift zu geben (nicht als Voraussetzung des Inkrafttretens der Darlehensvereinbarung, sondern zur Ermöglichung des korrekten Vollzugs der Urkunde).

Nimmt der Käufer – nachfolgend insofern als Schuldner bezeichnet – das Darlehen des Verkäufers – nachfolgend insofern als Gläubiger bezeichnet – in Anspruch, so gelten hierfür folgende Bestimmungen:

Das Darlehen wird auf die Dauer von fünf Jahren ab Eintritt der Kaufpreisfälligkeit gewährt. Es ist während der Laufzeit für den Gläubiger nur außerordentlich kündbar. Der Schuldner ist zur ganzen oder teilweisen vorzeitigen Tilgung jederzeit berechtigt, ohne dass dies eine Vorfälligkeitsentschädigung auslöst.

Das Darlehen ist mit 2 % jährlich zu verzinsen. Die Zinsen sind jeweils bis zum 31. Januar des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr zur Zahlung fällig.

Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Gläubigers. Die Überweisungen erfolgen auf Kosten und Gefahr des Schuldners.

Das Darlehen ist samt Nebenforderungen ohne Kündigung sofort zur Rückzahlung fällig, wenn

1. über das Vermögen des Schuldners das Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, oder der Schuldner ein solches Verfahren beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten seiner Gläubiger anbietet oder trifft;
2. die für das Darlehen bestellte Grundsuld nicht die bedungene Rangstelle erhält, ihre Rechtswirksamkeit bestritten wird oder der vereinbarte Grundsuldanspruch nicht bis zur vollständigen Erfüllung aller Darlehensverpflichtungen erhalten bleibt;
3. die Zwangsvollstreckung von dritter Seite in den Pfandgegenstand oder der Grundsuld verhaftetes Zubehör betrieben wird,
4. das grundpfandrechtlich besicherte Anwesen veräußert wird, gleichgültig an wen und zu welchen Bedingungen;
5. der heute geschlossene Kaufvertrag aufgehoben oder nicht durchgeführt wird.

§ 3.4.

Das Eigentum soll gleichwohl bereits gegen Zahlung des ersten Kaufpreisteiles umgeschrieben werden. Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers aus dem Darlehen bestellt der Käufer daher zugunsten des Verkäufers als Berechtigten eine

Grundsuld ohne Brief

in Höhe von 225.000 € (*in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend €*) nebst 18 % Jahreszinsen ab heute, die nachträglich jeweils am 31.12. eines Jahres fällig sind, und einer einmaligen, sofort fälligen Nebenleistung in Höhe von fünf v.H. am Vertragsobjekt an erster Rangstelle mit der Maßgabe, dass

1. der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde unterworfen ist (§ 800 ZPO); der heutige Käufer unterwirft den Pfandbesitz in Ansehung der Grundsuld samt Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise, dass die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig sein soll;
 2. die Abtretung der Grundsuld der Zustimmung des heutigen Käufers bedarf,
- was hiermit vereinbart, bewilligt und beantragt wird.

Der Gläubiger erhält die Grundsuld als Sicherheit mit der Maßgabe, dass der Anspruch des Eigentümers auf Rückgewähr der Grundsuld und der sonstigen eingeräumten Sicherheiten erst dreißig Jahre nach gesetzlichem Verjährungsbeginn verjährt.

Die vorstehende Erklärung enthält weder Bewilligung noch Antrag für die Eintragung der Grundsuld im Grundbuch. Hierzu bevollmächtigen die Beteiligten vielmehr den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit vom Verbot der Mehrfachvertretung.

Alle Beteiligten weisen den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Eintragung der Grundsuld gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, wenn der Käufer den Notar schriftlich von der

Inanspruchnahme des Darlehens in Kenntnis gesetzt hat. Der Antrag auf Eintragung der Grundschild und auf Eintragung der Auflassung sind als verbundene Anträge zu stellen, so dass beide Anträge nur gemeinsam vollzogen werden können (§ 16 Abs. 2 GBO). Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ist der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums nicht abtretbar oder verpfändbar. Erfolgt die Auflassung aufgrund einer Bestätigung des Verkäufers gem. § 2 lit. b (vollständige Kaufpreiszahlung) so ist die Grundschild endgültig nicht zu vollziehen.

Der Verkäufer als Gläubiger wird an einer Abtretung der Grundschild an etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers mitwirken, sofern sichergestellt ist, dass die dadurch zu sichernden Darlehen der Tilgung des Darlehensrestes dienen. Aus diesem Grunde wurden Zinsen und Nebenleistungen der Grundschild denen eines Grundpfandrechts bei Fremdfinanzierung vergleichbar gestaltet.

§ 4 Regelung im Rahmen des Besitzübergangs

Der Besitz ist zu übergeben mit vollständiger Kaufpreiszahlung bzw. im Falle der Inanspruchnahme des Darlehens durch den Käufer mit Zahlung des ersten Kaufpreisteiles von ... €. Private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung gehen spätestens ab Fälligkeit, Nutzungen und Gefahr ab Entrichtung des Kaufpreises/ersten Kaufpreisteiles, ggf. zeitanteilig, auf den Käufer über.

g) Kauf auf Leibrente

aa) Regelungsthemen

- 3147 Zu unterscheiden vom Ratenzahlungskauf (Rdn. 3115 ff., auch zur Anwendbarkeit des Verbraucherkreditrechtes bei entgeltlicher Stundung durch einen Unternehmer ggü. einem Verbraucher, § 506 Abs. 1 BGB n.F.) ist der (in Einzelfällen gesetzlich verbotene)⁶²⁶³ **Kauf auf Rentenbasis**, der bspw. von kinderlosen betagten Veräußerern zur Absicherung des Lebensabends manchmal gewünscht wird. Rund eine Million Haushalte in Deutschland mit über 55-Jährigen verfügt zwar über eine lastenfreie Immobilie, jedoch über weniger Liquidität als der relativen Armutsgrenze von derzeit netto 1.200 € mtl. entspräche (»Rentenlücke«).⁶²⁶⁴
- 3148 Solche Rechtsgeschäfte finden am Markt insbesondere zwischen Verbrauchern (C2C) statt, da ein gewerblicher Anbieter einer lebenslangen Kaufpreisrente eine »Versicherungslizenz« der BaFin benötigt (und in der Rechtsform einer AG, einer SE, eines VVaG, oder einer Anstalt/Körperschaft des öffentlichen Rechts betrieben werden muss); ohne diese Voraussetzungen können nur Zeitrenten gewerblich angeboten werden.

► Hinweis:

- 3149 I.R.d. § 17 BeurkG sollte der Notar prüfen, ob das Gestaltungsinteresse des Veräußerers am Erhalt regelmäßiger Renten nicht von der (i.d.R. unzutreffenden) Vorstellung geprägt ist, bei Erhalt einer Einmalzahlung sei diese zu versteuern. Auch müssen dem Veräußerer die Risiken vor Augen geführt werden, die entstehen, wenn der Erwerber illiquide wird oder der Verkäufer daher darauf verwiesen ist, die zum Lebensunterhalt dringend benötigten Zahlungen durch Zwangsvollstreckung beizutreiben. Besseres Modell – auch aus Sicht des Käufers, dem die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten erhalten bleiben – ist häufig der Verkauf gegen Einmalzahlung zum vollen Verkehrswert, allerdings gegen Rückanmietung durch den Verkäufer mit Ausschluss des Eigenbedarfskündigungsrechtes des Vermieters.

Vielen Verkäufern wird ferner nicht bewusst sein, dass sie den (je nach Lebensalter beim erstmaligen Leibrentenbezug unterschiedlich hohen) Ertragsanteil der wiederkehrenden Bezüge gem. § 22 Nr. 1 Satz 3 lit a Doppelbuchst. bb Satz 1 EStG, Rdn. 3171, zu versteuern haben, während eine Einmalzahlung als Kaufpreis jedenfalls nach Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei bleibt.

6263 Z.B. beim Verkauf einer Apotheke, wenn die Rente umsatzabhängig ist (§ 8 Satz 2 ApothekenG), außer die Zahlung erfolgt an ein (auch zur Verpachtung berechtigtes) erbberechtigtes Kind/den erbberechtigten Ehegatten gem. § 8 Satz 3 ApothekenG; BGH, 06.06.1997 – V ZR 322/95, NJW 1997, 3091.

6264 Nach Ermittlungen der TNS Infratest (Trend FMDS 2007 – 2012) verfügt z.B. jeder sechste Rentnerhaushalt mit Immobilienbesitz in Bayern über weniger Haushaltseinkommen als 1.250 €/Monat, und sogar jede vierte Einzelperson über weniger als 750 €/Monat.

Dem Käufer wiederum muss bewusst sein, dass er einen möglicherweise deutlich höheren Kaufpreis zu entrichten hat, falls der Veräußerer länger lebt als nach den allgemeinen Sterbetafeln zu erwarten war, also die konkrete Lebensspanne die statistische übersteigt. Da dieses Risiko eines »Ausreißers« nicht wie etwa bei Lebensversicherungsgesellschaften durch eine hohe Zahl von Sachverhalten ausgeglichen werden kann, mag auf die Möglichkeit der Leibrentenversicherung mit Prämienrückgewähr im Todesfall hingewiesen werden.⁶²⁶⁵ 3150

Nur mit der gebotenen Zurückhaltung sollte der Notar bei der Festlegung der Rentenhöhe assistieren⁶²⁶⁶ – und unter ausdrücklicher Klarstellung, damit keine Gewähr für die Ermittlung der »richtigen Rentenhöhe« zu übernehmen. Er wird dabei auch die Frage anzusprechen haben, ob eine Mindestlaufzeit (z.B. zur Absicherung etwaiger Erben) oder eine Höchstlaufzeit (die sich allerdings mit dem Versorgungsscharakter nicht verträgt) vereinbart sind. Seitdem die schenkungsteuerlichen Tabellen (die jährlich⁶²⁶⁷ neu gem. § 14 Abs. 1 Satz 4 BewG bekannt gemacht werden) auf den jeweils aktuellen Sterbetafeln⁶²⁶⁸ basieren, können auch diese herangezogen werden, allerdings im Bewusstsein dessen, dass dort ein relativ hoher Abzinsungssatz von 5,5 % (§ 12 Abs. 3 BewG) »eingewoben« ist, der jedenfalls nach derzeitigen Marktverhältnissen allenfalls dann akzeptabel erscheint, wenn zusätzlich eine Anpassung an die Inflation erfolgt (Gleitklausel nach Maßgabe des Verbraucherpreisindex). 3151

► **Hinweis:**

Bei »hochbetagten« Verkäufern eignet sich das Leibrentenmodell nicht (mehr), da es zu abnorm hohen monatlichen Zahlungen führen würde, die der Käufer nicht mehr aus laufendem Einkommen erwirtschaften kann. 3152

Zu berücksichtigen sind auch die Zahl der Berechtigten (Eheleute als Gesamtgläubiger – mindert sich die Rentenhöhe nach Ableben eines der beiden Berechtigten?),⁶²⁶⁹ die Zahlungsperioden (monatlich/jährlich), die Vor- oder Nachschüssigkeit, und die ggf. zusätzliche Vereinbarung einer Wertsicherung (ab welchem Schwellenwert? bzw. stets rhythmisch in bestimmten Zeitabständen? nur auf Verlangen oder »automatisch«?). 3153

Behält sich der Verkäufer ein Wohnungsrecht vor (Rdn. 5048 ff.), mindert sich der Rentenbetrag für die Dauer dessen Inanspruchnahme um den Betrag der ersparten Miete (ggf. abzüglich der weiter vom Wohnungsberechtigten zu tragenden Instandhaltungs- und Erhaltungsaufwendungen), wobei aus Sicht des Käufers regelmäßig der Abschluss eines Mietvertrages unter Ausschluss des Eigenbedarfskündigungsrechtes ertragsteuerlich vorzugswürdig ist.

bb) Sicherung des Verkäufers

Auch bei Eintragung einer Reallast zur Sicherung wiederkehrender Leistungen in gleichbleibender, allenfalls wertgesicherter, Höhe empfiehlt sich allerdings Vorsorge zu einem möglichen **Verjährungsproblem** (vgl. auch oben Rdn. 3043 zur Reallast): Bisher verjährte das Stammrecht der Leibrente in 30 Jahren (§ 195 BGB a.F.), die Einzelleistung in 4 Jahren (§ 197 BGB a.F.). Seit der Schuldrechtsreform würden, 3154

6265 Hase DNotZ 1961, 387 ff.

6266 Verrentungstabellen auf der Basis der allgemeinen Sterbetafeln finden sich etwa bei *Schöner/Stöber* Grundbuchrecht Rn. 3241 f.; *Heubeck/Heubeck* DNotZ 1985, 469 und 606 sowie DNotZ 1996, 761 und DB 1998, 2542. Zur Bewertung von Pensionsrückstellungen nach § 6a EStG zieht das BMF v. 19.10.2018, EStB 2018, 425 die Heubeck-Richttafeln 2018 G heran; vgl. ferner *Schneider/Stahl* Kapitalisierung und Verrentung. Die Regelungen des Steuer-, Verfahrens- und Kostenrechtes (§ 14 BewG, § 52 GNotKG, § 9 ZPO, § 17 GKG) sind nur begrenzt übertragbar.

6267 Für 2024: BMF-Schreiben v. 01.12.2023 – IV D 4 – S 3104/19/10001, BStBl. 2023 I 2044.

6268 Derzeit Sterbetafel 2020/2022 des statistischen Bundesamtes, kostenfrei zu beziehen unter www.destatis.de unter dem Menüpunkt Bevölkerung/Geburten und Sterbefälle/Periodensterbetafeln und Lebenserwartung. Das Deutsche Zentrum für Altersfragen Berlin ermöglicht die Berechnung der durchschnittlichen Lebenserwartung zumeist nach neueren Sterbetafeln, www.gerostat.de.

6269 Falls keine Minderung eintritt, kann bei der Berechnung der Rente einfach der Beteiligte mit dem höheren Kapitalisierungsfaktor zugrunde gelegt werden, anderenfalls ist die Summe zu bilden aus der vollen Rente, multipliziert mit dem niedrigeren Kapitalisierungsfaktor, und der verringerten Rente, multipliziert mit der Differenz zwischen dem höheren und dem niedrigeren Kapitalisierungsfaktor für die verbleibenden Jahre.

wenn die Stammrechtslehre aufrechterhalten bliebe, sowohl Stammrecht als auch Einzelforderung der einheitlichen Regelverjährung von 3 Jahren unterliegen, sodass eine Leibrentenvereinbarung ohne Verjährungsverlängerung bzw. ohne Stundungsvereinbarung (§ 205 BGB) wenig hilfreich wäre. Allein die Titulierung der Forderung würde wegen § 197 Abs. 2 BGB (Bereichsausnahme für regelmäßig wiederkehrende Leistungen) möglicherweise nicht helfen. Es spricht vieles dafür, dass der Gesetzgeber des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes nicht (mehr) von der Stammrechtslehre ausging;⁶²⁷⁰ vorsorglich könnte jedoch folgende Vereinbarung getroffen werden:

► **Muster: Verjährungsvereinbarung für Stammrecht der Leibrente**

3155 Die Beteiligten vereinbaren vorsorglich, dass das sog. »Stammrecht der Leibrente« (§§ 759 ff. BGB) erst 30 Jahre nach gesetzlichem Beginn bzw. Neubeginn der Verjährung verjährt; für die Einzelleistungen bleibt es bei der gesetzlichen Verjährungsfrist von 3 Jahren.

3156 Die **dingliche Reallast** selbst verjährt hinsichtlich eines dort ebenfalls etwa bestehenden Stammrechts wegen § 902 Abs. 1 BGB ohnehin nicht; allerdings kann bei der typischerweise gegebenen Sicherungsreallast einem Vorgehen aus dem dinglichen Recht wohl entgegengehalten werden, dass die besicherte Forderung selbst verjährt ist. § 216 BGB gilt (vgl. dort Abs. 3) nicht, wenn die gesicherten Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen gerichtet sind.

Kaufpreisrentenansprüche können dem (begrenzten) Pfändungsschutz gem. § 850i Abs. 1 ZPO unterliegen; hierunter fallen auch Forderungen aus der Verwertung bestehenden Vermögens⁶²⁷¹.

3157 Zur erleichterten Beitreibung und ggf. auch zur Ermöglichung einer Rückerlangung des Grundstücks bei Nichtzahlung empfiehlt es sich, bei Rückstand mit einer bestimmten Zahl an Raten oder in einer bestimmten Höhe, im Fall der Insolvenz des Käufers oder der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz dem Verkäufer die Möglichkeit einzuräumen, den noch offenen kapitalisierten, jedoch abgezinsten **Gesamtbetrag** einschließlich der Rückstände **fällig zu stellen**; da dieser Betrag nicht über die Reallast gesichert ist, bedarf es im Rang danach der Eintragung einer gem. § 800 ZPO vollstreckbaren Grundsuld für den Verkäufer. Diese dient zugleich als Vorkehrung zur Sicherung der Fortexistenz der Reallast selbst (»des Stammrechtes«) im Fall der Beitreibung einzelner Rückstandsraten im Wege der Zwangsversteigerung, Rdn. 3045 ff.

3158 Für den Fall der Leistungsstörung auf Erwerberseite ist der Verkäufer aber nicht nur hinsichtlich der Beitreibung der offenen Rentenzahlungen für die Zukunft (also in der Variante des »Vorwärtsganges«) schutzbedürftig, sondern auch für den Fall des Rücktritts (also in der Variante des »Rückwärtsganges«).

3159 Damit Letzterer nicht durch zwischenzeitliche Veräußerungen oder Belastungen faktisch vereitelt wird, muss an erster Rangstelle (vor der Reallast und der Grundsuld) daher eine Vormerkung den möglichen künftigen Rückgewähranspruch des Verkäufers sichern, (vgl. oben Rdn. 3038); wie alle anderen dinglichen Rechte löschar bei Todesnachweis, also als durch den Tod auflösend befristetes Recht.

► **Hinweis:**

3160 Es muss für den Rücktrittsfall vertraglich vereinbart werden, in welcher Höhe die bereits geleisteten Rentenzahlungen ((Tilgungsanteil einerseits im Unterschied zum Zinsanteil und zum Nutzungsanteil andererseits) Zug-um-Zug gegen Rückgewähr der Immobilie zurückzuzahlen sind. Eine Pflicht zur entschädigungslosen Rückübertragung bei Rückständen mit der Rentenzahlung (»Verfallklausel«) verstößt regelmäßig gegen die guten Sitten, zumal sie den Käufer umso härter trifft, je länger er sich vertragstreu verhalten hat.⁶²⁷² Der Einbehalt bemisst sich am Wert der Nutzungen je Monat, die der Käufer (durch Eigennutzung oder Vermietung) hätte ziehen können, und wird oft unter Verbrauchern oder im rein unternehmerischen Verkehr maßvoll erhöht zur pauschalierten Abgeltung des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung, der in einer bloßen Verschlechterung der Marktlage liegt; im Verbrauchervertrag ist insoweit § 309 Nr. 5 BGB zu beachten. Hinzu kommt konkret zu belegenden Schadensersatz, etwa wegen einer Verschlechterung des Kaufobjektes, die über die bloße Abnutzung hinausgeht (infolge Beschädigung oder objektiv wertmindernden Umbaus),

⁶²⁷⁰ Vgl. *Amann* DNotZ 2002, 117.

⁶²⁷¹ BGH, 27.09.2018 – IX ZB 19/18, WM 2018, 2098 Rn. 10; BGH, 12.09.2019 – IX ZB 56/18, ZNotP 2020, 181.

⁶²⁷² BGH, 17.10.2008 – V ZR 14/08, ZNotP 2008, 490 (dort im Verein mit einem Belastungsverbot).

oder wegen einer Vermietung, die von marktüblichen Konditionen schuldhaft nachteilig abweicht (Abschluss eines Mietvertrages mit geringer Miete und langjährigem Ausschluss des Kündigungsrechtes kurz vor der Rückübertragung). Werterhöhende Aufwendungen des Käufers sind regelmäßig nur nach den Grundsätzen aufgedrängter Bereicherung zu ersetzen; die Rückübertragung ist Zug-um-Zug gegen Entrichtung des sich insgesamt zugunsten des Käufers ergebenden Saldos geschuldet.

