

Immobilienkaufverträge

Waldner

3., völlig neubearbeitete Auflage 2020
ISBN 978-3-406-67986-5
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW
herausgegeben von
Rechtsanwalt Felix Busse
Band 69


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Immobilienkaufverträge

von

Dr. Wolfram Waldner, M. A.

Notar a. D., Bayreuth
Lehrbeauftragter an der Universität Erlangen – