

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Musterverzeichnis .....	XLIX
Abkürzungsverzeichnis .....	LXXI
Literaturverzeichnis .....	LXXXI
Vorbemerkung .....	1
<b>A. Einführung, Vertragsvorbereitung .....</b>	<b>3</b>
I. Abgrenzung .....	4
1. Überlassungen .....	5
2. Werk- und Bauträgerverträge .....	5
3. »Mietkauf« .....	6
a) Mietvertrag mit Ankaufsrecht .....	6
b) Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf) .....	8
aa) Zivilrechtliches Grundmodell .....	8
bb) Verbraucherkreditrecht .....	10
cc) Rückabwicklungsrisiken .....	12
aaa) bei sofortiger Umschreibung .....	12
bbb) bei aufgeschobenem Vollzug .....	13
c) Kauf mit Darlehen des Verkäufers .....	13
II. Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht .....	19
1. Zweck der Beurkundungspflicht .....	19
a) Formzwecke .....	19
b) § 17 Abs. 2a BeurkG .....	20
aa) Allgemein: § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG .....	20
bb) Alle Verbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 sowie Nr. 2 erster Halbs. BeurkG .....	21
aaa) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG (»selbst oder durch Personen seines Vertrauens«) .....	21
bbb) Allgemeine Anforderungen gem. § 14 Abs. 3 BNotO i.V.m. Kammerrichtlinien .....	23
ccc) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 erster Hs. BeurkG (»Gelegenheit zur Auseinandersetzung«) .....	25
cc) Immobilienverbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Halbs. 2, Satz 2 und 3 BeurkG (»rechtzeitige Entwurfsübersendung«) .....	25
aaa) Ziel .....	25
bbb) Pflichtenumfang .....	26
(1) Betroffene Rechtsgeschäfte .....	26
(2) Entwurfsübersendung .....	27
(3) Adressat .....	28
(4) Vollständigkeit .....	29
(5) Dokumentation .....	30
ccc) Fristberechnung .....	31
ddd) Zulässige Fristunterschreitung .....	32
eee) Zwischenzeitliche Textänderungen .....	34
fff) Verlängerung der Frist? .....	36
ggg) Folgen eines Verstoßes .....	36
2. Formelle Anforderungen an die Beurkundung .....	38
a) Beurkundungsperson .....	38
b) Beurkundungsverfahren .....	39
c) Verweisung .....	43
aa) gem. § 14 BeurkG .....	43
bb) gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG .....	43
cc) gem. § 13a Abs. 1 BeurkG .....	44

dd) gem. § 13a Abs. 4 BeurkG.....	45
ee) »unechte Verweisung«.....	45
ff) Berufsrecht.....	46
3. Bezugnahme/Beifügung.....	47
4. Beurkundung bei freiwilliger Grundstücksversteigerung.....	49
a) Sachverhaltsvarianten.....	49
b) Funktion des Notars.....	50
c) Beurkundungsvarianten.....	51
d) Verlosung von Immobilien.....	52
5. Verbundene Geschäfte.....	54
a) Grundsatz.....	54
b) Grundstücksgeschäft und Bauvertrag.....	58
c) Grundstücksgeschäft und Mietvertrag.....	61
d) Grundstücksgeschäft und städtebaulicher Vertrag.....	63
e) Mehrere Grundstücksgeschäfte.....	65
6. Vollmacht, Auftrag.....	67
7. Vertragsänderungen und -aufhebungen.....	70
8. Folge und Heilung von Formmängeln.....	72
a) Formnichtigkeit.....	72
b) Heilung durch Vollzug; Unter- bzw. Überverbriefung.....	73
c) Heilung bei verdeckten Grundstückssachenlagen.....	76
III. Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit.....	77
1. Verstoß gegen gesetzliche Verbote, § 134 BGB.....	77
2. Sittenwidrigkeit.....	78
a) Objektiver Tatbestand.....	78
b) Subjektiver Tatbestand.....	81
c) Rechtsfolgen.....	84
3. Drittschützende Veräußerungs- und Erwerbsverbote, §§ 135, 136 BGB, internationale Sanktionen.....	85
IV. Aufgaben und Pflichten des Notars.....	89
1. Konsensprüfung.....	89
2. Zug-um-Zug-Sicherung.....	91
3. Qualitätsanforderungen.....	94
4. Vollzug.....	95
5. Stil und Sprache.....	96
V. Individualvertrag, Formularvertrag, Verbrauchervertrag.....	98
1. Übersicht.....	98
2. Merkmale des Formularvertrages.....	99
a) »Stellen«.....	99
b) »vorformulierter«.....	99
c) »Vertragsbedingungen«.....	100
d) »in der Absicht mehrfacher Verwendung«.....	100
e) »kein Aushandeln«.....	101
3. Merkmale des Verbrauchervertrages (§ 310 Abs. 3 BGB).....	103
a) Bedeutung.....	103
b) Beteiligte.....	104
aa) Verbraucher.....	104
bb) Unternehmer.....	107
cc) Faustregel.....	109
dd) Öffentliche Hand.....	110
c) Vorformulierte Vertragsbedingungen.....	111
4. Inhaltskontrolle bei Verbraucher- und Formularverträgen (§§ 307 ff. BGB).....	112
a) Transparenzgebot (§ 307 Abs. 3 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 BGB).....	113
b) Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB).....	116
c) Haftungsausschluss bei Körperschäden und grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB).....	116
d) Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzungen (§ 309 Nr. 8 BGB).....	118
e) Generalklausel (insb: »Kardinalpflichten«), Klauselrichtlinie (§ 307 BGB).....	120

f)	Folgen eines Klauselverstoßes . . . . .	123
5.	Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB. . . . .	124
a)	Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen . . . . .	125
b)	Sonstige notarielle Verbraucherverträge . . . . .	126
c)	Exkurs: Informationspflichten des Unternehmers und Verbraucherwiderrufsrechte. . . . .	127
aa)	Standardinformationspflichten. . . . .	127
bb)	Informationspflichten im Fernabsatz und bei »Haustürgeschäften« . . . . .	127
cc)	Informationspflichten bei »Haustür«- und Fernabsatz-Finanzdienstleistungsverträgen. . . . .	128
dd)	Verbraucherwiderrufsrechte . . . . .	128
VI.	Leistungsstörungenrecht . . . . .	130
1.	Grenzen des Primäranspruchs. . . . .	130
a)	Leistungshindernis. . . . .	130
b)	Sekundärfolgen . . . . .	131
c)	Schicksal der Gegenleistung. . . . .	131
2.	Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 ff. und 311a Abs. 2 BGB . . . . .	132
a)	Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB) . . . . .	133
b)	Verzögerung der Leistung (§ 280 Abs. 2 BGB) . . . . .	134
c)	Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 3 BGB). . . . .	135
d)	Schadensersatz bei anfänglichem Leistungshindernis (§ 311a Abs. 2 BGB) . . . . .	138
e)	Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB). . . . .	138
f)	Vertretenmüssen; verschuldensunabhängige Garantiehaftung (§ 276 BGB). . . . .	139
3.	Rücktritt vom Vertrag . . . . .	140
a)	Nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung (§ 323 BGB) . . . . .	140
b)	Verletzung von Integritätsinteressen (§ 324 BGB) . . . . .	144
c)	Schadensersatz und Rücktritt (§ 325 BGB) . . . . .	144
VII.	Due Diligence . . . . .	145
<b>B.</b>	<b>Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages. . . . .</b>	<b>149</b>
I.	Beteiligte . . . . .	169
1.	Feststellungen zur Identität . . . . .	169
a)	BeurkG, DONot. . . . .	169
b)	Geldwäschegesetz (GwG). . . . .	173
aa)	Tarbestand. . . . .	173
bb)	Verdachtsfaktoren . . . . .	174
cc)	Anwendungsbereich, gestufte Sorgfaltspflichten . . . . .	176
aaa)	Anwendungsbereich. . . . .	176
bbb)	Sorgfaltsstufen . . . . .	177
dd)	Identitätsfeststellung . . . . .	178
aaa)	Grundsatz . . . . .	178
bbb)	politisch exponierte Personen (peP). . . . .	179
ccc)	Verfahren. . . . .	179
ddd)	Folgen einer Verweigerung. . . . .	180
ee)	Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten . . . . .	181
aaa)	Grundsatz . . . . .	181
bbb)	Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS), § 12 Abs. 4 GwG . . . . .	182
ff)	Generelle und konkrete Risikobewertung . . . . .	185
gg)	Melde-, Ablehnungs- und Archivierungspflichten . . . . .	186
aaa)	Meldepflichten . . . . .	186
(1)	Wissensmeldung . . . . .	186
(2)	Sachverhaltsmeldung. . . . .	187
a)	§ 3 GwGMeldV-Immobilien: Bezug zu Risikostaaten/Sanktionslisten . . . . .	187
b)	§ 4 GwGMeldV-Immobilien: personenbezogene Auffälligkeiten . . . . .	188

	(c) § 5 GwGMeldV-Immobilien: Auffälligkeiten in Vertretungsfällen	188
	(d) § 6 GwGMeldV-Immobilien: Meldepflichten im Zusammenhang mit Kaufpreis oder Zahlungsmodalitäten	189
	(3) Folgen der Meldung	189
	bbb) Ablehnungspflichten	190
	ccc) Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	191
hh)	Transparenzregister	191
aaa)	Organisation und Inhalt	191
bbb)	Ausländische Gesellschaften, § 20 Abs. 1 Satz 2 GwG	194
	(1) Rechtslage ab 01.01.2020/01.08.2021: Neuerwerbsfälle	194
	(2) Erweiterung ab 01.07.2023: Veräußerungsfälle	194
	(3) Sanktion: Beurkundungsverbot	194
ccc)	Pflicht zur Einsicht durch den Notar	196
ddd)	Unstimmigkeitsmeldung durch den Notar, § 23a GwG	197
	(1) Rechtslage vom 01.01.2020 bis 31.12.2025	197
	(2) Erweiterung ab 01.01.2026	198
ii)	Strafrecht	198
jj)	Aufsichtliche Maßnahmen	199
kk)	GwG-Tableau	200
c)	Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	201
2.	Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	204
a)	Geschäftsfähigkeit	204
b)	Behinderungen	209
c)	Diskriminierungstatbestände	212
3.	Güterrecht	214
a)	Veräußererseite	214
b)	Erwerberseite	215
c)	Irrtumsfälle	216
4.	Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	217
a)	Innengesellschaft bürgerlichen Rechtes	217
b)	Teilrechtsfähigkeit seit 2001	218
c)	»Grundbuchfähigkeit« der GbR (bis 31.12.2023)	222
aa)	Entscheidung des BGH 2008	222
bb)	Wege aus der Kalamität	224
cc)	Mögliche weitere Konsequenzen	232
d)	Reaktion des Gesetzgebers 2009	234
aa)	Grundbuchrecht bis 31.12.2023	234
bb)	Grundbuchverfahrensrecht bis 31.12.2023	236
cc)	Materielles Recht bis 31.12.2023	237
aaa)	GbR als Verfügungsberechtigter (bis 31.12.2023)	237
bbb)	GbR als Verpflichtete (bis 31.12.2023)	241
ccc)	GbR als Erwerbende (bis 31.12.2023)	246
	(1) Aus Sicht des Notars (bis 31.12.2023)	246
	(2) Aus Sicht des Grundbuchamtes (bis 31.12.2023)	249
	(a) im Bereich des § 19 GBO (bis 31.12.2023)	249
	(b) im Bereich des § 20 GBO (bis 31.12.2023)	249
	(aa) Identität der GbR (bis 31.12.2023)	249
	(bb) Existenz der GbR (bis 31.12.2023)	250
	(cc) Vertretung der GbR (bis 31.12.2023)	255
	(3) Finanzierung durch die erwerbende GbR (bis 31.12.2023)	256
ddd)	Übergangsregelung 2009	258
eee)	Namens-GbR (bis 31.12.2023)	258
e)	Nachweise zur Berichtigung des Grundbuches (bis 31.12.2023)	261
aa)	Beitritt weiterer Gesellschafter (bis 31.12.2023)	263
bb)	Abtretung eines Gesellschafters (bis 31.12.2023)	264
cc)	Austritt oder Ausschluss eines Gesellschafters (bis 31.12.2023)	265

dd)	Tod eines Gesellschafters (bis 31.12.2023) . . . . .	266
ee)	Insolvenz eines Gesellschafters; Verfügungsbeschränkungen (bis 31.12.2023)	273
ff)	Änderung sonstiger Identifikationsmerkmale (bis 31.12.2023) . . . . .	275
f)	Änderungen durch die Reform des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) 2024	276
aa)	Grundsatz . . . . .	276
bb)	Abschaffung der Gesamthand, § 713 BGB . . . . .	276
cc)	Arten der GbR . . . . .	277
dd)	Gesellschaftsregister . . . . .	278
ee)	Erstanmeldung . . . . .	279
ff)	Wirkungen der Eintragung . . . . .	279
gg)	Die (e) GbR im Immobilienverkehr . . . . .	281
aaa)	GbR auf »Veräußerer«seite . . . . .	281
	(1) Regelzustand: »Voreintragung« der eGbR im Grundbuch . .	281
	(2) Ausnahme: Beurkundung/Beglaubigung vor Richtigstellung auf die eGbR? . . . . .	284
	(a) aus Sicht des GBA . . . . .	284
	(aa) Entbehrlichkeit der vorherigen Richtigstellung? .	284
	(bb) Erzwingung der Richtigstellung mittels § 82 GBO? . . . . .	285
	(cc) Umgang mit Beurkundungen/Beglaubigungen vor erfolgter Richtigstellung . . . . .	285
	(b) aus Sicht des Notars . . . . .	287
	(3) Formulierungsvorschläge . . . . .	290
bbb)	GbR auf »Erwerber«seite . . . . .	291
	(1) Regelzustand: eGbR im Gesellschaftsregister . . . . .	291
	(2) Ausnahme: Beurkundung/Beglaubigung bereits vor der Ein- tragung der erwerbenden GbR im Gesellschaftsregister? . . .	292
	(a) aus Sicht des GBA . . . . .	292
	(b) aus Sicht des Notars . . . . .	294
	(3) Formulierungsvorschläge . . . . .	295
ccc)	Finanzierungsvollmacht an und Grundschuldbestellung durch eine (e) GbR . . . . .	297
	(1) Fragestellungen und rechtliche Rahmenbedingungen . . . .	297
	(2) Grundschuldeintragung (§ 19 GBO) . . . . .	298
	(3) Vollstreckungsunterwerfungen (§§ 794, 800 ZPO) . . . . .	298
	(4) Formulierungsvorschläge . . . . .	299
ddd)	Durchführung der Ersteintragung im Gesellschaftsregister und Grundbuch . . . . .	302
	(1) Gesellschaftsregister . . . . .	302
	(2) Grundbuch . . . . .	304
	(3) Doppelantrag für Gesellschaftsregister und Grundbuch . . .	304
eee)	Registerkosten . . . . .	306
hh)	Beschlüsse . . . . .	306
ii)	actio pro socio . . . . .	307
jj)	Haftungsregime . . . . .	307
aaa)	Bestandsgesellschafter . . . . .	307
bbb)	ausscheidender Gesellschafter . . . . .	308
ccc)	eintretender Gesellschafter . . . . .	308
ddd)	Anteilsübertragung . . . . .	309
kk)	Kündigungsrecht . . . . .	310
ll)	Abfindungsanspruch . . . . .	310
mm)	Ausscheiden . . . . .	310
nn)	Vererbung . . . . .	311
aaa)	Gesetzliche Regelung bei der GbR ab 2024: § 712 Abs. 1, 723 Abs. 1 Nr. 1 BGB . . . . .	311
bbb)	Abfindung: § 728 BGB . . . . .	312
ccc)	Gesellschaftsregister: § 707 Abs. 4 BGB . . . . .	312
ddd)	Vorletzter Gesellschafter, § 712a BGB . . . . .	314

eee)	Sondererbfolge, § 711 Abs. 2 Satz 2 BGB	314
fff)	Haftung des Erben, § 721a BGB und § 724 Abs. 1 BGB	314
ggg)	Personenhandlungsgesellschaften	314
oo)	nicht rechtsfähige (Innen-) GbR	315
5.	Gesellschaftslösungen auf Erwerberseite	316
a)	Vor- und Nachteile des Erwerbs »in Gesamthand«	316
b)	Formfragen, insb.: Bauherrngemeinschaften	318
c)	GbR, KG, gewerblich geprägte KG, Kapitalgesellschaft?	320
aa)	Übersicht zur Rechtsformwahl	320
aaa)	Zivilrecht	320
bbb)	Grunderwerbsteuer	321
ccc)	Schenkungssteuer	322
ddd)	Ertragsteuer	322
(1)	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	323
(2)	Gewerbliche und gewerblich geprägte Personengesellschaft	323
(3)	Kapitalgesellschaft	324
bb)	GbR	325
aaa)	Vor- und Nachteile	325
bbb)	typische Einsatzgebiete der Außen-GbR	328
ccc)	typische Einsatzgebiete der Innen-GbR	334
cc)	Vermögensverwaltende KG	336
dd)	Gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	347
aaa)	Merkmale	347
bbb)	Gestaltungsinstrument zur Schaffung von Betriebsvermögen	348
ccc)	Gestaltungsmittel: tauschähnlich-entgeltliche Einbringung oder unentgeltliche verdeckte Einlage?	350
6.	Erbengemeinschaft	351
7.	Bruchteilsgemeinschaft	352
a)	Vor- und Nachteile	352
b)	Regelungen unter Miteigentümern, § 1010 BGB	354
aa)	Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	354
bb)	Nutzungen und Lasten	356
cc)	Grundbuchrecht	360
dd)	Ersatz für die WEG-Aufteilung?	360
c)	Ankaufsrechte	362
8.	Vollmachten und Vertretungsverhältnisse	363
a)	Rechtsgeschäftliche Vertretung	364
aa)	Umfang	364
aaa)	Grundsatz	364
bbb)	Einzelfälle	365
ccc)	Insbesondere: Vorsorgevollmacht	366
ddd)	§ 181 BGB	371
eee)	Untervollmacht	372
fff)	Ermächtigung bei Gesamtvertretung	374
ggg)	Prokura	374
bb)	Inhaltliche Beschränkungen	375
cc)	(Un)widerruflichkeit	378
dd)	Gesetzliche Verbote	378
ee)	Missbrauch der Vertretungsmacht	381
ff)	Vollmachten durch Verwalter fremden Vermögens	383
gg)	Verwertungsvollmacht an Grundpfandgläubiger	384
hh)	Nachweis und Beurkundungsverfahren	385
aaa)	§ 172 BGB: Urschrift/Ausfertigung	385
bbb)	Beifügung gem. § 12 BeurkG	388
ccc)	Vollmachtsbescheinigung gem. § 21 Abs. 3 BNotO	389
b)	»Nachgenehmigung«	392
aa)	Person des vollmachtlosen Vertreters	392
bb)	Verfahren	393

cc)	Form	397
dd)	Wirkung	398
ee)	Verweigerung	399
ff)	Formulierungen	400
gg)	Mündliche Vollmacht	403
c)	Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	404
aa)	Minderjährige	404
aaa)	Vertretung durch die Eltern	404
bbb)	Handeln des Kindes mit Genehmigung der Eltern	405
ccc)	Vormundschaft	406
ddd)	Lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft	407
	(1) Grundstücksrecht	407
	(2) Gesellschaftsrecht	412
	(a) Abschluss des Gesellschaftsvertrags	412
	(b) Erwerb von Gesellschaftsanteilen	413
	(c) Gesellschafterbeschlüsse	415
	(d) Handelsregisteranmeldungen	416
eee)	Ausschluss der elterlichen Vertretungsmacht	416
	(1) kraft Gesetzes, § 1629 Abs. 2 i.V.m. § 1824 BGB	416
	(2) kraft Gesetzes, § 1629a BGB	419
	(3) kraft Anordnung gem. § 1638 BGB	420
fff)	Pflegschaft	422
ggg)	Auslandsbezug	426
bb)	Betreuung	427
aaa)	Bestand	427
bbb)	Fortbestand	432
ccc)	Auslandsbezug	435
ddd)	Betreuungsrechtsreform 2023	436
cc)	Nachlasspflegschaft/Nachlassverwaltung	439
dd)	Testamentsvollstreckung	442
aaa)	Eintragung des Vermerks	442
bbb)	Mitwirkung des Testamentsvollstreckers	444
ccc)	Fortdauer des Amtes	447
ddd)	Nachweis der Entgeltlichkeit	450
ee)	Insolvenzverwalter	453
d)	Vertretung juristischer Personen und Handelsgesellschaften	456
aa)	Pflichten des Notars	456
bb)	Nachweismöglichkeiten	457
aaa)	gem. § 32 GBO	457
bbb)	Umstände außerhalb von Registern	459
ccc)	Nicht registerfähige Gesellschaften	462
cc)	Vorkapitalgesellschaften	464
dd)	Vor-Personengesellschaften?	466
ee)	Allgemeine Begrenzungen organschaftlicher Vertretung	469
aaa)	§ 181 BGB	469
bbb)	§ 179a AktG (analog)	473
ff)	Ausländische juristische Personen	478
gg)	Öffentlich-rechtliche Körperschaften	491
hh)	Sondervermögen, KAGB	494
9.	Fälle mit Auslandsberührung	496
a)	Sprachkunde	496
b)	Rechts- und Geschäftsfähigkeit	498
c)	Verwendung von Vollmachten	499
d)	Güterstand	503
aa)	Ermittlung des maßgeblichen Güterrechtes	504
aaa)	Rechtsslage nach EGBGB	504
bbb)	Rechtsslage nach EuGüVO	507
ccc)	Übersicht: wichtige ausländische Güterstände	514

bb)	Rechtswahl nach EuGüVO .....	521
cc)	Behelfslösung .....	525
e)	Anwendbares Recht; Gerichtsstand .....	527
aa)	Vertragsstatut .....	527
bb)	Form- und Vollmachtsstatut .....	528
cc)	Eingriffsnormen .....	529
dd)	Sach- und Verfahrensstatut .....	529
ee)	Gerichtsstand .....	529
ff)	Zweisprachigkeit .....	531
gg)	Angloamerikanische Vertragsgestaltung .....	533
II.	Vertragsobjekt .....	534
1.	Grundbuchliche Vorrfragen .....	534
a)	Grundbucheinsicht .....	534
aa)	Im Zusammenhang mit Amtsgeschäften .....	534
aaa)	§ 21 Abs. 1 BeurkG .....	534
bbb)	Kataster .....	536
ccc)	Verfahren .....	537
ddd)	Grenzen der Aussagekraft des Grundbuches .....	539
bb)	Isolierter Grundbuchabdruck, § 133a Abs. 1 GBO .....	539
aaa)	§ 12 GBO: berechtigtes Interesse .....	539
bbb)	Verfahren .....	544
ccc)	Dokumentation .....	545
b)	Grundakteneinsicht .....	546
c)	Baulastenverzeichnis .....	548
aa)	Pflicht zur Einsicht? .....	548
bb)	Einsatzgebiete .....	548
cc)	Bestellung von Baulasten .....	549
dd)	Zivilrechtliche Einordnung .....	549
ee)	Vertragliche Regelungen .....	551
d)	Voreintragung; Vorvollzug .....	553
aa)	Grundsatz .....	553
bb)	Gesamtrechtsnachfolgen .....	555
aaa)	Verwendung post-/transmortaler Vollmachten .....	555
bbb)	Entbehrlichkeit der Grundbuchberichtigung, § 40 GBO .....	566
ccc)	Empfehlung zur Grundbuchberichtigung .....	569
cc)	Nachweis der Erbfolge, § 35 GBO .....	570
aaa)	Öffentliches Testament .....	570
bbb)	Erbschein .....	578
ccc)	Überweisungszeugnis .....	582
ddd)	Europäisches Nachlasszeugnis .....	584
eee)	Berichtigungsbewilligung .....	594
fff)	Berichtigungsantrag .....	595
2.	Grundbuchlicher Verkaufsgegenstand .....	595
a)	Differenzierungen .....	595
b)	Bezeichnung .....	596
aa)	Kataster .....	596
bb)	Anliegerwege, Allmende .....	599
cc)	falsa demonstratio .....	600
c)	Mehrheit von Objekten .....	602
d)	Abgrenzung: wesentliche Bestandteile/Scheinbestandteile .....	603
e)	Abgrenzung: Erwerb von GbR-Anteilen .....	606
aa)	Rechtsslage bis 31.12.2023 .....	606
bb)	Rechtsslage ab 01.01.2024 .....	608
f)	Weitere Abgrenzung: Erwerb von Erbanteilen; Abschtichtung .....	610
aa)	Erbteilsübertragung .....	610
bb)	Abschtichtung .....	613
3.	Besonderheiten beim Teilflächenerwerb .....	615
a)	Bezeichnung des Vertragsobjekts .....	615



b)	Nachbarliche Regelungen .....	617
aa)	Neubestellung von Dienstbarkeiten .....	617
bb)	Ausübung von Rechten, z.B. GRZ/GFZ .....	619
c)	Vollzugsrisiken .....	621
d)	Lastenfreistellung; Freigabevormerkung .....	623
e)	Abwicklung in Grundbuch und Kataster .....	626
aa)	Vermessung .....	626
aaa)	Katastervermessung .....	626
bbb)	Gebäudeeinemessung .....	627
bb)	Sonderung .....	628
cc)	Zufurstück/Zerlegung .....	629
dd)	Vereinigung/Bestandteilszuschreibung/Verschmelzung .....	630
4.	Besonderheiten bei Sondereigentum .....	632
a)	Grundlagen: Abgrenzung Sonder-/Gemeinschaftseigentum .....	632
aa)	Abgrenzung, § 5 WEG .....	632
bb)	Umfang des Raumeigentums .....	639
b)	Nebenanlagen, Stellplätze .....	643
c)	Sondernutzungsrechte .....	644
aa)	Begriff .....	644
bb)	Befugnisumfang, bauliche Umgestaltung .....	645
cc)	Entstehung .....	649
dd)	Gestreckte Entstehung .....	651
ee)	Mitwirkung dinglich Berechtigter .....	655
ff)	Übertragung .....	656
gg)	Aufhebung .....	658
d)	Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentum .....	659
e)	Veräußerung einzelner Räume .....	661
f)	Änderung von Miteigentumsanteilen .....	662
g)	Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt .....	664
h)	Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt .....	668
aa)	Grundbuchvollzug .....	668
bb)	Verbundene bauliche Veränderungen .....	673
cc)	Beispiel: Dachgeschossausbau .....	674
i)	Aufhebung von Sondereigentum .....	675
j)	Veräußerung oder Erwerb von Teilflächen vom/zum WEG-Grundstück .....	677
k)	Dauerwohn-/Dauernutzungsrechte .....	678
l)	Zusammenfassung: Grundzüge der WEG-Reform 2020 .....	680
aa)	Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen .....	681
bb)	Wirkung von Beschlüssen gegen Sonderrechtsnachfolger und Erwerber- schutz .....	685
cc)	Zustimmung Dritter .....	688
dd)	Werdender Sondereigentümer .....	688
ee)	Wohnungseigentümergeinschaft (»WEG-Verband«) .....	689
aaa)	Umfassende Rechtsfähigkeit, § 9a WEG .....	689
(1)	Grundsatz, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG .....	689
(2)	Entstehung, § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG .....	689
(3)	Gemeinschaftsbezogene Rechte, § 9a Abs. 2 WEG .....	690
(4)	Gemeinschaftsbezogene Pflichten, § 18 WEG .....	693
bbb)	Vertretung, § 9b WEG .....	695
(1)	Grundsatz .....	695
(2)	Ausnahme: Grundstückskaufverträge .....	695
ccc)	Geschäftsführung .....	697
ddd)	Beendigung .....	697
ff)	Verwaltung, Benutzung und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums .....	698
aaa)	Verwaltung und Benutzung, § 19 Abs. 1 WEG .....	698
bbb)	Kostenverteilung, § 16 Abs. 2 WEG .....	698
gg)	Bauliche Maßnahmen am Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum .....	699
aaa)	Sondereigentum, § 13 WEG .....	699

bbb)	Gemeinschaftseigentum: Bauliche Veränderungen . . . . .	699
(1)	Durchführungsbeschluss, § 20 WEG . . . . .	699
(2)	Nutzungen und Kosten, § 21 WEG . . . . .	701
(3)	Abänderung, Aufhebung . . . . .	702
hh)	WEG-Versammlung . . . . .	703
aaa)	digitale Versammlung . . . . .	703
bbb)	Einberufung, Quorum . . . . .	704
ccc)	Vollmachten . . . . .	704
ddd)	Wirtschaftsplan . . . . .	704
eee)	Verwaltungsbeirat . . . . .	705
fff)	Beschlussklagerecht . . . . .	705
ii)	WEG-Verwalter . . . . .	705
aaa)	Verwalterlose Gemeinschaft . . . . .	705
bbb)	Zertifizierung . . . . .	706
ccc)	Abberufung . . . . .	706
jj)	Übergangsrecht . . . . .	706
5.	Mitverkaufte bewegliche Gegenstände . . . . .	707
a)	Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobiliar . . . . .	707
b)	Vertragstechnik . . . . .	709
c)	Steuerrecht . . . . .	710
d)	Zivilrechtliche Bewertung . . . . .	711
aa)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände von Verbraucher an Verbraucher . . . . .	712
bb)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf . . . . .	713
cc)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände im Formular- und Verbrauchervertrag . . . . .	717
dd)	Verbraucherverträge über Waren mit digitalen Elementen . . . . .	719
6.	Fotovoltaikanlagen . . . . .	722
a)	Eigentumsverhältnisse, Sicherung . . . . .	722
b)	Mitverkauf der Fotovoltaikanlage an den Gebäudeerwerber . . . . .	734
c)	Rückbehalt der Fotovoltaikanlage beim Verkäufer . . . . .	736
d)	»Fremde« Fotovoltaikanlage auf dem Vertragsobjekt . . . . .	737
7.	Mitübertragene Agrarförderungsansprüche . . . . .	738
a)	EU-Agrarreform 2005 . . . . .	738
b)	EU-Agrarreform 2015 . . . . .	740
c)	EU-Agrarreform 2023 . . . . .	741
d)	»Milchquoten«. . . . .	742
e)	Zuckerrübenlieferrechte . . . . .	743
8.	Urhebernutzungsrechte . . . . .	744
9.	Markenrechte, Domains . . . . .	746
10.	Mitübertragene öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	747
III.	Dingliche Erklärungen . . . . .	749
1.	Verfahrensfragen . . . . .	749
a)	Antrag . . . . .	749
aa)	Rechtsnatur . . . . .	749
bb)	Antragsbefugnis . . . . .	749
aaa)	Grundsatz . . . . .	749
bbb)	Antragseinreichungsbeschränkung gem. §§ 13 Abs. 1 Satz 3, 20 GBO . . . . .	750
cc)	Form . . . . .	751
dd)	Zeitpunkt, Rangfolge . . . . .	752
ee)	Inhalt . . . . .	753
ff)	Verfahren . . . . .	754
b)	Bewilligung . . . . .	754
aa)	Rechtsnatur . . . . .	754
bb)	Bewilligungsberechtigung . . . . .	755
cc)	Form; Vollmacht . . . . .	755
dd)	Inhalt . . . . .	758
ee)	Mehrheitsverhältnis (§ 47 GBO) . . . . .	760
ff)	Unrichtigkeitsbewilligung und -nachweis . . . . .	762

gg)	Wirksamwerden; Erlöschen .....	763
c)	Notarielle Prüfungspflicht gem. § 15 Abs. 3 GBO.....	764
d)	Eintragung.....	766
e)	Zwischenverfügung; Rechtsmittel .....	768
f)	Besonderheiten des elektronischen Rechtsverkehrs.....	770
aa)	In Grundbuchsachen .....	770
bb)	Mit sonstigen Gerichten (§ 14b FamFG) .....	778
2.	Eigentumsvormerkung.....	780
a)	Sicherungswirkungen.....	781
aa)	Beeinträchtigungen aufgrund rechtsgeschäftlicher Verfügungen des Veräußerers .....	781
bb)	Beeinträchtigungen aufgrund Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter gegen den Verkäufer gem. § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB.....	782
cc)	Rangwahrende Wirkung, § 883 Abs. 3 BGB .....	782
dd)	Abwehr späterer Verfügungsbeschränkungen; § 878 BGB .....	783
ee)	Gutgläubiger Erwerb .....	785
ff)	Beeinträchtigung aufgrund einer Insolvenz des Verkäufers (§ 106 Abs. 1 InsO) .....	789
gg)	Weitere Schutzwirkungen .....	790
b)	Materielle Sicherungsvoraussetzungen .....	790
aa)	Akzessorietät.....	790
bb)	»Weiterverwendung« einer Vormerkung .....	792
aaa)	Neue Dogmatik der Vormerkung .....	792
bbb)	Grundbuchinhalt .....	793
ccc)	Änderungen des Schuldgrundes .....	795
ddd)	Die »schweigsame« Vormerkung .....	796
eee)	Die »redselige« Vormerkung .....	797
fff)	Echte Inhaltsänderung .....	798
cc)	Schuldübernahme .....	800
dd)	Bedingte und künftige Ansprüche .....	801
c)	Verfahrensrechtliche Sicherungsvoraussetzungen .....	803
d)	»Abtretung der Vormerkung« (A-B-C Verkäufe) .....	805
aa)	Hinsichtlich der Vormerkung .....	805
aaa)	Verfahren, Abtretbarkeit .....	805
bbb)	Originäre Vormerkung; Einziehungsermächtigung .....	807
ccc)	Risiken .....	809
ddd)	Abgrenzung: Direkterwerb A – C .....	812
bb)	Hinsichtlich der Auffassung.....	812
cc)	Hinsichtlich der Kaufpreiszahlung.....	813
dd)	Alternative Gestaltungsmöglichkeiten .....	815
e)	Vormerkung für Ansprüche zugunsten Dritter.....	817
f)	Vormerkungen in Bezug auf Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs .....	819
g)	Gefahren der Vormerkung für den Verkäufer .....	820
aa)	Rückbehalt der Vormerkung .....	821
bb)	»Schubladen«löschung oder -vollmacht .....	822
cc)	Auflösend bedingte Vormerkung .....	830
dd)	Gerichtliches Vorgehen gegen unrichtige Vormerkungen .....	834
3.	Auffassung .....	834
a)	Form, Inhalt .....	834
aa)	Erforderlichkeit.....	834
bb)	Abgabe der Auffassungserklärung.....	840
cc)	Bedingungsfeindlichkeit.....	842
dd)	Bindung von Rechtsnachfolgern .....	843
ee)	Teilflächen .....	844
ff)	Exkurs: Eigentumsaufgabe, § 928 BGB .....	848
b)	Überwachung der Eigentumsanschreibung.....	850
aa)	Getrennte Beurkundung .....	850
bb)	Vollmacht .....	850

# Inhaltsverzeichnis

cc)	»Verzicht« auf Antragsrecht? . . . . .	853
dd)	Ausfertigungssperre . . . . .	853
ee)	Ausgesetzte Bewilligung . . . . .	855
ff)	Aufschiebend bedingte Bewilligung . . . . .	856
gg)	Prüfungsverfahren, Kaufpreisbestätigung . . . . .	858
c)	Umschreibung vor Kaufpreiszahlung . . . . .	863
aa)	Rückübereignungsvormerkung . . . . .	864
bb)	Reallast bei Verrentung des Restkaufpreises . . . . .	864
aaa)	Inhalt . . . . .	864
bbb)	Unzulänglichkeiten . . . . .	865
ccc)	Sicherungsreallast . . . . .	868
cc)	Grundpfandrechte zur Sicherung ausstehender Einzelbeträge . . . . .	868
dd)	Exkurs: Anspruch auf Umschreibung vor vollständiger Zahlung? . . . . .	871
IV.	Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung . . . . .	872
1.	Art der Gegenleistung . . . . .	872
a)	Kaufpreisaufteilung . . . . .	872
b)	Festpreis oder Anpassung . . . . .	873
aa)	Steuersatzänderung . . . . .	873
bb)	Grundstücksflächenabweichung . . . . .	874
cc)	Änderung der (z.B. baulichen) Nutzung . . . . .	876
dd)	Sonstige bedingte Aufzahlungspflichten . . . . .	881
ee)	Leistungsbestimmung gem. § 315 ff. BGB . . . . .	883
ff)	Wertsicherung . . . . .	883
c)	Verrechnung . . . . .	885
d)	Kauf auf Leibrente . . . . .	886
aa)	Regelungsthemen . . . . .	886
bb)	Sicherung des Verkäufers . . . . .	887
cc)	Verbleibende Nachteile . . . . .	889
e)	Exkurs: Immobilienverkauf zur Alterssicherung . . . . .	889
aa)	Umkehrhypothek . . . . .	889
bb)	Kaufpreis und Nutzungsrecht . . . . .	891
cc)	Teilverkauf . . . . .	893
dd)	»Sale and lease back«. . . . .	896
f)	Schuldübernahme . . . . .	902
aa)	Vorklärungen . . . . .	903
bb)	Einholung der Gläubigergenehmigung . . . . .	904
cc)	Vollzugssperre . . . . .	904
dd)	Grundpfandrecht; Vollstreckungsunterwerfung . . . . .	904
ee)	Sicherungsabrede . . . . .	908
ff)	Verbraucherschutz? . . . . .	910
aaa)	Verbraucherdarlehensrecht, §§ 491 ff. BGB . . . . .	910
bbb)	Anwendbarkeit auf die Schuldübernahme? . . . . .	914
g)	Grundstückstauschvertrag . . . . .	916
aa)	bilateraler Tausch . . . . .	916
bb)	Ringtausch . . . . .	917
2.	Fälligkeit . . . . .	918
a)	Voraussetzungen . . . . .	918
aa)	Risikolage . . . . .	918
bb)	Bedeutung der Fälligkeitsregelung . . . . .	921
cc)	»Regelfälligkeitsvoraussetzungen«. . . . .	922
aaa)	Eigentumsvormerkung . . . . .	922
bbb)	Genehmigungen/Vorkaufsrechtsverzichte . . . . .	924
ccc)	»Lastenfreistellung«. . . . .	925
ddd)	Standardbaustein . . . . .	927
dd)	Weitere Fälligkeitsumstände . . . . .	927
ee)	Fälligkeitsmitteilung . . . . .	929
aaa)	Rechtscharakter . . . . .	929
bbb)	Arten . . . . .	930

	ccc) Gestaltungshinweise . . . . .	931
	ff) Versendungsart . . . . .	932
	gg) Zahlungsfrist . . . . .	934
b)	Insbesondere: Die Lastenfreistellung . . . . .	936
	aa) Von der Lastenfreistellung erfasste Eintragungen . . . . .	939
	aaa) Rechte vor der Vormerkung . . . . .	939
	bbb) Rechte nach der Vormerkung? . . . . .	939
	ccc) Hausgeldforderungen . . . . .	941
	(1) Ausgangsbefund . . . . .	941
	(2) quasi-dingliche Erwerberhaftung? . . . . .	942
	(3) Konkurrenz zur Eigentumsvormerkung . . . . .	943
	(4) Ergebnis . . . . .	944
	(5) Vorkehrungen . . . . .	945
	ddd) Öffentliche Lasten . . . . .	946
bb)	Für die Lastenfreistellung erforderliche Unterlagen . . . . .	946
	aaa) Risiko der Löschungskosten . . . . .	946
	bbb) Löschungsdokumente . . . . .	947
	(1) Grundsatz . . . . .	947
	(2) Freigabe/Löschung . . . . .	948
	(3) Freigabeversprechen . . . . .	951
	(4) Auflagen . . . . .	953
	(5) lösungsfähige Quittung . . . . .	954
	(6) Nachweiserleichterungen . . . . .	955
	(7) »Aufhebung« einer Löschungsbewilligung . . . . .	955
	ccc) Unrichtigkeitsnachweis . . . . .	956
	(1) Grundsatz . . . . .	956
	(2) § 1026 BGB . . . . .	957
	(3) Vorkaufsrechte . . . . .	959
	(4) Befristungen, Bedingungen . . . . .	959
	(5) Todesnachweis . . . . .	961
	ddd) Akzessorische Rechte . . . . .	963
eee)	Berechtigter . . . . .	965
	(1) Ausnahmen vom Voreintragungsgrundsatz . . . . .	965
	(2) Gesamtrechtsnachfolgen . . . . .	966
	(3) Subjektiv dingliche Rechte . . . . .	967
	(4) Mehrheit von Berechtigten . . . . .	968
	(5) Verdeckte Eigentümergrundpfandrechte . . . . .	969
	(6) Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .	970
fff)	Gelöschte/unbekannte Inhaber . . . . .	971
	(1) Gelöschte juristische Personen . . . . .	971
	(2) Gelöschte Personenhandelsgesellschaften . . . . .	973
	(3) Personen unbekanntem Aufenthalts . . . . .	974
	(4) Aufgebot zum Ausschluss unbekannter Grundpfandrechtsgläubiger . . . . .	975
	(5) Löschung von Grundpfandrechten verstorbener Berechtigter . . . . .	976
	(6) Abstrakt benannte Gläubiger . . . . .	978
	(7) Unbekannte Grundstückseigentümer . . . . .	978
ggg)	Unschädlichkeitszeugnis . . . . .	979
hhh)	Grundpfandrechtsbriefe . . . . .	980
	(1) Grundsatz: §§ 41, 42 GBO . . . . .	980
	(2) Gesamtbriefe . . . . .	981
	(3) Aufgebotsverfahren . . . . .	982
	(4) Vorkehrungen im Kaufvertrag bei Briefverlust . . . . .	985
	(5) Inhabergrundschulden . . . . .	986
	(6) Grundschuldbrief und Freigabeversprechen nach MaBV . . . . .	986
iii)	Eigentümerbriefgrundschulden . . . . .	986
jjj)	Zwangshypotheken . . . . .	988

kkk)	Zustimmung mittelbar Berechtigter bei subjektiv-dinglichen Rechten . . . . .	990
lll)	Eigentümergebilligung . . . . .	991
mmm)	gerichtliche/aufsichtliche Genehmigungen . . . . .	993
cc)	Treuhandauflagen . . . . .	995
aaa)	Rechtliche Konstruktion . . . . .	995
bbb)	Typische Inhalte . . . . .	998
ccc)	Vorfälligkeitsentschädigung . . . . .	999
ddd)	Prüfungspflichten . . . . .	1002
eee)	Risiko des Widerrufs . . . . .	1005
	(1) bezüglich der sachenrechtlichen Erklärung . . . . .	1005
	(2) bezüglich der privatrechtlichen Vereinbarung über die Löschungsvoraussetzungen . . . . .	1005
	(3) in Bezug auf die öffentlich-rechtliche Treuhandaufgabe . . . . .	1006
	(4) kaufvertragliche Vorkehrungen . . . . .	1007
	(5) Vorkehrungen im Vertragsvollzug; Befristung . . . . .	1007
	(6) Freigabeverprechen nach MaBV . . . . .	1009
dd)	Kostenerhebung . . . . .	1009
ee)	Pfändungsschutz . . . . .	1011
aaa)	Gegen Zugriff auf den Kaufpreis . . . . .	1011
bbb)	Gegen Zugriff auf die Rückgewähransprüche bei Grundpfandrechten . . . . .	1013
ff)	Weitere Risiken . . . . .	1015
aaa)	Verjährung des Löschanforderungsanspruchs? . . . . .	1015
bbb)	Versteckte Unzulänglichkeit der Kaufpreishöhe, § 50a Abs. 7 EStG . . . . .	1016
ccc)	Verfrühter Verlust der »Gläubigerbefugnis«: Löschanforderungen gem. § 883 oder §§ 1179 ff. BGB . . . . .	1019
gg)	Formulierungsvorschlag . . . . .	1023
c)	Stundung . . . . .	1024
aa)	Fälligkeitszinsen . . . . .	1024
bb)	Nutzungszinsen . . . . .	1024
cc)	Sonstige Finanzierungshilfe gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	1025
dd)	Einkommensteuer . . . . .	1025
d)	Überweisungsweg . . . . .	1027
aa)	Rechtliche Vertragsbeziehungen . . . . .	1027
bb)	Zutreffende IBAN . . . . .	1028
cc)	Zutreffender Kontoinhaber . . . . .	1029
dd)	Konto bei Personenmehrheiten . . . . .	1030
ee)	Scheck, Hinterlegung . . . . .	1031
e)	Abtretung des Zahlungsanspruchs . . . . .	1032
f)	Erfüllung . . . . .	1034
aa)	Keine Erfüllungswirkung bei Bargeld, Kryptowährungen, Gold/Platin/Edelsteine, § 16a GwG . . . . .	1034
aaa)	Erfüllungsuntauglichkeit . . . . .	1034
bbb)	Pflichten nach Vertragsschluss . . . . .	1037
	(1) Pflichten der Beteiligten . . . . .	1037
	(2) Pflichten des Notars . . . . .	1039
	(a) Verpflichteter Notar . . . . .	1039
	(b) Schlüssigkeitsprüfung . . . . .	1039
	(c) Antragsverzögerung . . . . .	1040
	(d) Meldepflicht . . . . .	1041
	(e) Besonderheiten bei Kaufpreiszahlung nach der Umschreibung . . . . .	1042
ccc)	Vorkehrungen im Vertragstext . . . . .	1043
bb)	Quittung . . . . .	1044
cc)	Erfüllung durch Darlehensauszahlung der Käuferbank? . . . . .	1044
aaa)	Risikolage . . . . .	1044

	bbb) mögliche Vorkehrungen im Kaufvertrag .....	1045
	ccc) mögliche Vorkehrungen im Vollzug .....	1046
g)	Unsicherheitseinrede, § 321 BGB .....	1047
3.	Sicherung der Zahlungspflicht .....	1048
a)	Erklärungen Dritter .....	1048
aa)	Bürgschaft .....	1048
aaa)	Zustandekommen .....	1048
bbb)	Bürgschaftsvarianten .....	1049
ccc)	Formulierungen .....	1051
ddd)	Patronatserklärungen .....	1051
bb)	Schuldbeitritt .....	1053
cc)	Finanzierungsbestätigung .....	1054
b)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	1055
aa)	Rechtsnatur .....	1055
aaa)	Interessenlage, Wirkungen .....	1055
bbb)	Prozesshandlung .....	1056
ccc)	Vollmacht .....	1057
ddd)	Beurkundungsverfahren .....	1058
eee)	Europa .....	1059
bb)	Zulässigkeit .....	1060
aaa)	Art des titulierten Anspruchs .....	1060
bbb)	Bezeichnungsgrundsatz .....	1061
ccc)	Gläubiger .....	1062
ddd)	Zinsen .....	1063
eee)	Wertsicherung .....	1064
fff)	Nachweisverzicht/Vollstreckungsschwernisse .....	1064
ggg)	Schadensersatz .....	1067
cc)	Besonderheiten bei einer GbR .....	1067
aaa)	Vollstreckungsunterwerfung durch die GbR .....	1067
bbb)	Änderungen im Gesellschafterbestand .....	1069
ccc)	GbR als Gläubiger .....	1070
ddd)	Rechtsslage ab 2024 .....	1071
dd)	Klauselerteilung .....	1072
aaa)	Verfahren .....	1072
bbb)	Inhalt .....	1074
ccc)	Rechtsnachfolge .....	1075
ddd)	Rechtsmittel .....	1076
eee)	Vollstreckungsvollstreckung .....	1077
c)	Verzug .....	1077
aa)	Voraussetzungen .....	1077
aaa)	Entbehrlichkeit der Mahnung .....	1077
bbb)	Verschulden .....	1079
ccc)	Fehlen von Einreden .....	1079
bb)	Rechtsfolgen .....	1080
d)	Nichterfüllung .....	1081
e)	»Verlorene« Anzahlung .....	1083
4.	Finanzierung des Kaufpreises .....	1085
a)	Vorwegbeileihung .....	1085
b)	Absicherung des Verkäufers bei Vorwegbeileihung .....	1086
aa)	Risiken des Grundpfandrechtes .....	1086
bb)	Absicherung weiterer dinglicher Rechte .....	1091
cc)	Besonderheiten bei kommunalen Grundstücken .....	1091
c)	Absicherung des Gläubigers bei Vorwegbeileihung .....	1093
aa)	Eintragungsrisiko .....	1093
bb)	Rangrisiko .....	1097
cc)	Zeitrisiko .....	1101
dd)	Versteigerungsrisiko .....	1101
d)	Besonderheiten bei Teilflächen .....	1104

aa)	Problemlage	1104
bb)	Lösungsalternativen	1104
cc)	Insbesondere: Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	1106
dd)	Insbesondere: Verpfändung der Anwartschaft	1110
ee)	Insbesondere: Gesamtbelastung mit Freigabeverpflichtung	1111
aaa)	Grundkonzept	1111
bbb)	Vormerkungssicherung	1112
ccc)	Umsetzung durch auflösende Bedingungen	1114
e)	Vollmacht	1115
aa)	Problemübersicht	1115
bb)	Verfahren	1117
cc)	Ausgestaltungsvarianten	1119
f)	Formulierungen im Grundpfandrecht	1122
aa)	Gesamtbaustein	1122
bb)	Herbeiführung der Bindung	1124
cc)	Abtretbarkeit	1125
dd)	Kündigung	1130
g)	Bedingter Rangvorbehalt	1134
h)	Verbundene Verbraucherdarlehensverträge	1135
aa)	»Heininger« und die Folgen	1135
bb)	Verbundene Verträge	1137
cc)	»Schrottimmobilien«	1139
aaa)	Problementwicklung	1139
bbb)	Europarecht	1140
ccc)	Neue Sicht des BGH	1141
	(1) Fondsbeitritt	1141
	(2) Immobilienerwerb	1142
i)	Altersvorsorge-Eigenheimbetrag aus Riester-Anlageverträgen	1143
j)	Anleihen	1147
k)	Crowdfunding	1148
l)	Schariakonforme Finanzierung	1149
5.	Mittelbare Grundstücksschenkung	1150
a)	Schenkungsteuerrecht	1150
b)	Grunderwerbsteuer	1153
c)	Ertragsteuerrecht	1153
d)	Zivilrecht	1154
e)	Übertragung auf ein Nachfolgeobjekt	1158
6.	Hinterlegung auf Notaranderkonto	1159
a)	Grundlagen	1159
b)	Voraussetzungen, berechtigtes Sicherungsinteresse	1160
c)	Zustandekommen	1165
d)	Durchführung der Hinterlegung	1169
e)	Widerruf der Hinterlegungsanweisungen	1172
aa)	Einseitige Anweisungen	1172
bb)	Mehrseitige Anweisungen	1173
aaa)	§ 60 Abs. 3 BeurkG	1173
bbb)	§ 60 Abs. 4 BeurkG	1174
ccc)	»Verzicht« auf Auszahlungsvoraussetzungen	1174
ddd)	§ 61 BeurkG	1175
f)	Treuhandaufträge Dritter	1177
aa)	Anwendungsfälle	1177
bb)	Prüfung der Treuhandaufträge, »Sicherstellung«	1177
cc)	Widerruf der Treuhandauflagen durch Finanzierungsgläubiger	1179
dd)	Widerruf der Treuhandauflagen durch abzulösende Gläubiger	1181
ee)	Verwahrung mit Schutzwirkung für Dritte	1181
g)	Pfändung, Abtretung, Insolvenz	1182
h)	Rechtsmittel	1184
i)	Dienstordnung	1187



7.	Gläubiger- und Insolvenzanfechtung . . . . .	1190
a)	Allgemeine Voraussetzungen . . . . .	1190
b)	Anfechtungstatbestände . . . . .	1195
c)	Beurkundungsrecht . . . . .	1201
V.	Genehmigungen, Vorkaufsrechte . . . . .	1203
1.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	1203
a)	Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung . . . . .	1203
b)	Weitere Genehmigungen nach BauGB . . . . .	1205
aa)	Sanierungsverfahren . . . . .	1205
aaa)	Genehmigungsvorbehalte . . . . .	1205
bbb)	Ausgleichsbeträge . . . . .	1207
ccc)	kaufvertragliche Vorkehrungen . . . . .	1208
ddd)	Vorkehrungen in Grundpfandrechtsbestellungen . . . . .	1209
eee)	Investitionsverpflichtungen gegenüber der Sanierungsbehörde . . . . .	1209
bb)	Umlegungsverfahren . . . . .	1210
cc)	Erhaltungssatzungsgebiete, § 172 BauGB . . . . .	1213
dd)	Baulandmobilisierungsgesetz, § 250 BauGB . . . . .	1215
aaa)	Genehmigungspflicht für WEG-Teilungen im Bestand . . . . .	1216
(1)	Grundsatz . . . . .	1216
(2)	Erfasste Tatbestände . . . . .	1217
(3)	Genehmigungskriterien . . . . .	1218
(4)	Verfahren . . . . .	1219
(5)	Übergangsrecht . . . . .	1219
bbb)	Genehmigungspflicht für die Veräußerung gebildeten Wohnungseigentums . . . . .	1220
ee)	Flurbereinigungsverfahren . . . . .	1220
c)	Grundstücksverkehrsgesetz . . . . .	1222
d)	Aufsichtliche Genehmigungen . . . . .	1228
aa)	Kommunalaufsicht . . . . .	1228
bb)	Kirchen- und Fachaufsicht . . . . .	1230
cc)	EU-Beihilferecht . . . . .	1231
dd)	Fusionskontrolle . . . . .	1233
2.	Gerichtliche Genehmigungen . . . . .	1236
a)	Vorbemerkungen . . . . .	1236
aa)	Entbehrlichkeit bei direktem Handeln . . . . .	1236
bb)	Reform 2023: Änderungen im Überblick . . . . .	1237
b)	Genehmigungsbedürftige Sachverhalte . . . . .	1241
aa)	Allgemeines, Negativattest . . . . .	1241
bb)	Immobilientransaktionen . . . . .	1243
aaa)	§ 1850 Nr. 1, 1. Alt. BGB: Verfügungen über ein Grundstück . . . . .	1243
bbb)	§ 1850 Nr. 1, 2. Alt. BGB: Verfügungen über ein Recht an einem Grundstück . . . . .	1244
ccc)	§ 1850 Nr. 2 BGB: Verfügungen über grundstücksbezogene Forderungen . . . . .	1245
ddd)	§ 1850 Nr. 4 BGB: unentgeltlicher Erwerb von Sondereigentum . . . . .	1245
eee)	§ 1850 Nr. 5 BGB: Verpflichtungen zu Verfügungen . . . . .	1246
fff)	§ 1850 Nr. 6 BGB: Entgeltlicher Immobilienerwerb . . . . .	1246
ggg)	§ 1853 BGB/§ 1643 Abs. 4 BGB: wiederkehrende Leistungen . . . . .	1247
hhh)	§ 1854 Nr. 2 BGB: Kreditaufnahme . . . . .	1248
iii)	§ 1854 Nr. 4 BGB: Übernahme fremder Verbindlichkeit . . . . .	1248
jjj)	Exkurs: § 1854 Nr. 8 BGB, Schenkungen . . . . .	1249
cc)	Grundpfandrechtsbestellung . . . . .	1250
dd)	Gesellschaftsrechtliche Vorgänge . . . . .	1254
aaa)	Rechtslage bis 31.12.2022 . . . . .	1254
(1)	Abschluss eines Gesellschaftsvertrages . . . . .	1254
(2)	Erwerb von Gesellschaftsanteilen . . . . .	1254
(3)	Veräußerung von Gesellschaftsanteilen . . . . .	1255
(4)	Satzungsändernde Beschlüsse . . . . .	1256

bbb)	Rechtslage seit 01.01.2023 .....	1257
(1)	§ 1852 BGB .....	1257
(2)	»Erwerbsgeschäft« .....	1258
ccc)	Veräußerung und Erwerb von Gesellschaftsimmobilien .....	1260
c)	Verfahren .....	1261
aa)	Zuständigkeiten .....	1262
bb)	Entscheidungskriterien .....	1263
cc)	Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses .....	1265
aaa)	Beginn der Beschwerdefrist: Bekanntgabe bzw. Erlass .....	1265
bbb)	Beschwerdeverzicht .....	1269
ccc)	Rechtskraftzeugnis .....	1269
dd)	Weitergehende Mitwirkung des Notars? .....	1271
d)	»Doppelvollmacht« .....	1272
3.	Privatrechtliche Genehmigungen .....	1275
a)	§ 1365 BGB .....	1276
aa)	Zeitlicher und gegenständlicher Anwendungsbereich .....	1276
bb)	»Nahezu gesamtes Vermögen« .....	1277
cc)	Schutz des Rechtsverkehrs .....	1279
dd)	Position des Notars .....	1280
ee)	Formulierungsvorschläge .....	1280
b)	Art. 5 Abs. 1 des Abkommens zum deutsch-französischen Wahlgüterstand (WZGA) .....	1281
c)	Nacherbfolge .....	1284
aa)	Entgeltlichkeitsnachweis bei befreiter Vorerbschaft .....	1285
bb)	Zustimmung des Geschützten .....	1286
aaa)	Erforderlichkeit der Zustimmung .....	1287
bbb)	Kreis der abstrakt Zustimmungsbefreiten .....	1288
ccc)	Konkrete Bezeichnung der Zustimmungsbefreiten .....	1290
ddd)	Verfahren .....	1291
cc)	Beschränkt dingliche Rechte .....	1292
d)	Veräußerungszustimmung gem. § 12 WEG. ....	1293
aa)	Anordnung .....	1293
bb)	Verfahren .....	1296
aaa)	Wirksamwerden .....	1296
bbb)	Verwalterwechsel .....	1297
ccc)	Fälligkeitsvoraussetzung .....	1300
ddd)	Verwalternachweis, § 26 Abs. 4 WEG. ....	1300
eee)	»Zustimmung des Verwaltungsbeirats« .....	1304
fff)	»In-sich-Geschäft« .....	1305
cc)	Versagung .....	1306
aaa)	Versagungsgründe .....	1306
bbb)	Einsichtsrechte, Kostenerstattung .....	1306
4.	Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte .....	1309
a)	Überblick .....	1309
b)	Baugesetzbuch .....	1310
aa)	Varianten .....	1310
aaa)	Allgemeines Vorkaufsrecht, § 24 BauGB .....	1310
bbb)	Besonderes Vorkaufsrecht, § 25 BauGB .....	1310
ccc)	Preislimitiertes Vorkaufsrecht, § 28 Abs. 3 BauGB .....	1310
ddd)	Verhältnis zu privatrechtlichen Vorkaufsrechten, § 28 Abs. 2 Satz 5 BauGB .....	1311
bb)	Voraussetzungen .....	1311
aaa)	Ausschluss des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 2, § 26 BauGB) .....	1311
bbb)	Wohl der Allgemeinheit, Beseitigung von Missständen (§ 24 Abs. 3 BauGB) .....	1312
ccc)	Abwendung, § 27 BauGB .....	1313
ddd)	Ausübung zugunsten eines Dritten, § 27a BauGB .....	1314
cc)	Verfahren .....	1314

	dd) Folgen der Ausübung . . . . .	1316
	c) Verkehrsrechtliche Planfeststellungsverfahren . . . . .	1320
	d) Reichssiedlungsgesetz . . . . .	1320
	e) Bundesnaturschutzgesetz 2010 . . . . .	1322
	f) Landesrechtliche Vorkaufsrechte . . . . .	1324
5.	Privatrechtliche Vorkaufsrechte . . . . .	1328
	a) Gesetzliche Vorkaufsrechte (v.a. § 577 BGB) . . . . .	1328
	aa) Tatbestandsvoraussetzungen . . . . .	1328
	aaa) Grundsatz . . . . .	1328
	bbb) Erstreckung auf Realteilungen . . . . .	1330
	ccc) Erstreckung auf den En-Bloc-Verkauf? . . . . .	1331
	ddd) Paketverkauf . . . . .	1332
	eee) Zeitliche Reichweite . . . . .	1332
	fff) Objektabweichungen . . . . .	1333
	ggg) Erster Verkaufsfall . . . . .	1334
	bb) Wirkung, Abwicklung . . . . .	1334
	cc) Vertragliche Vorkehrungen . . . . .	1336
	aaa) Ausschluss, Erlassvertrag . . . . .	1336
	bbb) »Vereitelungsstrategien«: Kaufpreisdifferenzierung/Belastungs- vollmacht . . . . .	1336
	ccc) Schutz des Verkäufers . . . . .	1337
	ddd) Fälligkeit . . . . .	1338
	eee) Vollzug . . . . .	1338
	b) Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte . . . . .	1339
	aa) Arten . . . . .	1339
	bb) Voraussetzungen . . . . .	1340
	cc) Ausübung . . . . .	1343
	dd) Folgen . . . . .	1346
	ee) Vorkehrungen im Vertrag . . . . .	1347
	aaa) Schutz des Verkäufers vor Doppelverpflichtung . . . . .	1347
	bbb) Schutz des Käufers: Fälligkeitsregelung, Sicherungsabtretung . . . . .	1349
	ccc) Sicherstellung der Löschung . . . . .	1349
6.	Vollzugauftrag und -überwachung . . . . .	1353
	a) Vollzugsvollmachten . . . . .	1353
	aa) An den Notar . . . . .	1353
	bb) Angestelltenvollmacht . . . . .	1356
	b) Vollzugsabwicklung . . . . .	1361
	c) Eigenurkunden . . . . .	1363
	d) Vollzugsnachrichten . . . . .	1364
	e) Suspendierung des Vollzugs . . . . .	1365
	aa) Aufhebung von Verwaltungsakten . . . . .	1365
	bb) Wirksamkeitszweifel . . . . .	1367
	f) Rechtsbehelfe gegen die (Verweigerung der) Amtstätigkeit . . . . .	1369
VI.	Besitzübergang, Erschließung . . . . .	1372
	1. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten . . . . .	1372
	a) Zeitpunkt . . . . .	1372
	aa) Regelfall . . . . .	1372
	bb) Sofortiger Übergang . . . . .	1373
	cc) Fester Stichtag . . . . .	1375
	dd) Vollmachten zur Investitionsvorbereitung . . . . .	1376
	ee) Veränderungsverbote, Erhaltungsgebote . . . . .	1378
	ff) Werkvertrag: Besitz und Abnahme . . . . .	1380
	b) Durchführung . . . . .	1381
	aa) Besitzverschaffung . . . . .	1381
	bb) Übernahme privatrechtlicher Pflichten und Lasten . . . . .	1382
	cc) Öffentliche Lasten . . . . .	1383
	dd) Sonstige Befugnisse (Jagdrecht) . . . . .	1384
	c) Räumung durch den Verkäufer . . . . .	1385