cc) Verbleibende Nachteile

Zum Verkauf gegen Leibrente eignen sich in erster Linie Objekte, die in Abt. III unbelastet sind (andernfalls ist der Anspruch auf die monatlichen Leistungen jedenfalls i.H.d. Annuität an die abzulösende Bank abzutreten, und der Käufer muss hinsichtlich der bei frühem Versterben des Verkäufers verbleibenden Restschuld durch eine Risikolebensversicherung des Verkäufers [Restschuldversicherung] abgesichert sein, deren Prämien ebenfalls in Anrechnung auf die Leibrente von ihm bedient werden es sei denn, der Käufer ist damit einverstanden, als Mindestkaufpreis den zur Lastenfreistellung erforderlichen Betrag zu entrichten, selbst bei frühem Ableben des Leibrentenempfängers). Je älter der Verkäufer, und je besser die Bonität des Käufers, umso geringer sind die mit dem Leibrentenkauf verbundenen wechselseitigen Risiken. Dem Käufer muss darüber hinaus bewusst sein, dass ein Weiterverkauf des Objektes vor Erledigung der Leibrentenpflicht ihn im Verhältnis zum Verkäufer nicht von der Pflicht zur Leistung der Leibrente befreit, auch wenn im Innenverhältnis der neue Käufer diese zu übernehmen verspricht. Ein Weiterverkauf kann ferner wirtschaftlich nur an einen Nacherwerber erfolgen, der die Leibrentenzahlung zu übernehmen bereit ist, da eine Lastenfreistellung mangels Ablösungsrecht des Käufers erst mit dem Tod des Verkäufers herbeigeführt werden kann.

3161

Daher eignen sich Leibrentenkäufe in der Praxis insb. für Käufer, die (etwa wegen der in ferner Zukunft geplanten Eigennutzung) keinen Weiterverkauf vor dem Ableben des Verkäufers in Betracht ziehen. Andernfalls sollte der Käufer darauf drängen, dass ihm nachgelassen wird, die Leibrentenzahlungspflicht (gegen Löschung aller zugunsten des Verkäufers eingetragener Rechte) abzulösen durch Einzahlung eines Einmalbetrages in eine der staatlichen Rentenaufsicht unterliegende Rentenversicherung, die ihrerseits dem Verkäufer die geschuldeten Zahlungen in wertgesicherter Höhe auf Lebenszeit garantiert; noch nicht verbrauchtes Kapital verbleibt dadurch beim Käufer. Behält er sich dieses Recht vor, wird häufig auch der Verkäufer für sich eine solche Option (mit ausreichend langer Ankündigungsfrist) wünschen. Ohne eine solche Vereinbarung kann der Käufer nicht einmal vom Leibrentenverkäufer einen Austausch der Sicherheit für die (im Verkaufsfall fortbestehende und weiter ihn treffende) Leibrentenzahlungspflicht (z.B. die Ersetzung der grundbuchlichen Reallast durch eine Bankbürgschaft) verlangen,⁶²⁷³ geschweige denn eine Ablösung der Leibrentenpflicht selbst oder auch nur die Zustimmung zur schuldbefreienden Übernahme durch den Nachkäufer.

3162

Ein **Gesamtmuster** eines Kaufvertrages auf Leibrentenbasis mit den beschriebenen Absicherungen ist im Materialteil in Rdn. 9886 enthalten. Zum schillernden Begriff des sog. **Mietkaufs** wird auf die Ausführungen oben Rdn. 3106 ff. verwiesen, zum Ratenkauf (Kauf unter teilweiser Stundung des Kaufpreises) auf Rdn. 3115 ff.

h) Exkurs: Immobilienverkauf zur Alterssicherung

aa) Umkehrhypothek

Im Dezember 2022 lebten in Deutschland 18,44 Mio Menschen im Alter von 65 Jahren oder mehr, davon verfügen ca. 13 Mio Menschen über Immobilieneigentum. Bereits im Jahr 2017 verfügte rund 1 Mio Haushalte zwar über eine lastenfreie Immobilie, aber über monatliche Einkünfte von weniger als 1.200 Euro netto. Bei Eigennutzern über 65 Jahren macht diese Immobilie statistisch 80 % des Nettohaushaltsvermögens aus. Daher ist das Marktsegment der Immobilienverwertung zur Alterssicherung bei

3163

⁶²⁷³ BGH, 30.06.2017 – V ZR 248/16, DNotZ 2018, 55; vgl. Rdn. 3588; hierzu *Schmidt-Räntsch* in: DAI-Skript, 16. Jahresarbeitstagung des Notariats, 2018, S. 147 ff.