

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsübersicht	XI
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XLV
Literaturverzeichnis	LIII
Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht	1
Kapitel 2 Eigentum an Immobilien	47
Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte	353
Kapitel 4 Dingliche Rechte	435
Kapitel 5 Erwerb durch Kauf	691
Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung	976
Kapitel 7 Bauträgervertrag	1104
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen	1143
Stichwortverzeichnis	1401

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsübersicht	XI
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XLV
Literaturverzeichnis	LIII
Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht	1
A. Allgemeines	2
I. Einführung	2
1. Ausgangslage	2
2. Determinanten der Vertragsgestaltung	3
a) Der Wille der Vertragsparteien	3
b) Rechtsnormen	5
c) Kontingenz als typische Situation des Vertragsgestalters	5
3. Definition des Sachverhalts	6
a) Bedeutung des Sachverhalts	6
b) Manipulation des Sachverhalts	6
c) Erfassung und Lösung von Konflikten	6
II. Allgemeines	7
1. Regelungsgegenstand	7
a) Ausgangspunkt	7
b) Gelassenes Vertrauen und Inkrementalismus	8
c) Präjudiziensetzung?	9
d) Vertragliche Generalklauseln	10
e) Keine Formelkompromisse	10
2. Verwendung der Rechtssprache	11
3. Informationsfunktion?	12
4. Überbürokratisierung	13
5. Handlungsebenen	14
a) Urkunde und Vertrag	14
b) Materielle und formelle Ebenen	14
c) Notarielle Handlungsebene	15
aa) Vermischung von Belehrung und Regelung	15
bb) Falsche Belehrungen	16
III. Die Vertragsstruktur	16
1. Allgemeines	16
2. Gliederung	17
a) Allgemeines zur Gliederung	17
b) Gliederungssysteme	18
c) Präambel	19
3. Hilfsmittel	19
a) Klammertechnik	20
b) Verweisungen	20
c) Überschriften	20
d) Beilagen und Anlagen	21
4. Spätere Änderungen eines Vertragstextes	22
IV. Die Vertragssprache	22
1. Allgemeine Grundsätze	22

Inhaltsverzeichnis

a)	Deutsche Rechtssprache	22
b)	Sonderzeichen und Hervorhebungen	22
c)	Verständliche Eleganz und Kürze	23
d)	Rechtsbegriffe und Definitionen	25
e)	Sprachliche Machtinstrumente	26
aa)	Nominalstil	26
bb)	Entlastendes Passiv	27
cc)	Konditionalismus	27
f)	Keine Pseudojuristizismen	28
g)	Ablösung sinnloser Sprachtraditionen	28
2.	Bezugnahmen auf das Gesetz	29
3.	Normierung von Nebenpflichten	30
4.	Exakte Formulierungen	31
5.	Notwendige Zuordnungsworte	32
6.	Gefährliche Worte	32
7.	Fehlerquellen	33
8.	Belehrungen	34
B.	Einzelne Gestaltungselemente	35
I.	Einführung	35
1.	Basiselemente der Vertragsgestaltung	35
2.	Allgemeiner Teil	35
a)	Bedingungen und Befristungen	35
b)	Salvatorische Klauseln	37
3.	Allgemeines Schuldrecht	38
a)	Abtretung	38
b)	Abtretungsausschluss	39
c)	Fälligkeitsregelungen	39
d)	Verzinsung von Geldforderungen	40
e)	Formklauseln	41
f)	Vertragsstrafe	43
g)	Rücktrittsrecht	44
4.	Weitere Verfügungen	46
a)	Erlass	46
b)	Abgeltungsklausel	46
II.	Schlussbemerkungen	46
Kapitel 2	Eigentum an Immobilien	47
A.	Grundstück, Kataster, Grundbuch	52
I.	Grundstück	52
II.	Kataster	53
III.	Grundbuch	54
B.	Bestandteile, Zubehör, Früchte	61
I.	Die Veräußerung von Bestandteilen	61
II.	Die Veräußerung von Zubehör und sonstigen beweglichen Sachen	62
1.	Abgrenzungsprobleme	62
2.	Beurkundungspflicht	63
3.	Die Bezeichnung der mitverkauften Sachen	64
4.	Die Übereignung der mitverkauften Sachen	64
5.	Die Ausweisung des Kaufpreises	65
6.	Die Rechte des Käufers bei Mängeln	66
7.	Grunderwerbsteuer	67
III.	Die Verteilung der Früchte	67
C.	Verbindung und Teilung von Grundstücken	68
I.	Verbindung	68
1.	Vereinigung	69

2. Bestandteilszuschreibung	70
3. Verschmelzung	72
II. Teilung	72
1. Rechtliche Teilung	72
2. Katastermäßige Zerlegung	73
D. Miteigentum	74
I. Allgemeines	74
II. Entstehung	74
III. Inhalt	74
1. Verwaltung	75
2. Benutzung	75
3. Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft	76
4. Kosten- und Lastentragung	77
5. Kombinierte Vereinbarung	78
6. Miteigentümergeeinbarungen als »Sondereigentumsersatz«	80
a) Wohnanlagen	80
b) Mehrfachparker	80
E. Wohnungs- und Teileigentum	84
I. Vorbemerkungen zum Aufbau der Darstellungen und zur Erleichterung der Verwendung für den Leser	84
II. Grundsätzliche Überlegungen zur Gestaltung einer »üblichen« Teilungserklärung	85
1. Anwendungsbereiche und Alternativen zum Sondereigentum	85
a) Anwendungsbereiche für die Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum	85
b) Alternativen für die Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum	86
2. Grundbegriffe und grundsätzliche Überlegungen	86
a) Überlegungen und Erörterungen mit dem Klienten	86
b) Zeitliche Reihenfolge der Umwandlung von Wohnungseigentum im Hinblick auf Kündigungsschutz	86
c) Grundstückssituation	87
aa) Einheitliches Grundstück	87
bb) Bildung nur an einer Grundstücksteilfläche	88
cc) Aufteilung eines Grundstückes mit Hofeigenschaft i.S.d. Hofeordnung	90
dd) Überbau	90
d) Einseitige Begründung (§ 8 WEG)	91
aa) Vorratsteilung	91
bb) Einseitige Begründung durch vollmachtlosen Vertreter	91
cc) Zustimmung Ehegatte	92
dd) Teilung durch Minderjährige	92
ee) Teilung zur Erbauseinandersetzung	92
ff) »Faktische« (»werdende«) Wohnungseigentümergeinschaft	93
3. Vertragliche Begründung (§ 3 WEG)	97
a) Vorliegen einer Bruchteilsgemeinschaft	97
b) Exakte Anpassung der Miteigentumsanteile	97
c) Rückführung von Miteigentumsanteilen	98
4. Bestehende Rechte als Hindernis der Aufteilung	101
5. Sondereigentum	102
a) Abgeschlossenheit	104
b) Unzweifelhafte Abgeschlossenheit	107
aa) Abgeschlossenheit von Tiefgaragenstellplätzen	107
bb) Gemeinsame Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück	108
cc) Abgeschlossenheit von gemeinschaftsnotwendigen Räumen	109
dd) Abgeschlossenheit bei Räumen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Spitzboden)	109
e) Sondereigentumsfähigkeit eines Heizungsraums, wenn der Raum nur der Versorgung einzelner Einheiten dient	110
ff) Abgeschlossenheit bei planwidriger Bauabweichung	111
gg) Abgeschlossenheit bei Abweichung von Bezifferung in Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung	112

c)	Sondereigentum an Rollläden, Balkon, Dachterrasse	113
d)	Sondereigentum an ebenerdigen Terrassen	114
e)	Sondereigentum an Mehrfachparkern	115
f)	Hilfslösung: Grunddienstbarkeit an Sondereigentum	115
g)	Abgrenzung Wohnungseigentum/Teileigentum	117
h)	Ausschluss einzelner Nutzungen	118
aa)	Möglichkeiten der künftigen erweiterten Nutzung:	121
bb)	Eingrenzung der Nutzungsmöglichkeiten durch Baubehörden	122
6.	Gemeinschaftseigentum	122
7.	Definition des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung?	123
8.	Sondernutzungsrechte	125
a)	Begründung und Rechtsqualität von Sondernutzungsrechten	125
b)	Zustimmungserfordernis dinglich Berechtigter?	133
c)	Sondernutzungsrechte für außenstehende Dritte?	133
d)	»Sondernutzungsrecht« auf Nachbargrundstück	134
e)	Nachträgliche Zuweisung von Sondernutzungsrechten	138
9.	Bemessung der Miteigentumsanteile	141
10.	Verwalterbestellung	142
a)	Form der Bestellung des Verwalters	142
b)	Wiederaufleben der Verwalterbestellung	143
c)	Vertretungsmacht des Verwalters	144
d)	Anforderung an Person des Verwalters	147
aa)	GbR als Verwalter?	147
bb)	UG als Verwalter?	147
cc)	Anforderungsprofil für Verwalter	148
11.	Abgeschlossenheitsbescheinigung als notwendige Anlage	148
12.	Norwendige Genehmigungen	149
a)	Genehmigungen in Fremdenverkehrsgebieten § 22 BauGB	149
b)	Genehmigungen im Bereich von Erhaltungssatzungen, § 172 BauGB	150
III.	Zwingende und sinnvolle Einzelregelungen und Überlegungen zur Gestaltung einer »klassischen« Gemeinschaftsordnung	151
1.	Allgemeine Überlegungen	151
2.	Bezeichnung der rechtsfähigen Gemeinschaft	151
3.	Gemeinschaftliches Vermögen und Verbandsvermögen	152
4.	Beschlüsse – Vereinbarungen – Öffnungsklausel	155
a)	Abgrenzung Beschluss – Vereinbarung	155
b)	Nicht disponible Beschlusskompetenz	156
c)	Öffnungsklausel	156
aa)	Sinn und Inhalt von Öffnungsklauseln	156
bb)	Rechtscharakter einer Entscheidung aufgrund Öffnungsklausel	157
cc)	Bestellung von Sondernutzungsrechten aufgrund Öffnungsklausel	158
dd)	Sondernutzungsrechte I. und II. Klasse	159
ee)	Öffnungsklausel als Grundlage neuer Leistungspflichten?	160
5.	Festlegung des Stimmrechtsverhältnisses	161
6.	Kostenverteilung	161
a)	Kostenverteilung im Innenverhältnis	161
b)	Kostenverteilung im Außenverhältnis	166
c)	Kostenverteilung für Sanierung und Modernisierung	166
7.	Veräußerungsbeschränkung	167
a)	Allgemeine Überlegungen und Einzelfälle	167
b)	Verfügungsbeschränkung bei Rückübertragungen?	168
c)	Nachweis der Person des Verwalters	169
d)	Schwierigkeit des Verwalternachweises bei »werdender Eigentümergemeinschaft«	170
e)	Verwalterzustimmung bei Personenidentität von Verwalter und Käufer (Insichgeschäft)	173
f)	Verwalterzustimmung bei Veräußerung an eine GbR	174
g)	Makler als Verwalter	175

h)	Widerruf der Verwalterzustimmung	175
i)	Gesellschaftsrechtliche Veränderungen beim Verwalter	176
8.	Eigentümerversammlung	176
a)	Beschlussfähigkeit	176
b)	Stimmrechtsverteilung	177
c)	Vertretungsmöglichkeiten für Wohnungseigentümerversammlungen	178
d)	Beschlussfassung im Umlaufverfahren	179
e)	Stimmrecht des Nießbrauchers	179
9.	Verwaltungsbeirat	180
10.	Schiedsklausel	180
11.	Regelung zur Sicherung für Wohngeldrückstände	181
12.	Entziehung des Wohnungseigentums	182
13.	Zerstörung und evtl. Wiederaufbau des Gebäudes	183
14.	Standardmuster der Gemeinschaftsordnung einer einfachen Wohnhausanlage	184
15.	»Vollmacht« zur Änderung der Teilungserklärung	193
IV.	Einplanung baulicher Änderungen	196
1.	Einplanung bereits feststehender Änderungsmöglichkeiten ohne Eigentumseingriffe ..	196
2.	Einplanung der Vereinigung und Teilung von Wohnungseigentum	197
3.	Einplanung des nachträglichen Dachausbaues	197
4.	Einplanung der erforderlichen Gläubigerzustimmungen	200
V.	Veränderungen am Eigentum und den Rechtsverhältnissen	201
1.	Vorüberlegungen	201
a)	Zustimmung der Gläubiger	202
b)	Unschädlichkeitszeugnis als Hilfslösung?	203
2.	Isolierte Miteigentumsanteile	204
3.	Änderung der Miteigentumsanteile (Quotenänderung)	205
4.	Veräußerung von Grundstücksteilen	206
5.	Bauliche Veränderungen	206
6.	Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt	207
7.	Änderung der Miteigentumsanteile (Quotenänderung)	209
8.	Umgestaltung des Sondereigentums	209
a)	Tausch von Sondereigentumsräumen	209
b)	Aufspaltung (Unterteilung) von Sondereigentum	210
c)	Zusammenlegung von Sondereigentumseinheiten	212
d)	Neuaufteilung von Sondereigentum	213
9.	Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	215
a)	Grundsätzliche Überlegungen	215
b)	Erweiterung von Sondereigentum durch allseits geduldeten Anbau	215
c)	Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	216
d)	Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	218
VI.	Änderung der Gemeinschaftsordnung (insb. von Kostenregelungen, nachträglicher Einbau einer Öffnungsklausel, Sondernutzungsrechten und Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung)	219
1.	Grundsätzliche Überlegungen	219
2.	Nachträglicher Einbau eines Personenaufzuges durch einen Wohnungseigentümer ..	219
3.	Neuaufteilung der Sondernutzungsrechte	219
4.	Änderung der Kostenregelung	221
5.	Nachträgliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel	222
6.	Nachträgliche Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss von Pachtverträgen	222
7.	Erweiterung von Sondernutzungsrechtszuweisungen	223
8.	Änderung von Sondernutzungsrechtszuweisungen	224
a)	Wiederaufhebung von Sondernutzungsrechten	224
b)	Bauliche Änderung eines Sondernutzungsrechtes	225
9.	Bildung weiterer Sondernutzungsrechte	225
10.	Neuaufteilung der Sondernutzungsrechte	226
11.	Aufhebung von Sondernutzungsrechten	227
12.	Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	228
13.	Gerichtskostenminimierungsstrategie	230

Inhaltsverzeichnis

14. Vollständige Neufassung der Teilungserklärung	230
15. Einbeziehung und Information der dinglich Berechtigten	232
VII. Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung?	233
VIII. Erfordernis einer erneuten Auffassung nach vollzogenen Änderungen	234
IX. Aufhebung von Sondereigentum	235
1. Rechtsnatur und Rechtsfolgen der Aufhebung.	235
2. Aufhebung und Auseinandersetzung von Wohnungseigentum.	237
X. Individuelle Überlegungen zur Gestaltung einer Teilungserklärung	241
1. Doppelhaus/Reihenhaus	242
2. Mehrhausanlage.	245
a) Grundsätzliche Überlegungen	245
b) Bildung von Untergemeinschaften	246
c) Bildung von Sondernutzungsrechten.	248
d) Kosten	248
e) Gegenständlich beschränktes Stimmrecht?	253
f) Fazit	253
3. Abschnittsweise Errichtung einer Mehrhausanlage.	253
a) Allgemeine Überlegungen und Gestaltungsmöglichkeiten.	253
b) Bildung eines überdimensionalen Miteigentumsanteils.	255
c) Vielzahl von rechtlichen Veränderungen	255
d) Vollmachtserteilung an den teilenden Eigentümer	256
e) Weitergabeverpflichtung der Vollmacht	257
f) Rechtsanspruch auf Durchführung.	258
g) Nutzungsausschluss der anderen Eigentümer an der späteren Bebauungsfläche.	258
h) Wohnungseigentümerversammlung, insb. Stimmrecht	259
i) Klarstellung für Zweifelfragen.	261
j) Regelungen im jeweiligen Erwerberkaufvertrag.	261
4. Vollzug der Bildung neuer Sondereigentumseinheiten nach abschnittsweiser Bebauung.	262
5. Doppelparker/Duplex-Garage/Kfz-Mehrplatzparksystem.	265
XI. Sonstige Einzelprobleme.	268
1. Der Verband als Erwerber und Inhaber dinglicher Rechte	268
2. Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft	271
3. Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft.	271
4. Beteiligung Minderjähriger	271
5. Haftung des Erwerbers einer Sondereigentumseinheit	272
6. Dienstbarkeiten an einzelnen Sondereigentumseinheiten	272
7. Grunddienstbarkeit zugunsten einer anderen Eigentümergemeinschaft (Fernwärme Bezugspflicht).	273
8. Veräußerung von Sondernutzungsrechten	274
XII. Belastung einer Sondereigentumseinheit mit Dienstbarkeiten.	274
F. Bergwerkseigentum	275
I. Grundlagen	275
1. Rechtsgrundlagen	275
2. Bergwerkseigentum	275
II. Veräußerung von Bergwerkseigentum.	276
1. Genehmigungsvorbehalt	276
2. Steuerliche Aspekte	276
3. Vereinigung.	276
4. Muster.	276
III. Erlöschen des Bergwerkseigentums.	278
1. Durch Zeitablauf.	278
2. Erlöschen durch Widerruf oder Aufhebung.	278
IV. Besonderheiten.	279
1. Neue Bundesländer	279
2. Meeresbodenbergbau	279
G. Nachbarrecht, Überbau, Norwege- und Notleitungsrecht	279
I. Nachbarrecht	279

1.	Privatrechtliche Schranken des Eigentums	279
2.	Öffentlich-rechtliche Schranken des Eigentums	281
II.	Überbau (§§ 912 bis 916 BGB)	281
1.	Rechtswidriger, entschuldigter und rechtmäßiger Überbau	281
2.	Voraussetzungen des entschuligten Überbaus	285
a)	Errichtung eines Gebäudes	285
b)	Grenzüberschreitung durch den Eigentümer	285
c)	Weder grobe Fahrlässigkeit noch Vorsatz	286
d)	Kein sofortiger Widerspruch	286
e)	Keine über die Grenzverletzung hinausgehende Beeinträchtigung	286
3.	Rechtsfolgen des entschuligten Überbaus	286
a)	Duldungspflicht und Nutzungsrecht (§ 912 BGB)	286
b)	Überbaurente (§ 913 BGB)	286
c)	Abnahmeverlangen (§ 915 BGB)	290
4.	Eigentum am Überbau	292
5.	Landesrechtliche Vorschriften zum Überbau	294
6.	Kosten	294
III.	Notwegerecht (§§ 917, 918 BGB)	295
1.	Allgemeines	295
2.	Voraussetzungen des Notwegerechts	296
a)	Fehlende Verbindung zu einem öffentlichen Weg	296
b)	Notwendigkeit zur ordnungsgemäßen Benutzung	296
c)	Verlangen der Duldung	297
d)	Kein Ausschluss nach § 918 BGB	297
3.	Rechtsfolgen des Notwegerechts	299
a)	Duldungsverpflichtung (§ 917 Abs. 1 BGB)	299
b)	Notwegerente (§ 917 Abs. 2 BGB)	300
c)	Unterhaltslast	301
4.	Kosten	301
IV.	Notleitungsrecht	302
H.	Vollmachten	302
I.	Allgemeines	302
1.	Vollmachtserteilung	302
2.	Umfang	303
a)	Spezial- und Generalvollmachten	303
b)	Innen- und Außenverhältnis	304
c)	Befreiung von den Beschränkungen der In-Sich-Geschäfte	304
d)	Zweckangaben	305
e)	Selbstermächtigung	305
3.	Widerruflichkeit	305
4.	Form	306
5.	Dauer	307
6.	Bevollmächtigte	307
7.	Untervollmacht	308
II.	Vollmachten im Beurkundungs- und Grundbuchverfahren	308
III.	Einzelbeispiele	309
1.	Notarkosten	309
2.	Verkaufsvollmacht	309
a)	Weite »Generalvollmacht«	309
b)	Enge Vollmacht	310
3.	Erwerbsvollmacht	311
4.	Umfassende Grundstücksvollmacht	311
5.	Notarielle Vollzugsermächtigung	311
I.	Auflassung	312
I.	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Auflassung	312
1.	Formelle Anforderungen	312
2.	Inhaltliche Anforderungen	313
a)	Falschbezeichnung	313

Inhaltsverzeichnis

b) Bedingungsfeindlichkeit	313
c) Zubehör	314
d) Formulierungsbeispiel Aufassung	314
II. Eintragung	314
III. Besonderheiten auf Erwerberseite	316
1. Mehrere Erwerber	316
2. Minderjähriger Erwerber	316
a) Entwicklung der Rechtsprechung zur lediglich rechtlichen Vorteilhaftigkeit	316
b) Lediglich rechtlich vorteilhafter Eigentumserwerb	317
c) Nicht lediglich rechtlich vorteilhafter Eigentumserwerb	318
3. GbR	319
IV. Praktische Anwendungsbereiche der dem Grundgeschäft nachfolgenden Aufassung	320
1. Aufassung beim Teilflächenverkauf	320
2. Aufassung in Erfüllung eines Immobilienvermöchnisses	322
a) Aufassung in der Verfügung von Todes wegen	322
b) Vermächtniserfüllungsvertrag	323
aa) Vermächtniserfüllung bei besonderer Sicherung durch den Erblasser	327
(1) Aufassung durch einen Bevollmächtigten	327
(2) Aufassung durch den Testamentsvollstrecker	329
(3) Aufassung durch den Vorerben	330
bb) Beteiligung Minderjähriger	330
3. Aufassung in Erfüllung einer Teilungsanordnung	332
4. Aufassung nach Geltendmachung eines Rükckerwerksrechts	332
5. Aufassung nach Prozessvergleich	334
6. Aufassung nach rechtskräftigem Urteil	334
J. Ersitzung, Aufgebot und Aneignung	335
I. Ersitzung	335
II. Aufgebot des Eigentümers	337
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	337
2. Zuständigkeit	337
3. Antrag	337
4. Antragsberechtigung	338
5. Nachweis der Ausschließungsvoraussetzungen	338
6. Aufgebot	341
7. Aufgebotstermin	342
8. Aufgebotsfrist	342
9. Ausschließungsbeschluss	342
10. Aneignungserklärung aufgrund Ausschließungsbeschlusses	343
III. Aneignung	345
1. Aneignung durch den Landesfiskus	345
2. Aneignung nach Verzicht durch den Landesfiskus	345
3. Übertragung des Aneignungsrechts	347
K. Verzicht	349
I. Allgemeines	349
II. Voraussetzungen	350
III. Wirkungen	352
IV. Aufgabe von Miteigentum, Wohnungs- und Teileigentum	352
Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte	353
A. Erbbaurecht	355
I. Bestellung	355
1. Einfaches Erbbaurecht	355
2. Erbbaurechtsvertrag	357
3. Eigentümer und Erbbauberechtigter	358

a)	Allgemeines	358
b)	Mehrere Eigentümer	358
c)	Mehrere Erbbauberechtigte	358
d)	Eigentümergebbaurecht	358
e)	Verbrauchervertrag	359
f)	Anwesenheit der Beteiligten	359
g)	Rechtsgeschäftliche Vertretung	359
h)	Gesetzliche Vertretung	359
4.	Belastungsgegenstand	359
a)	Grundstück und Grundstücksteile	359
b)	Mehrere Grundstücke (Gesamterbbaurecht)	360
c)	Erbbaurecht (Untererbbaurecht)	361
d)	Wohnungs- und Teileigentum	361
5.	Inhalt des Erbbaurechts	361
a)	Gesetzlicher und vertragsmäßiger Inhalt	361
aa)	Veräußerlich- und Vererblichkeit	361
bb)	Bedingungen, Aufhebungsverpflichtung, Rücktritt	362
cc)	Befristungen	364
dd)	Haben eines Bauwerks	365
b)	Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)	368
aa)	Errichtung des Bauwerks	368
bb)	Instandhaltung des Bauwerks	369
cc)	Verwendung des Bauwerks	370
dd)	Besichtigung des Bauwerks	371
c)	Versicherung und Wiederaufbau des Bauwerks (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG)	371
aa)	Versicherung des Bauwerks	371
bb)	Wiederaufbau des Bauwerks	372
d)	Lasten- und Abgabentragung (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG)	373
e)	Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG)	374
f)	Zahlung von Vertragsstrafen des Berechtigten (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)	377
g)	Erneuerung des Erbbaurechts (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)	378
h)	Verkaufspflicht des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG)	379
i)	Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung (§ 5 ErbbauRG)	381
j)	Entschädigung und Vergütung für das Erbbaurecht (§ 27 Abs. 1 Satz 2, § 32 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG)	383
aa)	Entschädigung bei Erlöschen des Erbbaurechts (§§ 27 f. ErbbauRG)	383
bb)	Vergütung bei Heimfall des Erbbaurechts (§ 32 ErbbauRG)	385
6.	Begründung und Eintragung des Erbbaurechts	386
7.	Gegenleistungen, insbes. der Erbbauzins	388
a)	Allgemeines	388
b)	Erbbauzinsreallast (§ 9 ErbbauRG)	389
8.	Weitere schuldrechtliche und dingliche Vereinbarungen	392
a)	Schuldrechtliche Abreden	392
aa)	Ersatzregelungen	392
bb)	Begleitschuldverhältnis	393
cc)	Salvatorische Klausel	394
b)	Dingliche Vereinbarungen	394
aa)	Vorkaufsrechte	394
bb)	Grundpfandrechte, Reallasten	395
cc)	Dienstbarkeiten	395
dd)	Vormerkungen	395
9.	Umfassender Erbbaurechtsvertrag	395
10.	Kosten	398
a)	Notarkosten	398
b)	Gerichtsgebühren	399
II.	Inhaltsänderungen	400
1.	Teilung, Vereinigung, Bestandteilszuschreibung	400

a) Teilung	400
b) Vereinigung, Bestandteilszuschreibung	400
2. Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts	401
3. Änderung des Erbbauzinses	401
III. Verfügungen	401
1. Veräußerung des Erbbaurechts	401
2. Belastung des Erbbaurechts	405
IV. Erlöschen	405
1. Erlöschen durch Zeitablauf	405
2. Aufhebung	406
B. Dauerwohnrecht	407
I. Begriff und Abgrenzung	407
II. Einzelheiten	408
1. Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht	408
2. Bestellung, Inhalt und Eintragung	408
a) Bestellung	408
b) Gesetzlicher Inhalt	409
c) Eintragungsfähige Inhalte	409
3. Voraussetzung der Eintragung	411
4. Mustervertrag über die Bestellung eines Dauerwohnrechts	411
5. Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile	413
6. Mehrere Berechtigte	413
a) Mehrere selbstständige Dauerwohnrechte	413
b) Dauerwohnrecht nach Bruchteilen	414
c) Gesamt- und Mitberechtigung an einem Dauerwohnrecht	414
7. Übertragung eines Dauerwohnrechts	414
8. Heimfallanspruch	415
9. Erlöschen des Dauerwohnrechts	415
10. Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB	415
11. Nießbrauchsrecht am Dauernutzungsrecht	416
C. Fischereirechte	416
I. Grundlagen	416
II. Rechtsnatur	417
III. Begründung	417
IV. Übertragung	419
IV. Belastung, Aufhebung	421
D. Schiffe, Flugzeuge	421
I. Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	421
1. Rechtsgrundlagen	421
2. Schiffsregister, formelles Schiffsrecht	422
a) Schiffsregister, Binnenschiffsregister und Schiffsbauregister	422
b) Anmeldepflichtige Schiffe	422
aa) Seeschiffe	422
bb) Binnenschiffe	422
cc) Schiffsbauwerke	423
c) Inhalt des Schiffsregisters	423
d) Eintragung und Anmeldung von Schiffen	423
aa) Form	423
bb) Angaben in der Anmeldung der Eintragung eines Schiffes	423
e) Muster: Anmeldung der Eintragung eines Seeschiffes	424
II. Die Übereignung von Schiffen und Schiffsbauwerken	425
1. Übereignung von Seeschiffen	425
a) Grundsätzliches	425
b) Muster: Erklärung über die Veräußerung eines Seeschiffes	425
2. Die Übereignung von Binnenschiffen	426
a) Grundsätzliches	426
b) Muster: Notariell beurkundeter Vertrag über den Verkauf eines Binnenschiffes	426
3. Die Übereignung von Schiffsbauwerken	427

III.	Schiffshypothek	427
1.	Grundsätzliches	427
2.	Bestellung der Schiffshypothek	427
a)	Vertragliche Hypothek	428
b)	Gerichtliche Schiffshypotheken	428
c)	Muster: Bestellung einer Schiffshypothek	428
IV.	Vormerkung	431
V.	Abtretung einer Schiffshypothek	431
1.	Grundsätzliches	431
2.	Muster: Abtretung einer Schiffshypothek	432
VI.	Rechte an Luftfahrzeugen	432
1.	Rechtsgrundlagen	432
a)	Die Luftfahrzeugrolle	432
b)	Das Pfandrechtsregister	432
c)	Eigentumsübertragung	432
2.	Das Registerpfandrecht an Luftfahrzeugen	433
a)	Verhältnis zu anderen Sicherungsrechten	433
b)	Rechtsnatur und Entstehen	433
c)	Muster: Anmeldung eines Luftfahrzeugs zum Pfandrechtsregister	433
d)	Muster: Bestellung eines Registerpfandrechts	434
e)	Erlöschen des Registerpfandrechts	434
 Kapitel 4 Dingliche Rechte		435
A.	Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken	439
I.	Grundsätze	439
1.	Einigung über die Rechtsänderung	439
2.	Eintragung der Rechtsänderung	440
II.	Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück	442
1.	Löschung	442
2.	Pfandfreigabe	446
III.	Rangänderung	447
B.	Vormerkung	448
I.	Allgemeines	448
II.	Voraussetzungen	449
III.	Wirkung der Vormerkung	455
IV.	Inhaltsänderung	456
V.	Abtretung, Schuldübernahme und Verpfändung	457
VI.	Erlöschen	458
VII.	Aufgebot des Vormerkungsgläubigers	460
C.	Dienstbarkeiten	462
I.	Arten von Dienstbarkeiten und Abgrenzung zu anderen Rechten	463
1.	Grunddienstbarkeit (§§ 1018 bis 1029 BGB)	463
a)	Beteiligte Grundstücke	463
b)	Vorteil für das herrschende Grundstück	464
2.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 bis 1093 BGB)	464
3.	Dauerwohnrecht (§§ 31 bis 42 WEG)	465
4.	Erbbaurecht (§§ 1 bis 39 ErbbauRG)	465
5.	Baulast	465
6.	Schuldrechtliches Nutzungsrecht	466
II.	Zulässiger Inhalt von Dienstbarkeiten	466
1.	Allgemeines	466
a)	Nichtbestehen einer gesetzlichen Verpflichtung	466
b)	Keine Beschränkung der Verfügungs- und Verpflichtungsbefugnis	466
c)	Kein positives Tun als Hauptinhalt der Dienstbarkeit	467
d)	Hinreichende Bestimmtheit	467

Inhaltsverzeichnis

2.	Festlegung des Ausübungsbereichs	468
3.	Bedingung und Befristung	469
4.	Regelung der Verjährung	470
5.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	471
6.	Mehrere Berechtigte	472
7.	Eigentümergebot	473
III.	Entstehen einer Dienstbarkeit	474
1.	Voraussetzungen in dinglicher Hinsicht	474
2.	Rangstelle der Dienstbarkeit	475
IV.	Gegenleistung und Kausalgeschäft	475
1.	Entgeltlichkeit	475
2.	Sicherungsdienstbarkeit und Sicherungsvertrag	476
a)	Sicherung von Nutzungsrechten aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages	476
b)	Sicherung von Wettbewerbsbeschränkungen und Bezugs- oder Abnahmeverpflichtungen	478
V.	Gesetzliches Schuldverhältnis (§§ 1020 bis 1022 BGB)	478
1.	Schonungspflicht (§ 1020 Satz 1 BGB)	478
2.	Unterhaltslast (§§ 1020 Satz 2, 1022 BGB)	479
3.	Vereinbarungsmöglichkeiten (§ 1021 BGB)	479
VI.	Inhaltsänderung einer Dienstbarkeit	481
1.	Änderung durch Rechtsgeschäft	481
2.	Änderung der Bedürfnisse	482
VII.	Grundstücksteilung	483
1.	Teilung des herrschenden Grundstücks (§ 1025 BGB)	483
2.	Teilung des dienenden Grundstücks (§ 1026 BGB)	484
VIII.	Übertragung einer Dienstbarkeit	485
1.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	485
2.	Grunddienstbarkeit	485
3.	Ausübung durch einen Dritten	486
IX.	Erlöschen einer Dienstbarkeit	486
1.	Rechtsgeschäftliche Aufhebung	486
2.	Erlöschen kraft Gesetzes	486
X.	Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks	488
1.	Sicherung des Käufers	488
2.	Sicherung des Verkäufers	489
XI.	Betrieb von Anlagen auf einem fremden Grundstück	490
1.	Eigentumsrechtliche Zuordnung	490
a)	Rechtliche Ausgangslage	490
b)	Scheinbestandteil nach § 95 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB	491
c)	Scheinbestandteil nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB	491
2.	Sicherung künftiger Betreiber der Anlage	492
3.	Mitbenutzung durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks	494
XII.	Kosten und Steuern	494
1.	Gebührensätze	494
a)	Notar	494
b)	Grundbuchamt	495
2.	Geschäftswert	495
3.	Steuern	499
XIII.	Einzelne Fallgruppen (§§ 1018, 1090 Abs. 1 BGB)	500
1.	Duldungsdienstbarkeiten (§ 1018, 1. Alt. BGB)	500
2.	Unterlassungsdienstbarkeiten (§ 1018, 2. Alt. BGB)	512
3.	Verzichtsdienstbarkeiten (§ 1018, 3. Alt. BGB)	514
4.	Nießbrauch (§§ 1030 bis 1089 BGB)	516
5.	Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	518
6.	Altrechtliche Dienstbarkeiten	520
D.	Baulast	522
I.	Inhalt	522
II.	Entstehen und Erlöschen	523

III.	Probleme der Vertragsgestaltung	525
	1. Amtspflichten des Notars	525
	2. Gewährleistung	525
E.	Vorkaufsrecht	526
I.	Arten von Vorkaufsrechten und Abgrenzung zu anderen Erwerbsrechten	526
	1. Schuldrechtliche Vorkaufsrechte (§§ 463 bis 473 BGB)	526
	2. Gesetzliche Vorkaufsrechte	527
	3. Dingliche Vorkaufsrechte (§§ 1094 bis 1104 BGB)	527
	4. Ähnliche Erwerbsrechte	528
II.	Zulässiger Inhalt dinglicher Vorkaufsrechte	528
	1. Belastungsgegenstand	528
	2. Berechtigter	529
	a) Subjektiv-persönliche und subjektiv-dingliche Berechtigung	529
	b) Mehrere Berechtigte	530
	c) Übertragung der Berechtigung durch Erbfolge	532
	d) Übertragung der Berechtigung durch Rechtsgeschäft	532
	3. Einer oder mehrere Verkaufsfälle	533
	4. Modalitäten der Ausübung	536
	5. Bedingung und Befristung	537
III.	Entstehen eines Vorkaufsrechts	538
	1. Schuldrechtliches Kausalgeschäft	538
	2. Dingliches Erfüllungsgeschäft	538
	3. Rangstelle des Vorkaufsrechts	540
IV.	Einzelne Fallgruppen	542
	1. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	542
	2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	544
	3. Wechselseitige Vorkaufsrechte an Miteigentumsanteilen	546
	4. Bestellung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Grundstücks	546
	5. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht	547
V.	Teilung und Vereinigung von Grundstücken	549
	1. Teilung	549
	2. Bestandteilszuschreibung und Vereinigung	550
VI.	Erlöschen des Vorkaufsrechts	551
	1. Erlöschen durch Ausübung und Nichtausübung	551
	2. Wegfall des Berechtigten	552
	3. Aufhebung, Verzicht und Erlass	553
	4. Sonstige Fälle des Erlöschens	555
VII.	Vertragsgestaltung bei bestehendem Vorkaufsrecht	555
	1. Wirksamer Kaufvertrag mit einem Dritten	556
	a) Kaufvertrag	556
	b) Drittkäufer	558
	c) Wirksamkeit	559
	2. Mitteilung des Vorkaufsfalls und Ausübungsfrist	560
	3. Sicherung des Verkäufers	564
	4. Sicherung des Käufers	566
VIII.	Vertragsabwicklung nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes	570
	1. Ausübungserklärung	570
	2. Folgen der Ausübung	571
	3. Nebenleistungen und Vertragskosten	573
	4. Anpassung des Vertragsinhalts	575
	a) Gesetzliche Regelungen	575
	b) Sinngemäße Anpassung	576
	5. Vollzug des Kaufvertrages	577
IX.	Checkliste für die Gestaltung eines Vorkaufsrechts	581
X.	Checkliste für die Gestaltung eines Kaufvertrages bei einem eingetragenen Vorkaufsrecht ..	581
XI.	Kosten und Steuern	582
	1. Gebührensätze	582

Inhaltsverzeichnis

a) Notar	582
b) Grundbuchamt	583
2. Geschäftswert	583
3. Steuern	586
F. Reallast	587
I. Rechtsnatur und Entstehung der Reallast	587
1. Entwicklung und Anwendungsbereich	587
2. Rechtsnatur	587
3. Entstehung, Belastungsgegenstand und Berechtigter	588
a) Entstehung der Reallast	588
b) Belastungsgegenstand	588
c) Berechtigter	588
d) Muster: Versorgungsleistung für Übergeber und Ehepartner	588
e) Muster: Sicherung der Versorgungsleistung durch Reallast	589
II. Inhalt	589
1. Mögliche Inhalte	589
2. Bestimmbarkeit	590
III. Wiederkehrende Geldleistungen	590
1. Muster: Wiederkehrende Geld- und Weinleistungen	591
2. Leibrente und dauernde Last	591
3. Wertsicherungsvereinbarungen	592
4. Muster: Leibrente mit Wertsicherungsklausel (Kaufvertrag)	593
5. Sicherung durch Vollstreckungsunterwerfung	594
6. Muster: Vollstreckungsunterwerfungsklausel	594
7. Sicherung durch Verfallvereinbarung	594
IV. Pflege- und Dienstleistungsverpflichtungen; Leibgedinge	595
1. Hofübergabe	595
2. Leibgedinge Altenteil	595
3. Muster: Wart- und Pflegeleistungen in einem Hofübergabevertrag	596
4. Begrenzung von Pflegeleistungen	597
5. Muster: Ausschluss von Geldersatzansprüchen	598
V. Haftung des Eigentümers	598
1. Haftung auf Zahlung nach § 759 BGB	598
2. Haftung für Einzelleistungen	598
3. Persönliche Haftung	598
VI. Erlöschen der Reallast	599
1. Erlöschen des Stammrechts	599
2. Lösungsmöglichkeiten	599
a) Erhalt des Stammrechts	599
b) Begleitschutz durch nachrangige Grundschuld	600
c) Muster: Sicherung der Reallast durch nachrangige Grundschuld	600
d) Weitere Lösungsmöglichkeiten	600
G. Hypothek	601
I. Allgemeines	601
II. Voraussetzungen	601
III. Besondere Erscheinungsformen	603
1. Sicherungshypothek	603
2. Höchstbetragshypothek	604
3. Wertpapierhypothek	605
4. Abstrakte Verkehrshypothek	605
5. Zwangs- und Arresthypothek	607
IV. Inhaltsänderung	607
1. Erhöhung von Hypothekenzinsen	607
2. Änderung der Hypothekenforderung	608
3. Nachträgliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	608
4. Auswechslung der Hypothekenforderung	609
5. Verteilung und nachträgliche Bildung einer Gesamthypothek	610
V. Umwandlung	611

VI. Abtretung und Belastung	612
VII. Erlöschen	614
1. Aufhebung der Hypothek	614
2. Verzicht auf die Hypothek	614
3. Erlöschen der Hypothek	615
4. Nichtentstehen und Untergang der gesicherten Forderung	615
VIII. Aufgebot des Hypothekengläubigers	617
1. Allgemeines	617
2. Zuständigkeit	617
3. Antragsberechtigung	617
4. Antragsbegründung	617
a) Grundpfandrecht ist fällig	618
b) Grundpfandrecht bedarf der Kündigung	618
5. Inhalt des Aufgebots	619
6. Aufgebotsfrist	619
7. Ausschließungsbeschluss	619
IX. Aufgebot des Hypothekenbriefs	622
1. Allgemeines	622
2. Zuständigkeit	622
3. Antragsberechtigung	622
4. Antragsbegründung	623
5. Inhalt des Aufgebots	623
6. Aufgebotsfrist	624
7. Anmeldung von Rechten	624
8. Ausschließungsbeschluss	624
9. Eventualanträge	626
H. Grundschuld	626
I. Einleitung	626
II. Grundschuldbestellung	629
1. Bestellung einer Fremgrundschuld	629
a) Form	630
b) Beteiligte	631
aa) Eigentümer	631
bb) Grundschuldgläubiger	631
c) Buchgrundschuld/Briefgrundschuld	632
d) Grundschuldkapital	633
e) Zinsen, Nebenleistung	635
aa) Zinsen	635
bb) Nebenleistung	637
f) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	637
g) Abstraktes Schuldversprechen mit persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung	639
h) Grundbuchanträge, Bewilligungen	641
i) Pfandbesitz und Rangstelle	641
aa) Belastungsgegenstand	642
bb) Rangstelle	643
j) Abtretungsausschluss und -beschränkung	643
k) Ausschluss des gesetzlichen Lösungsanspruchs	644
l) Weitere Bestimmungen	645
aa) Sicherungsvertrag (Zweckbestimmungserklärung)	646
bb) Abtretung der Rückgewähransprüche	648
cc) Zustimmung gem. § 1365 BGB	651
dd) Zustellungsvollmacht	652
ee) Abschriften und Ausfertigungen	652
(1) Ausfertigung zur Herbeiführung der Bindung nach § 873 Abs. 2 BGB	652
(2) Vollstreckbare Ausfertigung	653
m) Verjährung	654
n) Belehrung	654

Inhaltsverzeichnis

o) Vollzugsaufträge	655
p) Vollzugs- und Abwicklungstätigkeiten	655
aa) Einholung von Genehmigungen	655
bb) Anträge an das Grundbuchamt	657
q) Rangbescheinigung	658
2. Besonderheiten bei einer Finanzierungsgrundschuld	659
a) Mitwirkung des Verkäufers und Finanzierungsvollmacht	659
b) Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	661
c) Einschränkung der Sicherungsabrede	661
d) Rangverhältnis zwischen Eigentumsvormerkung und Grundschuld	663
3. Besonderheiten bei der Belastung noch nicht vermessener Teilflächen und der Sicherung von Privatgläubigern	664
4. Besonderheiten bei der Eigentümergrundschuld	667
a) Zweck	667
b) Gläubiger	667
c) Briefrecht/Buchrecht	667
d) Lösungsanspruch gem. §§ 1179a, 1179b BGB	668
e) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	668
f) Ausfertigungen	669
g) Abtretung	670
5. Kosten der Grundschuldbestellung	670
a) Grundschuld ohne Zwangsvollstreckungsunterwerfung	670
b) Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung	671
c) Kosten für Vollzugstätigkeiten bei Grundschulden	672
aa) Grundschuldbestellung mit Beurkundung oder bei Beglaubigung nach Fertigung/Ergänzung/Änderung/Überprüfung des Entwurfs.	672
bb) Grundschuldbestellung mit bloßer Unterschriftsbeglaubigung	673
d) Kosten für Betreuungstätigkeiten bei Grundschulden	673
6. Nachverpfändung, Pfandentlassung	674
a) Nachverpfändung	674
aa) Begriff, Formerfordernis, Inhalt	674
bb) Kosten	675
b) Pfandentlassung	675
aa) Begriff, Formerfordernis, Inhalt	675
bb) Kosten	676
III. Abtretung einer Grundschuld	677
1. Fremdgrundschuld	677
a) Abtretbarkeit	677
b) Buchgrundschuld/Briefgrundschuld	678
c) Zinsen	678
d) Schuldversprechen	679
e) Kosten	679
2. Besonderheiten bei der Abtretung einer Eigentümergrundschuld	679
3. Umschreibung der Vollstreckungsklausel	680
a) Zuständigkeit	680
b) Nachweis der Rechtsnachfolge auf Gläubigerseite	680
aa) Vollstreckbare Ausfertigung für den Neugläubiger über den dinglichen Anspruch	681
bb) Vollstreckbare Ausfertigung für den Neugläubiger über den persönlichen Anspruch	681
c) Nachweis der Rechtsnachfolge auf Schuldnerseite	682
d) Rückgabe der bereits erteilten Vollstreckungsklausel	683
e) Kosten	683
IV. Erlöschen einer Fremdgrundschuld	684
1. Voraussetzungen für die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	684
2. Form	684
I. Rentenschuld	684
I. Allgemeines	684

II. Voraussetzungen	685
III. Abtretung	688
IV. Umwandlung	688
V. Ablösung	689
VI. Erlöschen	690
Kapitel 5 Erwerb durch Kauf	691
A. Kaufvertrag	697
I. Zielsetzung und Ausgangspunkt	697
II. Einfacher Grundstückskaufvertrag	697
III. Rubrum	700
1. Formeller Inhalt der Niederschrift	700
a) Bezeichnung des Notars	700
b) Ort und Tag der Niederschrift	701
aa) Ort der Niederschrift	701
bb) Tag der Niederschrift	702
cc) Berichtigungen	702
c) Form und Sprache der Niederschrift	702
aa) Form der Niederschrift	702
bb) Sprache der Niederschrift	703
2. Beteiligte	704
a) Bezeichnung der Beteiligten	704
b) Feststellung der Beteiligten	705
c) Identifizierung der Beteiligten nach dem GwG	707
d) Geschäftsfähigkeit der Beteiligten	708
aa) Allgemeines	708
bb) Ermittlung der Geschäftsfähigkeit	708
cc) Keine Zweifel an der Geschäftsfähigkeit	709
dd) Zweifel an der Geschäftsfähigkeit	709
ee) Schwere Krankheit eines Beteiligten	709
e) Verfahrensfähigkeit der Beteiligten	710
aa) Hörbehinderter Beteiligter	710
bb) Sprachbehinderter Beteiligter	710
cc) Sehbehinderter Beteiligter	711
dd) Schreibunfähiger Beteiligter	711
ee) Leseunfähiger Beteiligter	712
ff) Hör- oder Sprachbehinderter, der sich nicht schriftlich verständigen kann ..	712
gg) Sprachunkundiger Beteiligter	713
f) Güterstand der Beteiligten	714
g) Staatsangehörigkeit der Beteiligten	716
3. Vertragsparteien	716
a) Mehrheit von Verkäufern und/oder Käufern	716
aa) Bruchteilsgemeinschaft	716
bb) Gesamthandsgemeinschaft	716
cc) Ausländische Güterstände	717
b) Vertrag zwischen Verbraucher und Unternehmer	718
c) Anwesenheit der Vertragsparteien	719
d) Rechtsgeschäftliche Vertretung	719
aa) Form und Nachweis der Bevollmächtigung	719
bb) Behandlung von Vollmachten	720
cc) Vollmachtsbescheinigung	721
dd) Vollmachtlose Vertretung	722
e) Gesetzliche Vertretung	722
aa) Eltern	722
bb) Vormund	723

Inhaltsverzeichnis

cc) Betreuer	723
dd) Pfleger	723
ee) Insolvenzverwalter	724
ff) Testamentsvollstrecker	724
gg) Wohnungseigentumsverwalter	725
hh) Öffentlichrechtliche Körperschaften und Anstalten	725
ii) Stiftungen	725
4. Gesellschaften als Vertragspartei	726
a) Gesellschaft bürgerlichen Rechts	726
aa) GbR als Verkäufer	726
(1) Vertretung der GbR	726
(2) Gutgläuberschutz	727
(3) Gesellschafterwechsel	730
(4) Namens-GbR	731
(5) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	732
(6) Mitverkauf beweglicher Sachen	732
bb) GbR als Käufer	732
b) Vorgesellschaften	736
aa) KG	737
bb) GmbH/UG/AG	738
c) Personenhandelsgesellschaften und Kapitalgesellschaften	740
5. Präambel, Vertragsüberschrift	741
IV. Grundbuch- und Sachstand	741
1. Grundbuchinhalt	741
a) Grundbucheinsicht	741
aa) Gegenstand der Einsicht	741
bb) Umfang der Einsichtnahme	741
cc) Art und Weise der Einsichtnahme	742
dd) Zeitpunkt der Einsichtnahme	743
b) Wiedergabe des Grundbuchinhalts	743
c) Verzicht auf Grundbucheinsicht	744
2. Weiterer Sachverhalt	745
V. Verkäuferpflichten	745
1. Pflicht zur Eigentumsverschaffung	745
a) Grundstück	745
aa) Ganzes Grundstück	745
bb) Teilfläche	746
cc) Miteigentumsanteil	746
dd) Wohnungs- und Teileigentum	746
ee) Wesentliche Bestandteile	747
ff) Zubehör	748
b) Mitverkaufte Gegenstände	749
aa) Sachen	749
bb) Rechte	750
cc) Verträge	751
c) Erfüllung der Eigentums-/Rechtsverschaffungspflicht	752
aa) Erklärung der Auflassung	752
bb) Sicherung der Eigentumsumschreibung	753
cc) Vormerkung	754
dd) Übereignung, Abtretung	756
d) Irrtumsfälle	756
aa) Vergessenes Grundstück	756
bb) Falschbezeichnung des Grundstücks	758
cc) Falsche Berechtigungsverhältnisse	759
2. Pflicht zur Übergabe des Grundstücks	760
a) Besitzübergang	760
aa) Vorzeitiger Besitzübergang	760
bb) Nachgängiger Besitzübergang	762

b)	Räumungsverpflichtung des Verkäufers	762
aa)	Art der Räumung und Räumungsfrist	762
bb)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	762
cc)	Weitergehende Absicherung des Käufers	763
dd)	Räumung durch den Mieter	763
ee)	Wegnahme einzelner Sachen	763
ff)	Nichträumung einzelner Sachen	763
c)	Gefahrübergang, Versicherungen	764
d)	Nutzungsübergang	764
aa)	Allgemeines	764
bb)	Vor- und nachgängiger Nutzungsübergang	764
cc)	Nutzungsüberlassung an den Verkäufer oder Dritte	765
dd)	Vermietung/Verpachtung an den Verkäufer	765
3.	Weitere Verkäuferpflichten	766
a)	Erbringung von Werkleistungen	766
b)	Erbringung von Dienstleistungen	767
aa)	Vermietung des Grundstücks	767
bb)	Mietgarantien	768
VI.	Käuferpflichten	768
1.	Pflicht zur Kaufpreiszahlung	768
a)	Kaufpreishöhe	768
aa)	Festpreis	768
bb)	Variabler Kaufpreis	769
cc)	Umsatzsteuerausweis	771
dd)	Verzinsung des Kaufpreises	772
b)	Fälligkeitsvoraussetzungen	772
aa)	Eintragung einer Vormerkung	772
bb)	Vorliegen der Lastenfreistellungsunterlagen	773
cc)	Vorliegen der zum sicheren Vollzug erforderlichen Erklärungen	774
dd)	Vorliegen der zum Vollzug erforderlichen Genehmigungen	774
ee)	Vorliegen weiterer Voraussetzungen	775
c)	Fälligkeitsmitteilung des Notars	776
aa)	Rechtsnatur und Bedeutung der Fälligkeitsmitteilung	776
bb)	Wirkung der Fälligkeitsmitteilung	777
cc)	Übersendung der Fälligkeitsmitteilung	778
dd)	Muster für eine Fälligkeitsmitteilung	778
d)	Fälligkeit, Zahlung und Verzug	779
aa)	Fälligkeit des Kaufpreises	779
bb)	Zahlung durch Überweisung	779
cc)	Ablösung von Gläubigern	780
dd)	Barzahlung	781
ee)	Zahlungsverzug	781
ff)	Nachweis der Kaufpreiszahlung	782
e)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	783
f)	Verwahrung des Kaufpreises	784
aa)	Sinn und Zweck der Verwahrung des Kaufpreises	784
bb)	Verwahrungsvereinbarung	785
cc)	Verwahrungsantrag und Verwahrungsanweisung	785
g)	Übernahme von Schulden des Verkäufers	787
2.	Weitere Käuferpflichten	788
3.	Mitwirkung des Verkäufers an der Kaufpreisfinanzierung	788
a)	Finanzierungsvollmacht	788
b)	Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	789
c)	Stundung des Kaufpreises	789
d)	Kauf auf Rentenbasis	790
e)	Mietkauf	790
VII.	Mängelhaftung, Lastentragung	791
1.	Rechtsmängelhaftung	791

Inhaltsverzeichnis

a)	Allgemeines.	791
b)	Eintragungen in Abteilung II	791
aa)	Dienstbarkeiten, Nießbrauchsrechte	791
bb)	Reallasten	792
cc)	Dingliche Vorkaufsrechte	792
dd)	Vormerkungsgesicherte Ansprüche	792
ee)	Eingetragene Vermerke	793
c)	Eintragungen in Abteilung III.	794
aa)	Nichtübernahme bestehender Belastungen	794
bb)	Übernahme bestehender Grundschulden	794
d)	Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen	795
e)	Öffentlich-rechtliche Bindungen.	796
f)	Nichtübernahme bestehender Mietverhältnisse	797
aa)	Mietverhältnis mit einem Dritten	797
bb)	Mietverhältnis mit dem Käufer	797
g)	Übernahme bestehender Mietverhältnisse	797
aa)	Übernahme und Inhalt der Mietverhältnisse	798
bb)	Übergang der Rechte und Pflichten aus den Mietverhältnissen	799
cc)	Mietsicherheiten	800
dd)	Belehrungspflichten des Notars.	800
2.	Sachmängelhaftung	800
a)	Allgemeines.	800
aa)	Sachmängelfreiheit	800
bb)	Beschaffenheitsvereinbarung	801
cc)	Beschaffenheitsgarantie	801
b)	Haftungsausschlüsse	803
c)	Mängel zwischen Besichtigung und Übergabe.	805
d)	Abtretung von Ansprüchen.	806
e)	Grundstücksmängel	806
aa)	Bauplatz	806
bb)	Altlasten	808
cc)	Kanalsanierung.	810
f)	Gebüdemängel	810
aa)	Altbau.	811
bb)	Neubau.	812
cc)	Energetische Beschaffenheit	813
g)	Mängel beweglicher Gegenstände	814
3.	Lastentragung	815
a)	Öffentliche Lasten und Abgaben.	816
aa)	Erschließungskosten und Anliegerbeiträge	816
bb)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge	817
cc)	Sanierungsrechtliche Ausgleichsbeiträge	817
dd)	Ausgleichsbeiträge wegen Altlasten.	817
ee)	Grundsteuer	817
b)	Private Lasten	817
aa)	Verkehrssicherungspflicht	818
bb)	Grundbesitzabgaben, Dichtheitsüberprüfung	818
cc)	Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	818
VIII.	Hinweise des Notar und Vollzug des Kaufvertrags	820
1.	Hinweise und Vermerke des Notars	820
a)	Gesetzliche Hinweis- und Vermerkplichten	820
aa)	Allgemeines.	820
bb)	Rechtsbelehrung nach § 17 Abs. 1 BeurkG.	820
cc)	Wirksamkeitszweifel, § 17 Abs. 2 BeurkG	820
dd)	Anwendbarkeit ausländischen Rechts, § 17 Abs. 3 BeurkG.	821
ee)	Genehmigungserfordernisse, § 18 BeurkG	821
ff)	Vorkaufsrechte, § 20 BeurkG	822
gg)	Unbedenklichkeitsbescheinigung, § 19 BeurkG	824

b)	Freiwillige Hinweise und Vermerke.....	824
aa)	Freiwillige Hinweise	824
bb)	Freiwillige Vermerke	824
2.	Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch	825
a)	Gesetzliche Vorkaufsrechte	825
aa)	Gemeindliches Vorkaufsrecht nach BauGB	825
bb)	Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht	826
cc)	Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht	826
dd)	Planungsrechtliches Vorkaufsrecht	827
ee)	Besondere landesrechtliche Vorkaufsrechte	827
ff)	Mietervorkaufsrecht	828
b)	Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	829
c)	Gerichtliche Genehmigungserfordernisse	833
d)	Behördliche Genehmigungserfordernisse.....	834
aa)	Teilungsgenehmigung	834
bb)	Sanierungsrechtliche Genehmigung	834
cc)	Umlegungsrechtliche Genehmigung	835
dd)	Genehmigung bei Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke	835
ee)	Aufsichtsrechtliche Genehmigungen	836
ff)	Genehmigung nach der GVO	837
gg)	Weitere Genehmigungen	837
e)	Private Genehmigungen	837
aa)	Zustimmung des Ehegatten	837
bb)	Zustimmung des vollmachtlos Vertretenen	839
cc)	Zustimmung des Wohnungseigentumsverwalters	839
3.	Vollzugauftrag und Vollzugsvollmacht für den Notar	840
IX.	Sonstige Klauseln	841
1.	Rücktrittsklauseln	841
2.	Mediations-, Schlichtungs- und Schiedsklauseln	841
3.	Maklerklauseln	843
4.	Salvatorische Klauseln	844
X.	Kosten, Steuern, Abschriften	844
1.	Kosten	844
a)	Kosten der Beurkundung	844
b)	Kosten der Grundbucheintragungen	844
c)	Kosten der Lastenfreistellung	845
d)	Sonstige Kosten und Gebühren	845
e)	Hinweis- und Vermerkplichten des Notars	846
2.	Steuern	846
a)	Allgemeines zur Hinweis- und Vermerkplicht über Steuern	846
b)	Grunderwerbsteuer	847
c)	Einkommensteuer	847
d)	Umsatzsteuer	848
e)	Grundsteuer	848
f)	Schenkungsteuer	848
3.	Abschriften	849
a)	Abschriften für die Vertragsteile	849
b)	Abschriften für andere Personen und Stellen	849
c)	Abschriften für genehmigende Personen und Stellen	850
d)	Abschriften für Vorkaufsberechtigte	850
e)	Abschriften aufgrund gesetzlicher Mitteilungspflichten	850
f)	Beglaubigte Abschrift für das Grundbuchamt	851
XI.	Schlussvermerk, Unterschriften, Nachträge	851
1.	Schlussvermerk	851
2.	Unterschriften	851
a)	Unterschrift der Beteiligten	851
b)	Unterschrift des Notars	853
3.	Änderungen	854

Inhaltsverzeichnis

a)	Änderungen während der Niederschrift	854
aa)	Geringfügige Änderungen	854
bb)	Nicht geringfügige Änderungen	854
b)	Nachträgliche Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	856
aa)	Allgemeines	856
bb)	Unrichtigkeit des Rechtsgeschäfts	856
cc)	Unrichtigkeit der notariellen Feststellungen	856
dd)	Art und Weise der Berichtigung	857
c)	Sonstige nachträgliche Änderungen	857
XII.	Behandlung der Urkunde	858
1.	Beifügung des Dienstsiegels und der Urkundennummer	858
a)	Dienstsiegel	858
b)	Urkundennummer	858
2.	Verbindung und Verwahrung der Niederschrift	858
a)	Verbindung der Niederschrift	858
b)	Verwahrung der Niederschrift	860
B.	Angebot und Annahme	860
I.	Vorüberlegungen	860
II.	Gestaltung des Beurkundungsverfahrens	863
III.	Gestaltung der Angebotsurkunde	865
1.	Allgemeines	865
2.	Person des Angebotsempfängers	866
3.	Annahme- oder Bindungsfrist	869
4.	Voraussetzungen der Annahme	874
a)	Annahme im Ganzen oder in Teilen	874
b)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	874
5.	Vormerkung	875
6.	Auflassung	878
7.	Vereinbarungen mit dem Angebotsempfänger	879
IV.	Gestaltung der Annahmearkunde	881
1.	Bezeichnung der Angebotsurkunde	881
2.	Annahme des Angebots	881
3.	Einseitige Erklärungen des Annehmenden	881
V.	Fallgruppen	882
1.	Verkäuferangebot	882
a)	Verkaufsangebot unter Mitwirkung des Käufers	882
b)	Verkaufsangebot ohne Mitwirkung des Käufers	886
c)	Angebot zugunsten eines noch zu benennenden Dritten	890
2.	Käuferangebot	896
a)	Käuferangebot unter Mitwirkung des Verkäufers	896
b)	Käuferangebot ohne Mitwirkung des Verkäufers	896
VI.	Kosten und Steuern	900
1.	Gebührensätze	900
a)	Notar	900
b)	Grundbuchamt	901
2.	Geschäftswert	901
3.	Steuern	903
a)	Grunderwerbsteuer	903
b)	Umsatzsteuer	904
C.	Optionsvertrag, Ankaufsrecht, Wiederkaufsrecht	904
I.	Verhandlungs- und Angebotsvorhand	904
II.	Vorvertrag	905
III.	Angebot	906
IV.	Vorkaufsrecht	907
V.	Optionsvertrag	907
1.	Begriffsbestimmung	907
2.	Einräumung des Optionsrechts	908
3.	Optionsberechtigter	908

4.	Bindungsfrist	909
5.	Ausübung des Optionsrechts	913
6.	Erlöschen des Optionsrechts	914
7.	Gestaltungshinweise	914
	a) Allgemeines	914
	b) Bestimmbarkeit vertraglicher Pflichten	915
	c) Vormerkung	915
	d) Auffassung	917
	e) Anwendungsbereich	918
VI.	Ankaufsrecht	920
1.	Begriffsbestimmung	920
2.	Kaufpreis	921
	a) Einseitiges Leistungsbestimmungsrecht	921
	b) Wertsicherungsklausel	921
	c) Verkehrswert als Kaufpreis	922
	d) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	923
3.	Anwendungsbereich	923
VII.	Wiederkaufsrecht (§§ 456 bis 462 BGB)	929
1.	Begriffsbestimmung	929
2.	Einräumung des Wiederkaufsrechts	930
3.	Wiederkaufsberechtigter	930
4.	Ausschlussfrist und Verjährung	931
	a) Ausschlussfrist	931
	b) Verjährung	932
5.	Ausübung des Wiederkaufsrechtes	932
	a) Ausübungserklärung	932
	b) Weitere Bedingungen	932
	c) Rechtsfolgen der Ausübung	932
6.	Wiederkaufspreis	933
7.	Anwendungsbereich	933
VIII.	Kosten und Steuern	936
1.	Gebührensätze	936
	a) Notar	936
	b) Grundbuchamt	938
2.	Geschäftswert	938
3.	Steuern	940
D.	Kauf einer Teilfläche	940
I.	Allgemeines	940
	1. Ausgangslage	940
	2. Vermessung	941
	3. Verjährung	941
	4. Vertragsablauf	943
II.	Bestimmung des Vertragsgegenstands	943
III.	Kaufpreis	945
	1. Fester Kaufpreis	945
	2. Veränderlicher Kaufpreis	945
IV.	Grundbucheklärungen	946
	1. Vormerkung	946
	2. Auffassung	946
	3. Lastenfreistellung	947
V.	Gewährleistung	948
	1. Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands	948
	2. Abstandsflächenübernahme	948
E.	Mietkauf	948
I.	Begriffsbestimmung und Abgrenzung	948
II.	Vorüberlegungen	950
	1. Motivlage der Beteiligten	950
III.	Gestaltung des Erwerbsrechts	951

Inhaltsverzeichnis

1. Angebot, Ankaufsrecht oder Vorvertrag	951
2. Sicherung durch Vormerkung	951
3. Kostenvergleich	952
4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	953
5. Genehmigungen	953
6. Verbraucherschutz	953
IV. Gestaltung des Mietvertrages	955
1. Allgemeines	955
2. Form	956
a) Mietparteien	956
b) Mehrere Mietkäufer	957
c) Rechtsnachfolge von Todes wegen	957
3. Mietdauer und Kündigung	958
a) Zeitmietvertrag und befristeter Ausschluss der Kündigung	958
b) Erlöschens des Erwerbsrechts	958
c) Kündigung des Mietvertrages	959
4. Miete	959
a) Miethöhe und -fälligkeit	959
b) Verwendung zur Lastenfreistellung	960
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	960
V. Gestaltung des Kaufvertrages	961
1. Übertragbarkeit und Vererblichkeit	961
2. Bindungsfrist	961
3. Kaufpreis	962
a) Anrechnung geleisteter Mietzahlungen	962
b) Fälligkeit des Restkaufpreises	962
c) Beendigung des Mietvertrages	963
d) Erschließungskosten	963
e) Werterhöhende Verwendungen	963
VI. Kosten und Steuern	968
1. Notar	968
2. Grundbuchamt	969
3. Steuern	969
a) Grunderwerbsteuer	969
b) Einkommensteuer	970
F. Vertragsaufhebung	970
I. Beurkundungspflicht	970
II. Vertragsgestaltung	971
G. Vertragsänderung	975
Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung	976
A. Grundstücksüberlassung	979
I. Vorbemerkung	979
1. Vertragstypen des BGB	979
2. Kautelarjurisprudenz	979
3. Bedeutung der Unterscheidung	980
4. Exkurs: Schenkungsteuer	980
5. Exkurs: Sozialhilferegress	982
II. Grundmuster einer Grundstücksüberlassung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	983
1. Überlassung ohne Vorbehalt von Gegenleistungen	983
2. Anmerkungen zum Vertragsmuster	986
a) Urkundseingang	986
b) Beschrieb des Vertragsgegenstandes	986
c) Leistung des Veräußerers	986
d) Grundbucheklärungen	986

e)	Rechtsgrund, Gegenleistungen	987
f)	Mängelgewährleistung	987
g)	Erschließungskosten	987
h)	Belehrungen	987
III.	Vorbehalt von Gegenleistungen und Vereinbarung von Auflagen	988
1.	Der Nießbrauch	988
a)	Belastungsgegenstand	989
b)	Berechtigter	990
c)	Nutzungsarten	992
d)	Verteilung der Kosten und Lasten	992
e)	Mittelbare Folgen der Nießbrauchsbestellung	993
aa)	Steuerrecht	993
bb)	Sozialhilferecht	994
cc)	Gläubigerzugriff	994
2.	Das Wohnungsrecht	995
a)	Mögliche Nutzungsarten	996
b)	Belastungsgegenstand	997
c)	Berechtigter	998
d)	Verteilung von Kosten und Lasten	999
aa)	Gesetzliche Regelung	999
bb)	Abweichende Vereinbarungen	1000
(1)	Vereinbarungen zugunsten des Wohnungsberechtigten	1000
(2)	Vereinbarungen zugunsten des Grundstückseigentümers	1000
e)	Erlöschen	1001
f)	Mittelbare Folgen der Bestellung eines Wohnungsrechts	1001
aa)	Steuerrecht	1001
bb)	Sozialhilferecht	1001
cc)	Gläubigerzugriff	1002
3.	Das Mitbenutzungsrecht	1002
IV.	Vereinbarung von Rückforderungs- und Übertragungsrechten	1003
1.	Rückübertragungsrechte	1003
a)	Berechtigte	1007
b)	Form und Frist des Rückübertragungsverlangens	1007
c)	Übertragbarkeit des Rückübertragungsverlangens	1008
d)	Die einzelnen Rückforderungsgründe	1008
aa)	Freies Rückforderungsrecht	1008
bb)	Belastung oder Veräußerung ohne Zustimmung des Veräußerers	1008
cc)	Vorversterben	1008
dd)	Zwangsvollstreckungsmaßnahmen und Vermögensverfall	1009
ee)	Nichtabschluss eines Ehevertrages	1010
e)	Grundbuchliche Absicherung des Rückübertragungsanspruchs	1010
f)	Mittelbare Folgen der Vereinbarung eines Rückforderungsrechts	1011
aa)	Steuerrechtliche Folgen	1011
bb)	Gläubigerzugriff	1011
cc)	Sozialhilfeträger	1011
2.	Vereinbarung einer Übertragungsverpflichtung	1011
V.	Vereinbarungen zu Pflichtteil und Erbrecht	1013
1.	Pflichtteilsansrechnung	1013
a)	Vereinbarungen zum Wert	1014
b)	Mehrere Beteiligte auf einer Seite	1014
aa)	Mehrere Beteiligte auf Erwerberseite	1014
bb)	Mehrere Beteiligte auf Veräußererseite	1015
2.	Erbausgleichung	1016
a)	Eingeschränkter Personenkreis	1016
b)	Funktionsweise der Ausgleichung	1016
3.	Kombination von Pflichtteilsansrechnung und Erbausgleichung	1017
4.	Regelungen für den Fall der Rückabwicklung	1017
VI.	Vereinbarung von Zahlungsverpflichtungen	1017