d)	Kauf durch den Mieter . . . . .	1388
e)	Künftiger Mietvertrag mit dem Verkäufer . . . . .	1388
f)	Wohnungsvorbehalt zugunsten des Verkäufers . . . . .	1390
g)	Mietverhältnisse mit Dritten . . . . .	1394
aa)	Bei Beendigungspflicht . . . . .	1394
bb)	Bei Übernahme . . . . .	1395
aaa)	Grundsatz . . . . .	1395
bbb)	Übernahme erweiterter Pflichten, »Sozialcharta« . . . . .	1401
ccc)	Inhaltliche Prüfung der Mietverträge . . . . .	1404
	(1) Schriftform . . . . .	1405
	(2) Schönheitsreparaturklauseln . . . . .	1412
	(3) Mieterhöhung . . . . .	1416
	(a) Grundsatz . . . . .	1416
	(b) Mietpreisbremse . . . . .	1417
	(c) »Berliner Mietendeckel« . . . . .	1420
	(d) Modernisierungen . . . . .	1421
	(e) Staffelmiete . . . . .	1422
	(f) Indexmiete . . . . .	1422
	(g) Gewerbemietverhältnisse . . . . .	1423
ddd)	Zeitliche Abgrenzung . . . . .	1423
	(1) Abgrenzungzeitpunkt . . . . .	1423
	(2) Voraussetzungen . . . . .	1424
	(3) Vermieterhaftung . . . . .	1426
	(4) Mieterhöhungen; Modernisierungsinvestitionen . . . . .	1427
	(5) Ausführliche Gesamtregelung zur vermietetseitigen Abgrenzung . . . . .	1428
eee)	Kündigung durch den Verkäufer . . . . .	1429
fff)	Kündigung durch den Käufer . . . . .	1430
ggg)	Nebenkostenabrechnung . . . . .	1435
hhh)	Kautions . . . . .	1438
iii)	Zusicherungen des Verkäufers . . . . .	1441
jjj)	Gesamtbaustein . . . . .	1444
kkk)	Mietgarantien . . . . .	1444
	(1) Übersicht . . . . .	1444
	(2) Mietzahlungsgarantie . . . . .	1445
	(3) Vermietungsgarantie . . . . .	1446
	(4) Erstvermietungsgarantie . . . . .	1447
	(5) Nachvermietungsrecht des Verkäufers . . . . .	1448
lll)	Mietenpool . . . . .	1450
mmm)	Abwerbverbot . . . . .	1455
nnn)	Mietsicherungsdienstbarkeit . . . . .	1455
	(1) Interessenshintergrund . . . . .	1455
	(2) Standardvariante . . . . .	1456
	(3) Pfandbriefbanken-deckungsfähige Variante . . . . .	1458
ooo)	Absicherung bei künftigem Mietbeginn . . . . .	1464
cc)	Besondere Mietverträge . . . . .	1465
aaa)	Mietverträge über Fotovoltaikanlagen . . . . .	1465
bbb)	Mietverträge über Pflegeimmobilien . . . . .	1467
	(1) Besonderheiten des Pflegeheim-Mietvertrages . . . . .	1468
	(2) Folgen der WEG-Teilung für den Pflegeheim-Mietvertrag . . . . .	1469
ccc)	Mietverträge bei Hotelimmobilien . . . . .	1471
ddd)	Mietverträge bei Bezug von Grundsicherungsleistungen . . . . .	1472
dd)	Wohnungsleihe . . . . .	1473
ee)	Immobilienleasing . . . . .	1474
2.	Erschließung . . . . .	1475
a)	§ 436 BGB . . . . .	1476
b)	Terminologie . . . . .	1477
c)	Heranziehung . . . . .	1478

d)	Regelungsalternativen . . . . .	1480
aa)	»voll erschlossen« . . . . .	1480
bb)	»derzeitiger Erschließungszustand« . . . . .	1481
cc)	»bestimmter Ausbauzustand« . . . . .	1482
dd)	»bereits zugewandene Bescheide« . . . . .	1482
ee)	Kombinationslösung »Baubeginn samt Zugangsfrist« . . . . .	1483
ff)	Bauträgervertrag . . . . .	1483
e)	Ablösungsvereinbarung . . . . .	1486
f)	Verkehrsrechtliche »Vereinbarungen« . . . . .	1489
g)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen . . . . .	1489
h)	Haus- und Netzanschlüsse . . . . .	1492
i)	Bezug von Wasser, Gas und Strom . . . . .	1494
VII.	Sach- und Rechtsmängel . . . . .	1495
1.	Grundzüge der Schuldrechts- und der Warenkaufrechtslinienreform . . . . .	1495
2.	Rechte des Käufers bei Mängeln . . . . .	1497
a)	Nacherfüllung (§ 437 Nr. 1 BGB) . . . . .	1497
b)	Rücktritt (§ 437 Nr. 2 BGB) . . . . .	1499
c)	Minderung (§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 441 BGB) . . . . .	1500
d)	Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB) . . . . .	1500
e)	Konkurrenzen . . . . .	1502
aa)	Allgemeines Leistungsstörungsrecht . . . . .	1503
bb)	c.i.c., pVV . . . . .	1503
cc)	Anfechtung . . . . .	1505
aaa)	Anfechtung wegen Irrtums . . . . .	1506
bbb)	Anfechtung wegen Täuschung . . . . .	1507
dd)	Geschäftsgrundlagenlehre . . . . .	1508
f)	Ausschluss der Mängelrechte . . . . .	1509
aa)	Kenntnis (§ 442 BGB) . . . . .	1509
aaa)	positive Kenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 1 BGB) . . . . .	1509
bbb)	Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 2 BGB) . . . . .	1512
ccc)	Kenntnis grundbuchlicher Rechtsmängel (§ 442 Abs. 2 BGB) . . . . .	1515
bb)	Vertraglicher Haftungsausschluss (§ 444 BGB) . . . . .	1515
g)	Ergänzung der Mängelrechte durch Ansprüche aus einer Garantie (§ 443 BGB) . . . . .	1518
h)	Verjährung der Mängelrechte . . . . .	1520
i)	Nachträgliches Schuldanerkenntnis . . . . .	1522
3.	Rechtsmängel (§ 435 BGB) . . . . .	1523
a)	Verpflichtungsumfang . . . . .	1523
aa)	Definition und Beispiele für Rechtsmängel . . . . .	1523
bb)	Altrechtliche Dienstbarkeiten, Forstnutzungsrechte . . . . .	1524
b)	Verpflichtungszeitpunkt . . . . .	1527
c)	Überbau . . . . .	1527
aa)	Rechtmäßiger Überbau . . . . .	1527
bb)	Rechtswidriger, unentschuldigter Überbau . . . . .	1530
cc)	Rechtswidriger, entschuldigter Überbau . . . . .	1531
dd)	Insbesondere: (Verzicht auf die) Überbaurente . . . . .	1532
d)	Nachbarliche Inanspruchnahme . . . . .	1533
aa)	Unwägbar Stoffe (§ 906 BGB) . . . . .	1534
bb)	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog) . . . . .	1535
cc)	Notwegerecht . . . . .	1536
dd)	Notleitungsrecht . . . . .	1537
ee)	Hammerschlagsrecht . . . . .	1538
ff)	Grenz- und Kommunwand . . . . .	1539
e)	Nacherbenvermerk . . . . .	1540
aa)	Verzicht auf die Eintragung . . . . .	1541
bb)	Veräußerung des Gegenstandes . . . . .	1542
cc)	Umfassende »Entstrickung« . . . . .	1545
dd)	»Entstrickung« eines Einzelgegenstandes . . . . .	1548

e)	Surrogation	1551
ff)	Eintritt der Nacherbfolge	1552
f)	Testamentsvollstreckervermerk	1552
aa)	Mögliche Unrichtigkeitsnachweise	1552
bb)	»Freigabe«	1554
g)	Insolvenzvermerk	1556
h)	Übernahme eines Grundpfandrechts zur Neuvaluierung	1557
aa)	Bedeutung der Eigentümerrechte	1558
bb)	Bedeutung der Rückgewähransprüche	1559
aaa)	Inhalt	1559
bbb)	Rechtsnachfolge	1560
ccc)	Interessenlage	1562
ddd)	Pfändung, Insolvenz	1565
eee)	Formulierungsvorschlag	1567
cc)	Abwicklung	1568
dd)	Neuvaluierung durch neuen Gläubiger	1571
i)	Übernahme von Rechten in Abteilung II	1573
j)	Übernahme nicht gesicherter Leitungen	1577
k)	Bestellung neuer Dienstbarkeiten zur Sicherung nachbarlicher Belange	1578
aa)	Interessenlage	1578
bb)	Zivilrechtliche Ausgestaltung	1579
cc)	Festlegung und Änderung des Ausübungsbereichs	1584
dd)	Regelungen zu Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten	1586
ee)	Bausteinsammlung	1587
ff)	Kosten	1604
l)	Wohnungsbindung	1605
m)	Verkehrswidmung	1606
aa)	Straße	1606
bb)	Bahn	1607
n)	Zwangsversteigerungsbefangenes Grundstück	1608
aa)	Regelverfahren	1608
aaa)	Grundzüge des Verfahrens	1608
bbb)	Wirkung der Beschlagnahme auf bestehende Kaufverträge	1612
ccc)	Verkauf eines bereits beschlagnahmten Grundstücks	1615
(1)	Abwicklung durch Direktzahlung	1615
(2)	Abwicklung über Anderkonto	1621
ddd)	Verhältnis zum Insolvenzverfahren	1623
bb)	Teilungsversteigerung	1626
cc)	Zwangsverwaltung	1631
dd)	Verträge nach Abgabe des Meistgebots	1633
ee)	Finanzierung eines Erwerbs aus der Versteigerung	1635
ff)	Ausbietungsgarantie	1636
4.	Sachmängel	1637
a)	Begriff	1637
aa)	Grundsatz, § 434 BGB	1639
aaa)	Aliud, Mindermenge etc.	1639
bbb)	Sollbeschaffenheit	1640
ccc)	Vorausgesetzte Verwendung	1644
ddd)	Normalbeschaffenheit	1646
bb)	Wohn- bzw. Nutzfläche	1648
cc)	Grundstücksgröße	1651
dd)	Bauartbedingte Mängel	1652
ee)	Begleitumstände	1653
ff)	Öffentlich-rechtliche Sachverhalte	1654
aaa)	Baurecht	1654
bbb)	Anforderungen an den Geschäftsbetrieb	1657
ccc)	Denkmalschutz	1657
ddd)	Brandschutzmängel	1659

b)	Beschaffenheitsvereinbarung: Tatbestands- oder Rechtsfolgenlösung? . . . . .	1661
c)	Offenlegungspflichten, Arglist . . . . .	1665
aa)	Grundsatz . . . . .	1665
bb)	Entfallen der Offenbarungspflicht . . . . .	1667
cc)	»Arglistliste« . . . . .	1668
dd)	Verschärfte Offenbarungspflichten . . . . .	1673
ee)	Erklärungen ins Blaue hinein . . . . .	1673
ff)	Kenntnis des Verkäufers . . . . .	1674
gg)	Kausalität? . . . . .	1675
hh)	Beweislast . . . . .	1675
ii)	Folgen der Arglist . . . . .	1676
jj)	Kaufvertragliche Vorkehrungen . . . . .	1677
kk)	Annex: Aufklärungspflicht zur Rentabilität? . . . . .	1678
d)	Wissenserklärungen des Verkäufers . . . . .	1679
aa)	Beurkundungsrecht . . . . .	1679
bb)	Regelungsthemen . . . . .	1680
cc)	positive Kenntnis . . . . .	1680
dd)	»Kennen müssen« . . . . .	1681
ee)	»Kennen können« . . . . .	1681
ff)	Vollständigkeitszusagen . . . . .	1682
gg)	Rechtsfolgenbezogene Regelungen . . . . .	1682
e)	Wissenszurechnung . . . . .	1682
aa)	auf Käuferseite . . . . .	1682
bb)	auf Verkäuferseite . . . . .	1683
cc)	Insbesondere: juristische Personen . . . . .	1683
dd)	Insbesondere: externe Dienstleister . . . . .	1684
ee)	Vertragliche Regelungen . . . . .	1685
f)	Erklärungen Dritter (Makler, Gutachter) . . . . .	1686
g)	Noch zu erbringende Werkleistungen . . . . .	1689
aa)	Abgrenzung: Ratenplan, MaBV . . . . .	1690
aaa)	§ 650v BGB . . . . .	1690
bbb)	Verbraucherbauvertragsrecht, § 650m Abs. 2 BGB . . . . .	1693
ccc)	MaBV . . . . .	1694
bb)	Weitere Abgrenzung: »Unechter« Bauträgervertrag . . . . .	1697
cc)	Einzelne Werkleistungen . . . . .	1705
aaa)	Bereits erbrachte Werkleistungen . . . . .	1706
bbb)	Noch zu erbringende Werkleistungen . . . . .	1707
ccc)	Abnahme . . . . .	1708
ddd)	Fertigstellungstermin . . . . .	1712
h)	Formulierungen für Bestandsobjekte . . . . .	1715
aa)	Verkauf eines Bestandsobjekts, ohne AGB-Kontrolle . . . . .	1715
aaa)	Grundsatz: Ausschluss der Mängelrechte . . . . .	1715
bbb)	Verwahrung gegen stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarun- gen? . . . . .	1717
ccc)	Belehrungspflichten? . . . . .	1718
ddd)	Positive Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien . . . . .	1719
eee)	negative Beschaffenheitsvereinbarungen . . . . .	1720
fff)	Geschäftsgrundlagenvereinbarung . . . . .	1721
ggg)	Rechtsfolgenbezogene Vereinbarungen . . . . .	1721
hhh)	Bestätigung der Kenntnisverschaffung . . . . .	1722
bb)	Verkauf eines Bestandsobjekts, mit AGB-Kontrolle . . . . .	1722
aaa)	Tatbestandsseite . . . . .	1722
bbb)	Rechtsfolgenseite . . . . .	1723
cc)	Verkauf eines Neubaus, kein Verbraucher- oder Formularvertrag . . . . .	1724
dd)	Verkauf eines Neubaus, mit AGB-Kontrolle . . . . .	1726
aaa)	Anwendbares Recht . . . . .	1726
bbb)	Baubeschreibung: Beschaffenheitsvereinbarungen/Beschaffen- heitsmerkmale . . . . .	1727

ccc)	Baubeschreibung und Klauselkontrolle . . . . .	1730
ddd)	Rechtsfolgenseite . . . . .	1741
eee)	Nachzüglerproblem . . . . .	1744
fff)	Verbandszuständigkeit zur Abnahme? . . . . .	1748
ggg)	Individualabnahme des Gemeinschaftseigentums . . . . .	1750
ee)	Verkauf eines sanierten Altbaus, mit AGB-Kontrolle . . . . .	1754
aaa)	Gesamtherstellungspflicht . . . . .	1754
bbb)	Beschränkte Herstellungspflicht . . . . .	1755
i)	Mängleintritt zwischen Besichtigung/Vertragsschluss und Übergabe . . . . .	1757
aa)	Interessenlage . . . . .	1757
bb)	Vertragliche Regelungsmöglichkeiten . . . . .	1758
j)	Sonstige Freizeichnungsklauseln . . . . .	1762
aa)	Verletzung vorvertraglicher Pflichten . . . . .	1764
bb)	Prospekthaftungsgrundsätze . . . . .	1764
cc)	Konkludenter Beratungsvertrag . . . . .	1767
dd)	Nebenvertragliche Pflichten . . . . .	1768
k)	Besonderheiten bei WEG-Gemeinschaftseigentum . . . . .	1769
l)	Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte . . . . .	1773
m)	Sachversicherungen . . . . .	1776
aa)	Übergang des Versicherungsvertrages . . . . .	1778
bb)	Kündigung der Versicherung . . . . .	1779
cc)	Verkauf eines brandbeschädigten Gebäudes . . . . .	1781
5.	Altlasten . . . . .	1783
a)	Tatsächlicher Befund . . . . .	1783
b)	Grundzüge des Bundesbodenschutzgesetzes . . . . .	1784
c)	Altlastenkataster . . . . .	1788
d)	Öffentliches Baurecht . . . . .	1789
e)	Rückgriffsansprüche . . . . .	1790
f)	Altlasten als Sachmangel . . . . .	1793
g)	Wasserrecht . . . . .	1795
h)	Abfallrecht . . . . .	1796
i)	Umwelthaftungsgesetz, Umweltschadensgesetz . . . . .	1796
j)	Formulierungsvorschläge . . . . .	1797
6.	Bodenfunde . . . . .	1803
a)	Kampfmittel . . . . .	1803
b)	Schatzfunde . . . . .	1806
7.	Energieeinspargesetz . . . . .	1807
a)	Übersicht . . . . .	1807
b)	Gebäudeenergiegesetz (GEG) . . . . .	1808
aa)	Anwendungsbereich . . . . .	1808
bb)	Energieeffizienzanforderungen . . . . .	1808
aaa)	Normeninhalt . . . . .	1808
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis . . . . .	1810
cc)	Nachrüstungspflichten . . . . .	1810
aaa)	Normeninhalt . . . . .	1810
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis . . . . .	1812
dd)	Energieausweis . . . . .	1813
aaa)	Normeninhalt . . . . .	1813
(1)	Ausstellung . . . . .	1813
(2)	Vorlage . . . . .	1814
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis . . . . .	1817
c)	KfW-Förderung . . . . .	1819
d)	Bezirksschornsteinfeger . . . . .	1823
e)	»Green Building«, ESG . . . . .	1824
8.	Trink- und Abwasseranlagen . . . . .	1825
9.	Bergschäden . . . . .	1826
VIII.	Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen . . . . .	1827
1.	Belehrungen . . . . .	1827



a)	Gesetzlich geschuldete Belehrungen.....	1827
b)	Konkrete Warnhinweise.....	1828
2.	Maklerklauseln.....	1829
a)	Arten.....	1829
aa)	deklaratorische Beweissicherungen:.....	1830
bb)	vollstreckungsbewehrte deklaratorische Klausel:.....	1831
cc)	Erfüllungsübernahmen.....	1831
dd)	konstitutive Maklerklauseln.....	1833
ee)	Nettoauftrag.....	1834
b)	Auswirkungen.....	1835
aa)	Kostenrecht.....	1835
bb)	Grunderwerbsteuer.....	1835
cc)	Vertrag zugunsten Dritter?.....	1835
dd)	Berufsrecht.....	1836
c)	Voraussetzungen des Provisionsanspruchs.....	1838
d)	Schuldner der Provision.....	1841
e)	Höhe der Provision.....	1844
f)	Besondere Maklerverträge.....	1844
3.	Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft.....	1845
a)	Bindungswirkungen.....	1845
aa)	Übersicht.....	1845
bb)	Schuldrechtliche Abreden.....	1848
cc)	Beschlüsse.....	1851
aaa)	Öffnungsklauseln, Beschlussfehlerlehre.....	1853
bbb)	Beschlussfehlerlehre.....	1854
ccc)	Muster für Öffnungsklauseln.....	1855
ddd)	Eintragung.....	1857
eee)	Erweiterte Beschlusszuständigkeiten 2007.....	1858
fff)	Erweiterte Beschlusszuständigkeiten 2020.....	1863
ggg)	Beschlussammlung.....	1864
dd)	Zusammenfassender Hinweis.....	1865
b)	Verband der Wohnungseigentümer.....	1865
aa)	Rechtsfähigkeit.....	1865
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020.....	1865
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020.....	1866
bb)	Entstehen (»Werdende Eigentümergeinschaft«).....	1867
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020.....	1867
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020.....	1869
cc)	Organe.....	1870
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020.....	1870
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020.....	1872
ccc)	»Untereigentümergeinschaften«.....	1872
dd)	Befugnisse.....	1873
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020.....	1873
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020.....	1876
ee)	Teilnahme am Grundstücksverkehr.....	1877
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020.....	1877
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020.....	1880
ff)	Auftreten im Rechtsverkehr.....	1881
gg)	Erlöschen.....	1882
c)	Haftungsverfassung.....	1882
aa)	Außenverhältnis.....	1882
bb)	Verhältnis Veräußerer – Erwerber.....	1885
d)	Hausgeld und Umlagen.....	1886
aa)	Bestehende Erhaltungsrücklage.....	1886
bb)	Abgrenzung der Hausgeldzahlungen; Rückstandsrisiko.....	1887
cc)	Haftung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.....	1889
dd)	Sonderumlagen.....	1891

e)	Absicherung des WEG-Verbandes . . . . .	1894
e)	Stimmrecht . . . . .	1894
f)	Gesamtbaustein . . . . .	1895
4.	Verwendungsbindungen, Wiederkaufsrechte . . . . .	1896
a)	Gestaltungsgrenzen . . . . .	1896
b)	Sanktionen . . . . .	1900
c)	Rechtsnachfolge . . . . .	1905
d)	Dienstbarkeiten zur Sicherung von Verwendungsbeschränkungen . . . . .	1906
5.	Einheimischenmodelle . . . . .	1909
a)	Angebotsmodell (»Weilheimer Modell«) . . . . .	1910
b)	Ankaufsmodell (»Traunsteiner Modell«) . . . . .	1910
c)	Zwischenerwerbsmodell . . . . .	1911
d)	Gestaltungshinweise . . . . .	1911
e)	Gemeindliche Bodenbevorratung . . . . .	1916
6.	Vertragsstrafen . . . . .	1917
7.	Baulandausweisungsverträge . . . . .	1919
a)	Verfahren der Bauleitplanung . . . . .	1919
b)	Grenzen vertraglicher Gestaltung . . . . .	1922
c)	Planvorbereitungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	1924
d)	Planrealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB . . . . .	1925
e)	Folgekostenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB . . . . .	1925
f)	Wärmelieferungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB . . . . .	1927
g)	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan . . . . .	1927
h)	Erschließungsverträge . . . . .	1928
i)	Stadtumbauvertrag . . . . .	1932
j)	Public-Private-Partnership . . . . .	1932
k)	Sozialgerechte Bodennutzung . . . . .	1933
l)	Sozialer Wohnungsbau . . . . .	1939
8.	Vergaberecht . . . . .	1941
9.	Bestehende Verwaltungs-, Betreuungs-, Arbeits-, Contracting- und Werkverträge . . . . .	1945
a)	Geschäftsbesorgungsverhältnisse . . . . .	1945
b)	Betreuungsverträge (»Betreutes Wohnen«) . . . . .	1948
aa)	Definition . . . . .	1948
bb)	WEG-bezogene Regelungen . . . . .	1949
cc)	Dienstbarkeiten . . . . .	1950
dd)	Betreuungsvertrag . . . . .	1951
c)	Serviced Apartments . . . . .	1953
d)	Arbeitsverhältnisse . . . . .	1955
aa)	Voraussetzung: Betrieb bzw. Betriebsteil . . . . .	1955
bb)	Rechtsfolge . . . . .	1956
cc)	Vertragliche Vorkehrungen . . . . .	1957
e)	Contracting, Fernwärme . . . . .	1958
aa)	Eigentum an der Energieerzeugungsanlage . . . . .	1959
bb)	Ausgestaltung und Besicherung des Contractingvertrages . . . . .	1961
cc)	Beurkundungspflicht und -verfahren . . . . .	1963
dd)	Mietrecht und Contracting . . . . .	1964
ee)	Eigentumswechsel beim versorgten Objekt . . . . .	1965
f)	Werkverträge . . . . .	1966
10.	Vertragliche Rücktrittsrechte . . . . .	1967
a)	Notwendigkeit . . . . .	1967
b)	Rückgewährschuldverhältnis . . . . .	1967
c)	Gestaltung . . . . .	1972
11.	Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen . . . . .	1976
a)	Grundsatz . . . . .	1976
b)	Gestaltungüberlegungen . . . . .	1977
12.	Personenmehrheiten . . . . .	1979
a)	Vertretung . . . . .	1979
b)	Kaufpreisforderung . . . . .	1980

c)	Zahlungsabwicklung .....	1981
d)	Verpflichtungen .....	1982
13.	Auskunftserteilung, Einweisung, Dokumentenübergabe .....	1983
14.	Verjährung .....	1987
a)	Gesetzliche Verjährungsfristen .....	1987
b)	Verlängerung .....	1988
c)	Verkürzung .....	1989
15.	Schiedsgutachter-/Schiedsgerichts-/Schlichtungsabrede .....	1989
a)	Schiedsgutachten .....	1989
b)	Schiedsgericht .....	1990
c)	Mediation .....	1993
16.	Aufrechnungsverbote .....	1995
17.	Mitgliedschaftspflichten .....	1996
18.	Weitergabepflichten .....	1997
19.	Kosten- und Steuerlast .....	1997
a)	gesetzliche Kostenregelung .....	1997
b)	Vertraglich zu regelnde Fälle .....	1998
c)	Grunderwerbsteuer .....	1999
d)	Vermessungskosten .....	2001
20.	Salvatorische Klausel .....	2001
21.	Erledigungsklauseln .....	2002
22.	Schriftformklauseln .....	2003
a)	für beiderseitige Willenserklärungen .....	2003
b)	für einseitige Willenserklärungen .....	2004
23.	Vertraulichkeitsklauseln; Datenschutz .....	2005
24.	Mitteilungen, Abschriften .....	2010
a)	Übermittlungsanweisungen .....	2010
b)	Zustellungsbevollmächtigte .....	2010
c)	»Verteiler«, Ausfertigung/beglaubigte Abschriften, elektronische Übermittlung .....	2011
d)	Auszugsweise Erteilung .....	2013
e)	Zurückbehaltungsrecht des Notars .....	2015
f)	Formulierungsvorschlag .....	2016
IX.	Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme .....	2017
1.	Rechtliche Konstruktion .....	2017
2.	Grunderwerbsteuer .....	2017
3.	Anwendungsfälle .....	2018
4.	Alternativen .....	2018
5.	Muster .....	2019
X.	Erbbaurecht .....	2021
1.	Begriff, Entwicklung und Bedeutung .....	2021
a)	Definition des Erbbaurechts .....	2021
b)	Doppelnatur des Erbbaurechts .....	2021
c)	Abgrenzung zu Rechtsinstituten des BGB .....	2022
d)	Gesetzliche Entwicklung des Erbbaurechts .....	2023
e)	Aufgaben und Anwendungsbereiche .....	2024
2.	Grundgeschäft und dingliche Einigung .....	2026
a)	Grundgeschäft .....	2026
aa)	Rechtsnatur .....	2026
bb)	Form .....	2026
cc)	Gesetzliche Regelungen zum schuldrechtlichen Geschäft .....	2027
dd)	Verbraucher-/Formularvertrag .....	2027
b)	Dingliche Bestellung .....	2028
aa)	Einigung .....	2028
bb)	Genehmigungen .....	2029
c)	Grundbuchvollzug .....	2030
aa)	Erforderliche Dokumente .....	2030
bb)	Eintragung .....	2030
cc)	Rangstelle .....	2030

	dd) Nichtigkeitsfolgen .....	2033
	d) Folge wirksamer Erbbaurechtsbestellung: Eigentumserwerb am Bauwerk .....	2034
3.	Notwendiger Inhalt des dinglichen Rechts .....	2034
	a) Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich; Gesamterbbaurecht .....	2034
	aa) Grundbuchlicher Belastungsgegenstand .....	2034
	bb) Ausübungsbereich .....	2035
	cc) Gesamterbbaurecht .....	2036
	b) Bauwerk/Gebäude; Wohnungserbbaurecht .....	2038
	aa) Bauwerk .....	2038
	bb) Gebäude .....	2039
	cc) Wohnungs-/Teilerbbaurecht .....	2040
	c) Erbbauberechtigter; Eigentümererbbaurecht .....	2044
	d) Bedingungen und Befristungen .....	2044
4.	Fakultativer dinglicher Inhalt .....	2045
	a) Abgrenzung .....	2045
	b) Bauwerksbezogene Regelungen (§ 2 Nr. 1 bis Nr. 3 ErbbauRG) .....	2046
	c) Heimfall, Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 ErbbauRG) .....	2048
	aa) Heimfallrecht .....	2048
	aaa) Zweck .....	2048
	bbb) Heimfallgrund .....	2048
	ccc) Heimfallanspruch .....	2050
	ddd) Erfüllung .....	2050
	eee) Folgen der Übertragung aufgrund Heimfalls .....	2051
	fff) Insbesondere: Entschädigungsanspruch .....	2051
	bb) Vertragsstrafen .....	2053
	d) Kauf- und Verkaufszwangsklausel .....	2054
	e) Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG) .....	2055
	aa) Schutzzweck .....	2055
	bb) Zustimmung zur Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG) .....	2056
	aaa) Anwendungsfälle .....	2056
	bbb) Zustimmungsbefugnis .....	2057
	ccc) Entscheidungskriterien, Ersetzung .....	2058
	cc) Zustimmung zu Belastungen .....	2061
	aaa) Anwendungsfälle .....	2061
	bbb) Ersetzung .....	2062
	dd) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen .....	2063
5.	Schuldrechtliche Regelungen, Erbbauzins .....	2064
	a) Schuldrechtliche Regelungen .....	2064
	b) Erbbauzinsvereinbarungen .....	2065
	c) Anpassung des Erbbauzinses .....	2066
	aa) Rechtslage nach altem Recht .....	2066
	aaa) Anpassungsvereinbarungen .....	2066
	bbb) Anpassungsgrenzen .....	2067
	ccc) Preisklauselgesetz .....	2068
	ddd) Preisindices .....	2070
	eee) Anwendung der Geschäftsgrundlagenlehre .....	2072
	fff) Besonderheiten bei Eigentümererbbaurechten .....	2072
	bb) Rechtslage nach dem zwischen 01.10.1994 und 10.06.1998 geltenden Recht .....	2073
	cc) Aktuelle Rechtslage .....	2074
	d) Erbbauzins in der Zwangsversteigerung .....	2076
	aa) Frühere Rechtslage .....	2076
	bb) Neuregelung 1994 .....	2081
	cc) Anpassung von Altverträgen .....	2083
6.	Belastungen, Inhaltsänderung, Beendigung des Erbbaurechts .....	2084
	a) Belastungen; Untererbbaurecht .....	2084
	aa) Dienstbarkeiten .....	2084

bb) Untererbaurecht . . . . .	2087
b) Inhaltsänderungen . . . . .	2088
c) Beendigung des Erbbaurechts (§§ 26 ff. ErbbauRG) . . . . .	2091
aa) Rechtsgeschäftliche Aufhebung . . . . .	2091
bb) Erlöschen durch Zeitablauf . . . . .	2092
7. Übertragung des Erbbaurechts . . . . .	2096
a) Grundgeschäft . . . . .	2096
b) Dingliche Übertragung . . . . .	2096
c) Zustimmung zur Veräußerung . . . . .	2097
d) Zustimmung zur Beleihung . . . . .	2099
e) »Eintritt« in den Erbbaurechtsvertrag . . . . .	2101
f) Erwerb des Erbbaurechtsgebäudes durch Erbbaurechtsaufhebung . . . . .	2103
8. Steuerrecht . . . . .	2104
a) Grunderwerbsteuer . . . . .	2104
aa) Begründung eines Erbbaurechts . . . . .	2104
bb) Übertragung eines Erbbaurechts . . . . .	2105
cc) Aufhebung eines Erbbaurechts . . . . .	2106
dd) Erwerb des Erbbaugrundstücks . . . . .	2106
ee) Erwerb von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück . . . . .	2107
b) Umsatzsteuer . . . . .	2107
c) Einkommensteuer . . . . .	2108
aa) Behandlung im Betriebsvermögen des Grundstückseigentümers . . . . .	2108
aaa) Entnahmevorgang? . . . . .	2108
bbb) Folgen eines Gebäudeverlusts . . . . .	2109
ccc) Erbbauzins . . . . .	2109
ddd) Gewerblicher Grundstückshandel . . . . .	2110
eee) Betriebsaufspaltung/Sonderbetriebsvermögen . . . . .	2110
bb) Erbbaugrundstücke im Privatvermögen . . . . .	2110
cc) Behandlung beim Erbbauberechtigten . . . . .	2112
aaa) Anschaffungskosten . . . . .	2112
bbb) Erbbauzinsen . . . . .	2113
d) Schenkung- und Erbschaftsteuer . . . . .	2114
aa) Rechtslage bis 2008 . . . . .	2114
bb) Rechtslage von 2009 bis 2022 . . . . .	2116
cc) Rechtslage seit 2023 . . . . .	2117
9. Kostenrecht . . . . .	2118
XI. Fischereirecht . . . . .	2122
XII. Bergwerkseigentum . . . . .	2124
XIII. Vorvertrag, Vorhand, Angebot . . . . .	2125
1. Letter of Intent etc. . . . .	2125
2. Vorvertrag . . . . .	2126
3. Vorhand . . . . .	2127
4. Aufspaltung in Angebot und Annahme . . . . .	2128
a) Vorüberlegungen . . . . .	2128
b) Gestaltungshinweise . . . . .	2129
aa) Beteiligte . . . . .	2129
bb) Bindungsdauer . . . . .	2130
aaa) Grundsatz . . . . .	2130
bbb) Klauselkontrolle (§ 308 Nr. 1 BGB) . . . . .	2131
(1) Maximale Bindungsdauer . . . . .	2131
(2) Folgen der Überschreitung . . . . .	2134
(3) Alternativgestaltungen . . . . .	2140
ccc) Ohne Klauselkontrolle . . . . .	2144
cc) Teilannahme? . . . . .	2144
dd) Einzelrechtsnachfolge beim Annehmenden oder Anbietenden . . . . .	2145
ee) Abwicklung . . . . .	2147
ff) Beurkundungstechnik . . . . .	2147
gg) Annahmeerklärung . . . . .	2148