Inhaltsverzeichnis

1. Abstandsgelder	1017
a) Höhe und Fälligkeit des Abstandsgeldes	1018
b) Übertragbarkeit und Vererblichkeit der Forderung	1019
c) Berechtigung Mehrerer	1019
d) Sicherungsmöglichkeiten	1019
2. Wiederkehrende Leistungen	1020
a) Berechtigung Mehrerer	1021
b) Anpassung an Lebenshaltungskosten	1021
c) Sicherung des Veräußerers	1022
3. Zahlungen an Dritte («Gleichstellungsgelder»).	1024
4. Freistellungsverpflichtungen	1025
VII. Übernahme von Grundpfandrechten oder Verbindlichkeiten	1025
1. Übernahme nicht valutierter Grundpfandrechte	1026
2. Übernahme valutierter Grundpfandrechte samt zugrunde liegender Verbindlichkeiten	1026
3. Übernahme valutierter Grundpfandrechte ohne zugrunde liegende Verbindlichkeiten	1027
VIII. Besonderheiten bei der ehebedingten Zuwendung	1028
1. Herausnahme der Zuwendung aus dem Zugewinnausgleich	1032
2. Rückforderungsrecht	1032
IX. Besonderheiten bei der Ausstattung	1035
B. Übergabe	1039
I. Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs	1039
1. Grundvertragsmuster	1039
2. Anmerkungen	1051
a) BGB oder landwirtschaftliches Sondernachfolgerecht?	1051
b) Rechtsnatur und Form des Hofübergabevertrags	1053
aa) (Gemischte) Schenkung, Ausstattung, oder vollentgeltliches Rechtsgeschäft	1053
bb) Besonderheiten im Anwendungsbereich der HöfeO	1054
cc) Form	1054
c) Voraussetzungen der Hofübergabe im Anwendungsbereich der HöfeO	1055
aa) Begriff des Hofes; fakultatives Höferecht	1055
bb) Hofbestandteile und Zubehör	1057
cc) Geschlossene Hofübergabe	1057
dd) Wirtschaftsfähigkeit des Hoferben	1057
ee) Frühere Hoferbenbestimmung	1058
(1) Bindungswirkung und Unwirksamkeit späterer Hoferbenbestimmungen	1058
(2) Keine Umgehung der Bindung durch negative Hoferklärung	1058
d) Übergabebestimmung (Ziffer II des Vertragsmusters)	1059
aa) Verschiedene Übergabemodelle: »Abrupt« oder »gleitend«?	1059
bb) Übergabeformel	1059
cc) Zurückbehalt betrieblich genutzter Grundstücke?	1060
dd) »Reparaturvollmacht« für übersehene Grundstücke	1062
ee) Inventar und Zubehör	1062
ff) Laufende Verträge	1062
gg) Mitgliedschaftsrechte, insb. bei Genossenschaften	1063
hh) Flächenbezogene und betriebsindividuelle Zahlungsansprüche nach der EU-Agrarreform 2003	1063
e) Versorgungsleistungen – das »Altenteil« bzw. »Leibgeding« (Ziffer III des Vertragsmusters)	1064
aa) Allgemeines	1064
bb) Art und Umfang von Versorgungsleistungen aus steuerlicher Perspektive	1065
(1) Entgeltlichkeit der Übergabe?	1065
(2) Wiederkehrende Versorgungsleistungen	1066
(3) Schenkungsteuer	1066
(4) Tatsächliche Durchführung des Vertrags	1067
cc) Wohnungs- und Mitbenützungrecht	1068
(1) Allgemeines	1068
(2) Ersatzwohnraum	1068

(3) Bedeutung der Rangstelle; Zwangsversteigerungsprivileg nach § 9 EGZVG	1068
(4) Sozialrechtliche Erwägungen (auch: landesrechtliche Ansprüche des Übergebers).....	1069
dd) Pflegeverpflichtung	1071
(1) Umfang der Pflegeverpflichtung	1071
(2) Wegzug des Pflegeberechtigten, Wertersatzansprüche und sozialhilferechtliche Überleitung	1072
ee) Verpflegung.....	1072
ff) Versorgungszahlungen.....	1072
(1) Allgemeines.....	1072
(2) Wertsicherung.....	1073
(3) Anpassung der Leistungen zu einem späteren Zeitpunkt.....	1073
gg) Versicherungen	1074
(1) Krankenversicherung	1074
(2) Haftpflicht- und Unfallversicherung	1075
hh) Begräbnis- und Grabpflegekosten	1075
ii) Sonstige Leistungen des Übernehmers	1075
jj) Grundbuchanträge; insb.: Belastungsgegenstand	1076
kk) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	1076
f) Schuldübernahme (Ziffer VII. des Vertragsmusters)	1077
aa) Grundpfandrechte	1077
bb) Übernahme bereits bestehender Leibgedinge.....	1078
g) Gewährleistung (Ziffer VI. des Vertragsmusters)	1079
h) Abfindungen; teilweise Freistellung von Elternunterhalt (Ziffer VII. des Vertragsmusters)	1079
aa) Abfindungen.....	1079
bb) Freistellung vom Elternunterhalt.....	1080
i) Vereinbarung von Nachabfindungen (Ziffer VIII. des Vertragsmusters)	1081
j) Gutsabstandsgelder	1082
k) Rückübertragungsrecht des Übergebers (Ziffer IX des Vertragsmusters)	1083
l) Erbrechtliche Vereinbarungen; insb. Pflichtteilsverzicht (Ziffer X. des Vertragsmusters)	1085
m) Ermächtigungen und Genehmigungen (Ziffer XI. des Vertragsmusters)	1086
n) Belastungsvollmacht (Ziffer XIV. des Vertragsmusters)	1088
o) Gegenseitige Zustimmung zu den Erklärungen des anderen Ehegatten (Ziffer XV. des Vertragsmusters)	1088
p) Abschriften und Kosten (Ziffer XIII. des Vertragsmusters)	1088
aa) Notar	1088
bb) Grundbuchamt.....	1090
3. Checkliste	1090
II. Übergabe eines Gewerbebetriebs und einer freiberuflichen Praxis	1091
1. Grundvertragsmuster	1091
2. Anmerkungen	1095
a) Allgemeines.....	1095
b) Form.....	1096
c) Berufsrecht; Zulassung	1096
d) Datenschutz (Ziffer III.Nr. 4 des Vertragsmusters)	1097
e) Übergabebestimmung (Ziffer II. des Vertragsmusters).....	1099
aa) Übergabestichtag.....	1099
bb) Bewegliche Gegenstände; insb.: Forderungen	1099
cc) Übertragung der wesentlichen Betriebsgrundlagen	1100
dd) USt.....	1100
f) Regelungen zur Übergabe der einzelnen Aktiva und Passiva (Ziffer III. des Vertragsmusters)	1101
aa) Eintritt in bestehende Vertragsverhältnisse mit Dritten; Haftung; Betriebsprüfungsrisiko	1101
bb) Arbeitsverhältnisse	1101

Inhaltsverzeichnis

g) Versorgungsleistungen (Ziffer IV. des Vertragsmusters)	1102
h) Wettbewerbsverbot	1102
i) Kosten	1103
3. Checkliste	1103
Kapitel 7 Bauträgervertrag	1104
A. Erwerb eines neu errichteten Hauses (Grundmuster)	1104
I. Einführung	1104
II. Beteiligte	1107
III. Grundbuchstand	1108
IV. Kaufvertrag	1109
V. Erschließungskosten und Hausanschlüsse	1109
VI. Bauverpflichtung	1111
VII. Entgelt	1114
VIII. Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit	1115
IX. Vertragserfüllungssicherheit	1117
X. Bürgschaft nach § 7 MaBV	1118
XI. Abschlagszahlungen	1119
XII. Verzug, Aufrechnung	1121
XIII. Abnahme, Besitzübergang	1122
XIV. Haftung, Schadensersatz	1124
XV. Rücktrittsrecht	1127
XVI. Kündigung	1128
XVII. Kosten	1128
XVIII. Finanzierung	1128
XIX. Auffassung, Grundbucheintragungen	1129
XX. Hinweise, Schlussvermerk	1131
B. Erwerb einer neu errichteten Eigentumswohnung	1131
I. Vertragsgegenstand	1131
II. Änderung der Teilungserklärung, Zuweisung von Sondernutzungsrechten	1133
III. Bestellung des ersten Verwalters	1134
IV. Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit	1134
V. Abnahme des Gemeinschaftseigentums	1135
VI. Haftung für Mängel am Gemeinschaftseigentum	1137
C. Erwerb einer sanierten Altbauwohnung	1138
I. Sanierungsverpflichtung	1139
II. Abschlagszahlungen, Vertragserfüllungssicherheit nach § 650 m Abs. 2 BGB	1140
III. Haftung für Mängel bei Teilsanierung	1140
IV. Mietervorkaufsrecht	1141
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen	1143
A. Tausch	1146
I. Allgemeines	1146
1. Vertragsrechtliche Einordnung	1146
2. Typenbeschreibungen	1147
3. Gestaltungsbedarf	1147
4. Vorkaufsrechte	1147
5. Ringtausch	1148
6. Kosten und Steuern	1148
II. Formulare	1148
1. Tauschvertrag	1148
2. Ringtauschabrede	1150