hh) Vormerkung, Auflassung . . . . .	2150
5. Ankaufsrecht . . . . .	2152
6. Verkaufsrecht . . . . .	2155
XIV. Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht . . . . .	2156
1. Varianten . . . . .	2156
a) Typus . . . . .	2156
b) Berechtigter . . . . .	2157
c) Rechtsnachfolge . . . . .	2160
d) Mehrheit von Vorkaufsfällen . . . . .	2161
e) Ausübungsmodalitäten . . . . .	2163
f) Preislimitierungen . . . . .	2164
2. Bestellung . . . . .	2165
a) Form . . . . .	2165
b) Eintragung . . . . .	2166
3. Praktische Überlegungen, Nachteile . . . . .	2166
4. Abwicklung nach Ausübung . . . . .	2169
XV. Treuhandenschaft . . . . .	2173
1. Anwendungsfälle, Zulässigkeit . . . . .	2173
2. Grunderwerbsteuer . . . . .	2174
3. Umfang der Beurkundungspflicht . . . . .	2175
4. Absicherung . . . . .	2176
<b>C. Querschnittsdarstellungen . . . . .</b>	<b>2177</b>
I. Insolvenzrecht . . . . .	2183
1. Grundzüge des Insolvenzverfahrens . . . . .	2183
a) Antragstellung . . . . .	2184
b) Allgemeines Insolvenzverfahren . . . . .	2186
c) Besondere Verfahren . . . . .	2189
d) Besonderheiten bei Wohnungseigentum . . . . .	2191
e) Ausländische Insolvenzverfahren . . . . .	2193
2. Übersicht: Maßnahmen zum Schutz vor potenzieller Insolvenz . . . . .	2194
a) Schutz vor potenzieller Insolvenz des Vertragspartners . . . . .	2194
b) Schutz vor potenzieller eigener Insolvenz . . . . .	2195
3. Einfluss der Insolvenz auf bestehende Grundstückskaufverträge . . . . .	2197
a) Ab Antragstellung . . . . .	2197
b) Ab Verfahrenseröffnung . . . . .	2197
aa) Übergang der Verfügungsbefugnis . . . . .	2197
bb) Besonderheiten in der Verbraucherinsolvenz . . . . .	2201
cc) Wahlrecht des Insolvenzverwalters . . . . .	2202
dd) Vormerkungsschutz (§ 106 InsO) . . . . .	2203
ee) Lösungsklauseln (§ 119 InsO) . . . . .	2210
ff) Insolvenz des Käufers . . . . .	2211
c) Aufhebung der Insolvenzbeschränkungen (»Freigabe«) . . . . .	2212
d) Besonderheiten beim Bauträgervertrag . . . . .	2215
e) Notarielle Amtspflichten gegenüber dem Insolvenzverwalter . . . . .	2218
4. Besonderheiten bei Verkäufen durch den Insolvenzverwalter . . . . .	2219
a) Verfügungsbefugnis . . . . .	2219
aa) Eröffnungsphase . . . . .	2219
bb) Nach Eröffnung . . . . .	2220
b) Sach- und Rechtsmängelhaftung . . . . .	2223
aa) Sachmängel . . . . .	2223
bb) Rechtsmängel . . . . .	2229
5. Erwerb zur Insolvenzmasse . . . . .	2229
a) Durch den Insolvenzverwalter . . . . .	2229
b) Durch den Gemeinschuldner . . . . .	2230
II. Kostenrechtliche Hinweise . . . . .	2231
1. Grundzüge, Verfahren . . . . .	2231
a) Kostenrechnung . . . . .	2231

b)	Kostenschuldner .....	2233
c)	Gebührenvergünstigung .....	2235
d)	Gebührenerhebung .....	2236
e)	Beschwerdeverfahren .....	2240
2.	Gebührenstufe/Geschäftswert .....	2241
a)	Kaufpreis .....	2242
b)	Zurechnungen .....	2243
c)	Mindestwert: Verkehrswert .....	2245
d)	Höchstwert .....	2249
3.	Gegenstandsgleiche und -verschiedene Erklärungen .....	2250
a)	Gegenstandsgleiche Erklärungen .....	2250
b)	Gegenstandsverschiedene Erklärungen .....	2252
c)	Kaufvertrag und Erklärungen zu Grundpfandrechten .....	2255
4.	Vollzugsgebühren .....	2257
a)	Gebührenauslösende Tatbestände .....	2257
b)	Geschäftswert, Gebührensatz .....	2258
c)	Gestaltungüberlegungen .....	2260
d)	Erzeugung von XML-Dateien .....	2262
5.	Betreuungs- und Treuhandgebühren .....	2265
a)	Betreuungsgebühr .....	2265
b)	Treuhandgebühr .....	2267
6.	Verwahrungstätigkeiten .....	2267
7.	Angebot und Annahme .....	2269
8.	Vertragsänderung .....	2270
9.	Vertragsaufhebung; Rückabwicklung .....	2271
10.	Entwurfserfertigung, erfolglose Verhandlung .....	2272
11.	Aufassung .....	2278
12.	Umsatzsteuer .....	2281
13.	Grundpfandrechte .....	2282
14.	Sondereigentum .....	2284
15.	Grundbuchkosten .....	2285
a)	Eigentumsumschreibung .....	2286
b)	Rechte in Abt. II und III .....	2287
c)	Sondereigentum .....	2290
d)	Wert .....	2292
e)	Nebenkosten .....	2292
f)	Verfahren .....	2293
16.	Vermessungskosten .....	2294
III.	Steuerrechtliche Grundzüge .....	2294
1.	Notar und Steuerrecht .....	2294
2.	Steuerliche Sonderanforderungen bei Geschäften unter Angehörigen .....	2296
a)	Zivilrechtliche Wirksamkeit .....	2296
b)	Ernsthaftigkeit der Vereinbarung und ihrer Durchführung .....	2297
c)	Fremdvergleich .....	2299
aa)	Grundsatz .....	2299
bb)	Darlehen .....	2300
cc)	Mietverträge .....	2302
dd)	Arbeitsverträge .....	2302
d)	Exkurs: Gestaltungsmissbrauch/Gesamtplan .....	2303
3.	Ertragsteuerliche Unterscheidungen .....	2305
a)	Selbstständige Wirtschaftsgüter .....	2305
b)	Betriebs- und Privatvermögen .....	2306
aa)	Nutzungsbereiche .....	2306
bb)	»Verdecktes Betriebsvermögen« .....	2308
aaa)	Betriebsaufspaltung .....	2308
(1)	Anforderungen .....	2308
(2)	Erscheinungsformen .....	2311
(3)	Folgen .....	2311

	(4) Konkurrenzen .....	2313
	(5) Beendigung .....	2314
bbb)	Sonderbetriebsvermögen .....	2315
	(1) Erscheinungsformen .....	2315
	(2) Steuernachteile bei unterliebener Einbeziehung .....	2316
ccc)	Verpächterwahlrecht .....	2318
ddd)	Gewerblicher Grundstückshandel .....	2319
cc)	»Geborenes Betriebsvermögen« bei Gesellschaften .....	2319
aaa)	Kapitalgesellschaften .....	2320
bbb)	Gewerblich tätige oder infizierte Personengesellschaft .....	2321
ccc)	Gewerblich geprägte Personengesellschaft .....	2323
ddd)	Vermögensverwaltende Personengesellschaften .....	2324
dd)	Anlagevermögen/Umlaufvermögen .....	2325
c)	Zuordnung zum wirtschaftlichen Eigentümer; Immobilienleasing .....	2325
4.	Besteuerung von Grundbesitz im Privatvermögen .....	2327
a)	Erwerbs- oder Herstellungsphase .....	2327
aa)	Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Werbungskosten .....	2327
aaa)	Anschaffungskosten .....	2327
bbb)	Nachträgliche Anschaffungskosten .....	2328
ccc)	Aufteilung Gebäude/Grund und Boden .....	2329
ddd)	Herstellungskosten .....	2332
eee)	Nachträgliche Herstellungskosten .....	2333
fff)	Erhaltungsaufwand .....	2334
ggg)	Weitere Werbungskosten .....	2337
hhh)	Besonderheiten bei Sondereigentum .....	2339
bb)	Anschaffung durch Einbringung in Betriebsvermögen? .....	2340
aaa)	Einbringung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens .....	2340
	(1) In ein Einzelunternehmen .....	2340
	(2) In eine Kapitalgesellschaft .....	2340
	(3) In eine gewerblich tätige oder geprägte Personengesellschaft .....	2341
	(a) Entgeltliche Einbringung .....	2341
	(b) unentgeltliche Einlage .....	2343
bbb)	Übertragung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens .....	2345
	(1) »Überführung« ohne Rechtsträgerwechsel .....	2345
	(2) Überführung mit Rechtsträgerwechsel .....	2346
	(a) unentgeltlich .....	2346
	(b) teilentgeltlich: Trennungstheorie .....	2346
	(c) Vollentgeltlich .....	2347
	(3) Übertragung durch oder an eine Kapitalgesellschaft .....	2347
	(4) Besonderheiten bei Personengesellschaften .....	2349
	(a) Mitunternehmererlass .....	2349
	(aa) Rechtslage bis 31.12.1998 .....	2349
	(bb) Rechtslage in den Jahren 1999 und 2000 .....	2350
	(cc) Rechtslage seit 2001 .....	2350
	(b) Ausscheiden gegen Sachabfindung .....	2352
	(c) Realteilung im engeren Sinne .....	2353
cc)	Steuerliche Förderung der Selbstnutzung für Altfälle bis 01.01.2006: Eigenheimzulagengesetz .....	2357
dd)	Baukindergeld .....	2358
ee)	Investitionszulagengesetz 1999 .....	2360
ff)	Haushaltsnahe Dienstleistungen .....	2360
gg)	Energetische Sanierung bei Eigenheimen, § 35c EStG .....	2363
hh)	Außergewöhnliche Belastungen, § 33 EStG .....	2363
b)	Vermietungsphase .....	2365
aa)	Einkunftstatbestand .....	2365
aaa)	Grundsatz .....	2365
bbb)	Verbilligte Überlassung .....	2367
	(1) Rechtslage bis 31.12.2011 .....	2367



	(2) Rechtslage zwischen 01.01.2012 und 31.12.2020	2369
	(3) Rechtslage seit 01.01.2021	2369
	ccc) Vermietung an Unterhaltsberechtigten	2370
	ddd) Vermietungen »über Kreuz«	2372
	eee) Vermietungen durch und bei Personenmehrheiten	2372
bb)	Werbungskosten	2374
	aaa) Übersicht	2374
	bbb) laufende Finanzierungskosten	2375
	ccc) nachträgliche Schuldzinsen	2377
	ddd) Drittaufwand	2380
	eee) Negative Werbungskosten	2382
	fff) Vorab entstandene Werbungskosten	2382
	ggg) Sonderwerbungskosten	2383
cc)	Insb.: Abschreibungen	2384
	aaa) Abschreibungsberechtigung	2384
	bbb) Bemessungsgrundlage	2384
	ccc) Insb.: Anliegerbeiträge	2386
	ddd) Reguläre Absetzungsmöglichkeiten	2388
	eee) Erhöhte AfA	2390
dd)	Liebhaberei	2394
ee)	Fondsbeteiligungen	2399
ff)	Sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 EStG.	2401
c)	Häusliches Arbeitszimmer	2403
	aa) Definition	2403
	bb) Rechtslage bis 31.12.2022	2403
	cc) Rechtslage seit 01.01.2023	2405
	dd) Vermietung an den Arbeitgeber	2406
	ee) Homeoffice	2406
d)	Doppelte Haushaltsführung	2406
e)	Veräußerungsphase: Besteuerung privater Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG, »Spekulationssteuer«)	2408
	aa) Nicht betroffene Objekte	2408
	aaa) Zinsen, Mobilien	2408
	bbb) 10-Jahres-Frist	2409
	ccc) Eigennutzung	2410
	bb) Steuerfreiheit bei fehlender Identität	2412
	cc) Anschaffungs- und Veräußerungsvorgänge	2413
	dd) Ermittlung des Veräußerungsgewinns	2416
	ee) Entstehung und Entfallen der Steuer	2417
5.	Besteuerung betrieblichen Grundbesitzes	2419
	a) Erwerbs- oder Herstellungsphase	2419
	aa) Differenzierung nach der Art der Gewinnermittlung	2419
	bb) Investitionszulagengesetze 2005/2007/2010	2420
	cc) Exkurs: Gestaltungsalternativen beim Erwerb durch Ehegatten	2421
	b) Vermietungsphase	2422
	c) Veräußerungs- oder Entnahmephase	2423
	aa) Evidente Sachverhalte	2423
	bb) Verdeckte Sachverhalte: Gewerblicher Grundstückshandel bzw. gewerbliche Grundstückswertschöpfung	2425
	aaa) Grundsatz	2425
	bbb) Drei-Objekt-Grenze	2427
	ccc) Gewerbliche Grundstücksentwicklung	2432
	ddd) Verklammerungsfälle	2433
	eee) Gesellschaften	2434
	fff) Flucht in den Grundstückshandel	2436
	cc) Übertragung stiller Reserven (§ 6b EStG, RFE)	2436
	dd) Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs	2439
d)	Fotovoltaik	2440

aa)	Grundsatz	2440
bb)	Agro-Fotovoltaik	2442
cc)	Steuerfreiheit gem. § 3 Nr. 72 EStG; Liebhaberei-Wahlrecht	2443
aaa)	Wahlrecht	2443
bbb)	Steuerfreiheit für kleine Anlagen	2445
dd)	Stromspeicher, Wallbox	2446
e)	Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke)	2447
f)	Bauabzugsteuer	2450
g)	Gewerbesteuer	2450
aa)	Steuerobjekt und -subjekt	2450
bb)	Bemessungsgrundlage	2450
aaa)	Gewerbeertrag	2450
bbb)	Kürzungen	2451
ccc)	Hinzurechnungen	2455
cc)	Berechnung	2455
dd)	Unternehmensteuerreform 2008	2455
6.	Grundsteuer	2456
a)	Schuldner, Haftung	2456
b)	Bemessung	2458
aa)	Bisherige Rechtslage	2458
bb)	Reform 2025	2458
aaa)	Ermittlungsschritte	2459
bbb)	landesrechtliche Umsetzung	2460
ccc)	Gestaltungsfragen	2461
c)	Erhebung	2462
d)	Zweitwohnungssteuer	2463
e)	Zweckentfremdungsabgabe	2464
7.	Grunderwerbsteuer	2465
a)	Besteuerungstatbestände, »Grundstück«	2465
aa)	Grundstücksübergang	2466
bb)	Meistgebot	2468
cc)	Verwertungsbefugnis	2468
dd)	Gesellschafterwechsel	2470
aaa)	Reform 2021	2470
bbb)	§ 1 Abs. 2a GrEStG	2472
ccc)	§ 1 Abs. 2b GrEStG	2476
ddd)	§ 1 Abs. 3 GrEStG	2478
eee)	§ 1 Abs. 3a GrEStG	2485
ee)	Gesamthandsfälle: §§ 5, 6 GrEStG	2487
aaa)	Überblick und Vorbemerkung	2487
bbb)	Übergang von einer Gesamthand, § 6 GrEStG	2488
ccc)	Übergang auf eine Gesamthand, § 5 GrEStG	2490
ddd)	Überblick zu Anteilsübertragungen an Personengesellschaften	2492
ff)	Umwandlungsvorgänge	2493
gg)	Grunderwerbsteuerliche Folgen der Option gem. § 1a KStG	2494
b)	Ausnahmen von der Besteuerung	2495
aa)	Näheverhältnisse	2496
bb)	Schenkungssteuer	2498
cc)	Bagatellgrenze	2502
dd)	Öffentliche Aufgaben	2504
ee)	Umwandlungsvorgänge im Konzern, § 6a GrEStG	2504
ff)	Realteilungen	2508
gg)	Rückabwicklung	2510
aaa)	Grundsatz	2510
bbb)	»Tausch mit dem Bauträger«	2515
c)	Bemessungsgrundlage	2518
aa)	Grundsatz	2518
aaa)	Grundstücks- und Gebäudebezogenheit der Gegenleistung	2518

	bbb) Erschließungs- und Folgekostenbeiträge	2520
	bb) Kaufpreisänderungen	2522
	cc) Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	2522
	dd) »Einheitlicher Erwerbsgegenstand«	2523
d)	Steuerschuldner	2527
e)	Steuersatz	2528
f)	Anzeigepflichten	2529
g)	Unbedenklichkeitsbescheinigung	2532
8.	Umsatzsteuer	2533
	a) Grundlagen	2533
	b) Steuerbefreiung	2534
	c) Option für Vermietungsumsätze (§ 4 Nr. 12 Satz 1a) UStG)	2534
	d) Option für Immobilienumsätze (§ 4 Nr. 9a UStG)	2537
	aa) Voraussetzungen	2538
	aaa) Positive Voraussetzungen	2538
	bbb) Ausschluss bei einer »Geschäftsveräußerung im Ganzen« (GiG)	2539
	ccc) Folgen der Unzulässigkeit	2545
	ddd) Anforderungen an die Option	2548
	(1) Leistung für das Unternehmen des Käufers	2548
	(2) Unternehmerstellung des Verkäufers	2549
	(3) Teiloption	2549
	e) Form	2550
	aa) Folgen einer missglückten Option	2551
	bb) Folge wirksamer Option	2552
	aaa) Höhe der Steuer	2552
	bbb) Steuerschuldnerschaft	2553
	ccc) Kein Einfluss auf die Grunderwerbsteuer	2554
	cc) Rechnungstellung	2554
	dd) Inventar und Betriebsvorrichtungen	2555
	ee) Formulierungsvorschläge	2555
	f) Vorsteuerabzug bei Immobilien	2558
	aa) Abzugsberechtigung	2558
	bb) Zuordnung zum Unternehmensvermögen	2560
	aaa) Zuordnungsentscheidung	2560
	bbb) Vorsteuerabzugsberechtigung bis zum JStG 2010 (»Seeling«)	2561
	ccc) Vorsteuerabzugsberechtigung seit 2011	2563
	cc) Höhe des Vorsteuerabzugs	2564
	dd) Berichtigung des Vorsteuerabzugs	2566
	ee) Vorsteuerabzug bei Fotovoltaikanlagen	2568
IV.	Immobilienportfoliotransaktionen	2570
	1. Marktsegmente	2570
	a) Gesamtvolumen	2570
	b) Wohnungsmarkt	2571
	c) Gewerbeimmobilien	2573
	d) Sonderimmobilien	2574
	2. Marktteilnehmer	2574
	a) Verkäufer	2574
	b) Käufer	2574
	3. Transaktionsprozess	2576
	a) Share deal oder asset deal	2576
	b) Prozesse zur Gewinnung und Auswahl von Investoren	2580
	c) Verfahren zur Ermittlung des Kaufpreises	2580
	d) Besonderheiten bei der Finanzierung	2583
	4. Verweisungsurkunden	2586
	5. Typische »deal points«	2587
	a) Selbstständige Garantien	2587
	b) Rechtsfolgen von Garantieverletzungen	2591
	c) Zeitlicher Bezugspunkt	2595

d)	De-minimis-, basket-, cap-Klauseln . . . . .	2595
e)	Ausschluss bei Kenntnis . . . . .	2596
f)	Verjährungsfristen . . . . .	2597
g)	Absicherung der Mängelrechte; Einbehalte, W & I Versicherungen . . . . .	2597
h)	Freistellungspflichten . . . . .	2599
i)	Weitere Verkäuferpflichten . . . . .	2604
j)	Weitere Käuferpflichten . . . . .	2605
V.	Geschlossene Immobilienfonds . . . . .	2606
1.	Konzeption . . . . .	2606
2.	Beitritt . . . . .	2606
3.	Rechte und Pflichten . . . . .	2607
4.	Beschlüsse . . . . .	2609
5.	Anteilsübertragung . . . . .	2610
6.	Kapitalanlagegesetzbuch . . . . .	2610
VI.	Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT) . . . . .	2611
VII.	Sonderrecht der neuen Bundesländer . . . . .	2612
1.	Vermögenszuordnung . . . . .	2612
a)	Volkseigentum . . . . .	2612
b)	Zuordnung des wohnungswirtschaftlichen Vermögens . . . . .	2613
c)	Zuordnungsverfahren: VZOG . . . . .	2613
d)	Treuhandanstalt . . . . .	2616
2.	Familienrechtliche Besonderheiten . . . . .	2616
a)	Güterstand des FGB-DDR . . . . .	2616
b)	Überleitung . . . . .	2617
c)	Familienrechtliche Besonderheiten auf Veräußererseite . . . . .	2619
d)	Besonderheiten auf Erwerberseite . . . . .	2620
3.	Erbrechtliche Besonderheiten . . . . .	2620
a)	Abweichungen des materiellen Erbrechts der DDR . . . . .	2620
aa)	Erbfälle vor dem 01.04.1966 . . . . .	2620
bb)	Erbfälle zwischen dem 01.04.1966 und dem 01.01.1976 . . . . .	2620
cc)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 03.10.1990 . . . . .	2621
dd)	Erbfälle nach dem 02.10.1990 . . . . .	2621
b)	Interlokale Anknüpfung . . . . .	2622
aa)	Erbfälle vor dem 01.01.1976 . . . . .	2622
bb)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 02.10.1990 . . . . .	2623
c)	Verwendbarkeit von Erbscheinen . . . . .	2623
d)	Pflichtteilsrechtliche Probleme . . . . .	2624
4.	Gesetzliche Vertretung . . . . .	2625
5.	Heilungsvorschriften . . . . .	2626
6.	Katasterrechtliche Besonderheiten . . . . .	2627
a)	Ungeteilte Hofräume . . . . .	2627
b)	Bodensonderungsgesetz, Sonderungsplanverordnung . . . . .	2628
aa)	Anwendungsbereich . . . . .	2628
bb)	Verfahren . . . . .	2629
cc)	Wirkungen . . . . .	2629
7.	Bodenreformland; Landwirtschaftsanpassung . . . . .	2630
a)	Bodenreform (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB) . . . . .	2630
aa)	Historischer Sachverhalt und Ausgangslage . . . . .	2630
bb)	Problemstellung . . . . .	2630
cc)	Gesetzliche Eigentumszuordnung . . . . .	2631
dd)	Übereignungsanspruch des »besser Berechtigten« . . . . .	2632
b)	Landwirtschaftsanpassungsgesetz . . . . .	2634
8.	Gebäudeeigentum . . . . .	2636
a)	Arten des Gebäudeeigentums . . . . .	2636
aa)	Verliehenes Nutzungsrecht . . . . .	2636
bb)	Zugewiesene Nutzungsrechte . . . . .	2637
cc)	Vertragliche Nutzungsrechte . . . . .	2637
dd)	Sonderbestimmungen . . . . .	2637

ee)	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften .....	2638
ff)	Wohnungsbaugenossenschaften .....	2638
b)	Fortbestand des Gebäudeeigentums .....	2638
c)	Anlegung eines Gebäudegrundbuchs (§ 4 GGV) .....	2640
d)	Zusammenführung von Gebäudeeigentum und Grundstück .....	2640
aa)	Kompletierungszwang .....	2640
bb)	Aufgabeerklärung gem. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB .....	2641
cc)	Alternative Kompletierungswege .....	2642
e)	Veräußerung des Gebäudeeigentums .....	2644
f)	Teilung des Gebäudeeigentums .....	2644
9.	Verfügungen über Baulichkeiten .....	2645
a)	Sachverhalt .....	2645
b)	Übergangsrecht .....	2645
c)	Übertragung von Baulichkeiten .....	2645
10.	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung .....	2646
a)	Objekt der Genehmigung .....	2647
aa)	Genehmigungsgegenstand .....	2647
bb)	Genehmigungsbedürftigkeit .....	2647
b)	Genehmigungsfreistellung .....	2648
c)	Genehmigungserteilung und -verfahren .....	2652
d)	Kassation der Genehmigung .....	2654
aa)	Risikofälle .....	2654
bb)	Folgen der Kassation .....	2655
aaa)	Vor Endvollzug des Ersterwerbs .....	2655
bbb)	Nach Endvollzug des Ersterwerbs, ohne Zweitveräußerung .....	2655
ccc)	Folgen für einen Zweiterwerb .....	2656
11.	Verfügungsbeschränkungen .....	2657
12.	Vorkaufsrechte .....	2657
a)	Nutzervorkaufsrecht gem. § 20 VermG .....	2657
b)	Vorkaufsrecht des Restitutionsberechtigten gem. § 20a VermG .....	2658
c)	Vorkaufsrecht gem. § 57 SchuldRAnpG .....	2659
13.	Lastenfreistellung .....	2659
a)	Arten von Grundpfandrechten im Beitrittsgebiet .....	2659
aa)	Uraltgrundpfandrechte .....	2659
bb)	ZGB-Hypotheken .....	2660
cc)	Besonderheiten der Aufbauhypothek .....	2661
b)	Rechtsinhaberschrift an Altgrundpfandrechten .....	2661
c)	Löschungserleichterungen durch das GrdBBERG .....	2663
aa)	§§ 3 bis 6 GrdBBERG .....	2663
bb)	Hinterlegungsverfahren (§ 10 GrdBBERG) .....	2664
d)	Gegenstandslose Rechte .....	2666
14.	Sach- und Rechtsmängel .....	2666
a)	Altlasten .....	2666
b)	Bestehen selbstständigen Gebäude- oder Baulichkeitseigentums .....	2666
c)	Mitbenutzungsrechte und altrechtliche Dienstbarkeiten .....	2667
d)	Ansprüche auf Dienstbarkeiten .....	2668
e)	Schuldrechtsanpassung .....	2671
f)	Nebengesetze des Schuldrechtsänderungsgesetzes .....	2672
15.	Belehrungen .....	2672
16.	Sachen- und Verkehrsflächenbereinigung .....	2673
a)	Sachenrechtsbereinigungsgesetz .....	2673
aa)	Anwendungsbereich .....	2673
bb)	Grundwertungen .....	2674
cc)	Vertragsgestaltung .....	2677
dd)	Notarielles Vermittlungsverfahren .....	2678
b)	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz .....	2679

D. Muster .....	2683
-----------------	------

I.	Vollzugsmuster . . . . .	2683
1.	Fragebogen zur Eigentums- und Kontrollstruktur gem. § 12 Abs. 4 GwG bei Kapital- oder Personengesellschaften . . . . .	2684
2.	Vollzugslaufblatt Kaufvertrag . . . . .	2687
3.	Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag . . . . .	2688
4.	Begleitschreiben zur Entwurfsversendung (unter Verbrauchern) . . . . .	2690
5.	Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk . . . . .	2692
6.	Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung . . . . .	2693
7.	Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung . . . . .	2694
8.	Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung . . . . .	2695
9.	Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamen Vertrag . . . . .	2697
10.	Brief an vorkaufsberechtigten Mieter (§ 577 BGB) mit Verzichtsangebot . . . . .	2699
11.	Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung . . . . .	2701
12.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung . . . . .	2702
13.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung . . . . .	2703
14.	Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern) . . . . .	2705
15.	Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschuldbestellung zur Vorwegfinanzierung . . . . .	2706
16.	Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschuld und Rangrücktritt der Auflassungsvormerkung . . . . .	2707
17.	Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellung nach Eintragung . . . . .	2708
18.	Einholung der Genehmigung des Nacherben . . . . .	2709
19.	Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters . . . . .	2710
20.	Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses . . . . .	2711
21.	Einholung der Genehmigung nach GrdStVG . . . . .	2713
22.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer . . . . .	2714
23.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular . . . . .	2715
24.	Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandauflage . . . . .	2716
25.	Grundbuchantrag zum Vollzug der Auflassung . . . . .	2716
26.	Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug . . . . .	2718
27.	Zustimmungs- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts . . . . .	2718
28.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillehalterklärung . . . . .	2720
29.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt . . . . .	2722
30.	Gegenerklärung des Gläubigers bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht) . . . . .	2724
31.	Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung der Reallast . . . . .	2725
II.	Gesamtmuster . . . . .	2728
1.	Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich) . . . . .	2729
2.	Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung) . . . . .	2734
3.	Due Diligence – Checkliste (ausführlich) . . . . .	2736
4.	Letter of Intent mit Vertraulichkeitserklärung (Asset deal) . . . . .	2739
5.	Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen . . . . .	2746
6.	Merkblatt zu Bauträgerverträgen . . . . .	2755
7.	Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen . . . . .	2767
8.	Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umgang) . . . . .	2770
9.	Merkblatt zum Wohnungseigentum . . . . .	2775
10.	Merkblatt zum Erbbaurecht . . . . .	2790
11.	Merkblatt zu Grundpfandrechten . . . . .	2798
12.	Merkblatt »Grunderwerbsteuer« . . . . .	2807
13.	Standardkaufvertrag »Eigenheim« . . . . .	2813

14. Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung« . . . . .	2819
15. Kaufvertrag »Teilfläche« (mit Besonderheiten neue Bundesländer) . . . . .	2825
16. Messungsanerkennung und Auflassung . . . . .	2831
17. Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung) . . . . .	2833
18. Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung) . . . . .	2842
19. Leibrentenkauf . . . . .	2845
20. Mietkauf (Mietvertrag mit Ankaufsoption) . . . . .	2851
21. Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung . . . . .	2861
22. Kauf- und Werkvertrag . . . . .	2869
23. Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde . . . . .	2881
24. Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B) . . . . .	2886
25. Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich) . . . . .	2895
26. Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante) . . . . .	2919
27. Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Auszahlung bereits vor Umschreibung) . . . . .	2928
28. Kauf vom Insolvenzverwalter . . . . .	2929
29. Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach) . . . . .	2937
30. Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich) . . . . .	2949
31. Kaufvertrag Eigentumswohnung (französisch) . . . . .	2975
32. Treuhandvertrag über ein Grundstück . . . . .	2981
33. Errichtung einer Verweisungsurkunde . . . . .	2985
34. Dreiseitige Vereinbarung nach privatrechtlicher Vorkaufsrechtsausübung . . . . .	2988
35. Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufsrechtsausübung durch die Gemeinde . . . . .	2992
36. Verkauf eines Erbteils . . . . .	2995
37. Abschichtung gegen Abfindung . . . . .	3003
38. Verkauf und Abtretung eines GbR-Anteils (bis 31.12.2023) . . . . .	3005
39. Erbbaurechtsbestellungsvertrag . . . . .	3011
40. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht . . . . .	3018
41. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht . . . . .	3024
42. Aufhebung eines Erbbaurechtes gegen Entschädigung . . . . .	3031
43. Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauzinses . . . . .	3043
44. Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags . . . . .	3047
45. Annahme eines Verkäuferangebotes (mit Variante: nach Benennung des Käufers) . . . . .	3057
46. Käuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags . . . . .	3061
47. Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags . . . . .	3068
48. Rückabwicklung eines Kaufvertrags (ohne Anwartschaftsrecht) . . . . .	3071
49. Grundstückstausch (Teilflächen mit Baraufzahlung) . . . . .	3072
50. Vollmacht zum Erwerb einer Immobilie . . . . .	3076
51. Vollmacht zur Veräußerung einer Immobilie . . . . .	3077
52. Vollmacht zum Kauf/Verkauf von Grundbesitz (deutsch/englisch) . . . . .	3078
53. Vollmacht zur Verwaltung und Veräußerung einer Immobilie . . . . .	3080
54. Bauträgervertrag (neu herzustellendes Sondereigentum) . . . . .	3081
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>3093</b>