B. Auseinandersetzung	1151
I. Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften	1151
1. Grundlagen	1151
2. Vollständige und Teilerbauseinandersetzung	1152
a) Vollständige Erbauseinandersetzung	1152
b) Teilerbauseinandersetzung	1152
c) Inhaltliche Gestaltung des Auseinandersetzungsvertrages	1154
aa) Form	1154
bb) Grundbuchvoreintragung	1154
cc) Sicherung des Leistungsaustausches	1155
dd) Mängelhaftung	1156
ee) Gesamtmuster	1157
d) Muster: Erbauseinandersetzung – immobilienpezifisches Gesamtmuster	1157
e) Besonderheiten in der personalen Struktur der Erbengemeinschaft	1161
aa) Unbekannte Miterben	1161
bb) Minderjährige, geschäftsunfähige Miterben	1161
cc) Erbauseinandersetzung bei angeordneter Testamentsvollstreckung	1162
dd) Erbauseinandersetzung bei angeordneter Vor- und Nacherbschaft	1163
3. Erbteilsabtretung	1164
a) Grundlagen	1164
b) Form	1164
c) Bestimmung des Vertragsgegenstandes	1164
d) Sicherung des Leistungsaustausches	1165
e) Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	1167
f) Mängelrechte	1167
g) Vorkaufsrecht der Miterben	1168
h) Besonderheiten bei den handelnden Personen	1172
aa) Nicht uneingeschränkt Geschäftsfähige als Beteiligte	1172
bb) Beteiligung eines Testamentsvollstreckers	1172
cc) Erbteilsübertragung bei Anordnung von Vor- und Nacherbschaft	1172
i) Erbteilsschenkung mit Nießbrauch	1173
4. Dinglich wirkende Abschichtungsvereinbarung	1175
a) Grundlagen	1175
b) Form	1176
c) Rechtsnatur, Mängelhaftung	1176
d) Sicherung des Leistungsaustausches	1177
II. Auseinandersetzung der Gütergemeinschaft	1180
1. Vereinbarung von Vorbehaltsgut	1180
2. Beendigung der Gütergemeinschaft	1180
C. Gesellschaftsrechtliche Erwerbsvorgänge	1182
I. Erwerb von Anteilen an einer GbR	1182
1. Form des Anteilsübertragungsvertrages	1182
2. Zustimmung der weiteren Gesellschafter	1182
3. Grundbuchvollzug	1182
a) Abtretung an Dritten/Eintritt eines Dritten	1182
b) Abtretung an Mitgesellschafter/Austritt aus der Gesellschaft	1183
c) Unbedenklichkeitsbescheinigung	1184
4. Inhalt eines Kauf- und Abtretungsvertrages über einen Anteil an einer GbR	1184
a) Abtretung an einen Mitgesellschafter	1184
b) Abtretung an einen Dritten	1187
c) Abwicklung über ein Notaranderkonto	1193
II. Einbringung von Immobilien in Gesellschaften	1193
1. Einbringung gegen Gewährung von Gesellschafterrechten	1193
a) Einbringung i.R.d. Gründung	1194
b) Einbringung im Rahmen einer Kapitalerhöhung	1199
2. Einbringung als »verdeckte Einlage«	1201
III. Immobilienerwerb i.R.d. UmwG	1202
IV. Anwachsung von Immobilienvermögen	1203

Inhaltsverzeichnis

D. Zwangsversteigerung	1205
I. Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens	1205
1. Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	1205
2. Zwangsversteigerungstermin	1207
a) Aufruf der Sache	1208
b) Bietsunde	1209
c) Verhandlung über den Zuschlag	1209
II. Veräußerung von Grundbesitz während des Zwangsversteigerungsverfahrens	1217
1. Bedeutung der Beschlagnahme	1217
2. Bedeutung des Zwangsversteigerungsvermerks	1219
3. Bedeutung des Rangs	1220
4. Einfluss der Veräußerung auf das Zwangsversteigerungsverfahren	1224
5. Beteiligung des Käufers am Zwangsversteigerungsverfahren	1224
6. Probleme der Vertragsgestaltung	1226
a) Ermittlung vorrangiger Gläubiger	1226
b) Hausgeldrückstände	1227
c) Öffentliche Lasten	1230
d) Rücknahme (§ 29 ZVG)	1231
e) Löschungskosten des Verkäufers	1233
f) Abwicklung über Notaranderkonto	1234
g) Versteigerungstermin ist schon festgesetzt	1235
h) Eintragung nachrangiger Rechte	1236
i) Teilflächenverkauf	1238
j) Rücktrittsrecht des Käufers	1240
k) Briefgrundschulden	1241
l) Finanzierung des Meistgebots	1242
m) Zwangsverwaltung, §§ 146 ff. ZVG	1244
7. Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren	1246
III. Veräußerung von Grundbesitz nach Erteilung des Zuschlags	1249
IV. Anordnung der Zwangsversteigerung nach Veräußerung des Grundbesitzes	1249
1. Stand des Kaufvertragsvollzugs	1249
2. Vorzeitige Löschung der Vormerkung	1251
3. Mitwirkung des Notars am gutgläubigen Erwerb	1252
V. Kaufverträge nach Abgabe des Meistgebots	1252
VI. Alternativen zur Zwangsversteigerung (Verkaufsvollmacht und Verkaufsangebot)	1256
VII. Teilungsversteigerung	1256
VIII. Bietervollmacht	1259
IX. Ausbietungsgarantie	1260
E. Freiwillige Grundstücksversteigerung	1262
I. Zustandekommen des Vertrags	1263
II. Beurkundungsverfahren	1263
F. Insolvenzrechtliche Bezüge	1265
I. Insolvenzrisiko bei einem »normalen« Grundstückskaufvertrag	1265
1. Problemstellung	1265
2. Vermeidung	1266
3. Wahlrecht des Insolvenzverwalters und Eintragung einer Vormerkung	1267
a) Nicht vollständig erfüllter gegenseitiger Vertrag	1267
b) Rechtsfolgen des Insolvenzverwalterwahlrechts	1268
c) Eintragung einer Vormerkung	1269
4. Sonderfall: Käuferinsolvenz	1272
5. Insolvenzverwalterversteigerung	1273
6. Vollmachten	1274
a) Erlöschen von Vollmachten in der Insolvenz	1274
b) Vollzugsvollmacht für den Notar	1276
c) Vollmachtserteilung durch den Insolvenzverwalter	1277
d) Befreiung von § 181 BGB durch den Insolvenzverwalter	1277
7. Insolvenz eines wegzufertigenden Gläubigers	1278
a) Löschungsbewilligung des Insolvenzschuldners	1278

b)	Löschungsbewilligung des Insolvenzverwalters	1279
c)	Verpflichtung zur Löschung, Aussonderungsrecht bei einer Sicherungsgrundschuld	1279
d)	Freigabeversprechen nach der MaBV	1280
II.	Vertragsgestaltung bei insolvenzgefährdeten Verträgen	1282
1.	Dingliche Absicherung, insbes. Mietsicherungsdienstbarkeit	1282
2.	Sicherungsgrundschuld, Abtretung von Rückgewähransprüchen	1287
a)	Inhalt des Rückgewähranspruchs	1287
b)	Rückgewähranspruch nach Verwertung der Grundschuld	1287
c)	Abtretung der Rückgewähransprüche	1288
d)	Insolvenzschutz durch Abtretung der Rückgewähransprüche?	1288
e)	Insolvenzfestigkeit des Anspruchs aus § 1179a BGB	1294
3.	Lösungsklausel	1296
4.	Nachträgliche Vereinbarung von Lösungsklauseln	1298
5.	Lösungsklauseln bei beweglichen Gegenständen/Forderungen	1298
6.	Lösungsklauseln in Verträgen über fortlaufende Lieferungen	1299
7.	Lösungsklauseln in Bauverträgen	1299
8.	Risiko: Lastenfreistellung	1300
a)	Vollständige Zahlung an den Verkäufer	1300
b)	Direktzahlung aufgrund Abtretung des Kaufpreisanspruchs an die abzulösenden Gläubiger	1300
c)	Direktzahlung aufgrund eines echten Vertrags zugunsten der abzulösenden Gläubiger	1300
d)	Direktzahlung aufgrund eines unechten Vertrags zugunsten der abzulösenden Gläubiger	1300
e)	Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	1301
f)	Eigentümerzustimmung	1301
9.	Risiko: Kosten der Lastenfreistellung	1302
10.	Risiko: Insolvenzverwalteranfechtung	1303
a)	Materielle Voraussetzungen der Anfechtung	1303
aa)	Anfechtungsfristen	1303
bb)	Gläubigerbenachteiligung	1303
cc)	Bösgläubigkeit des Anfechtungsgegners	1304
dd)	Maßgeblicher Zeitpunkt	1304
ee)	Insb. Immobilienrecht	1305
ff)	Antrag auf Eintragung einer Vormerkung, Antragstellung durch den Notar ..	1305
gg)	Folgen der Anfechtung	1307
b)	Anfechtungssichere Vertragsgestaltung?	1308
aa)	Problem: Subjektive Kenntnis als Anfechtungsvoraussetzung	1308
bb)	Bargeschäft	1309
cc)	Bestellung einer Vormerkung	1310
dd)	Direktzahlung zur Lastenfreistellung	1311
ee)	Abwarten des kritischen Zeitraums von 3 Monaten	1311
ff)	Sonstige Anfechtungstatbestände	1312
gg)	Bevorrechtigte Rückgewähr der Gegenleistung im Fall der Anfechtung	1312
hh)	Sonderfall: Lastenfreistellung bei wertausschöpfend belasteten Grundstücken ..	1314
III.	Erfüllung eines vormerkungsgesicherten Anspruchs durch den Insolvenzverwalter	1317
IV.	Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters und Gewährleistungsansprüche – Restabwicklungsvereinbarung	1319
V.	Verträge mit dem Insolvenzverwalter	1319
1.	Allgemeines	1319
2.	Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis	1319
a)	Insolvenzverwalter	1319
b)	Besonderheiten im Verbraucherinsolvenzverfahren	1320
c)	Vorläufiger Insolvenzverwalter	1321
3.	Nachweis	1321
4.	Wegfall der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis vor Vollzug des Vertrages im Grundbuch	1321

Inhaltsverzeichnis

5. Anwendung der Regeln über den Verbrauchervertrag	1323
6. Lastenfreistellung, insbes. Eigentümerzustimmung	1323
7. Wohngeldrückstände	1324
8. Öffentliche Lasten	1325
9. Lästigkeitsprämie nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger	1326
10. Rückschlagsperre	1328
11. Wissenszurechnung beim Insolvenzverwalter	1330
12. Gewährleistungsansprüche beim Kauf vom Insolvenzverwalter und Gewährleistungsausschluss	1330
13. Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Insolvenzverwalter	1332
14. Haftung und Haftungsausschluss durch den Insolvenzverwalter	1333
15. Ausschluss des Vorkaufsrechts	1334
16. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB	1334
17. Alternative: Freigabe	1335
18. Ausländisches Insolvenzverfahren	1339
VI. Erwerbsgeschäfte, Verpflichtungen des Insolvenzverwalters, Eintragung im Grundbuch ..	1339
VII. Der Insolvenzvermerk im Grundbuch und gutgläubiger Erwerb	1347
1. Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch	1347
2. Wirkung des Insolvenzvermerks	1348
3. Gutgläubiger Erwerb	1349
4. Löschung des Insolvenzvermerks	1350
5. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Schuldners insbes. im Falle der Freigabe	1351
G. Erwerb mit öffentlich-rechtlichem Bezug	1352
I. Erwerb im Zusammenhang mit der kommunalen Baulandausweisung	1352
1. Freihändiger Erwerb	1354
2. Freiwillige Umlegung durch vertragliche Vereinbarung	1363
3. Vereinbarte amtliche Umlegung	1372
4. Zusammenfassende Betrachtung	1378
II. Kommunaler Baulandverkauf	1378
Stichwortverzeichnis	1401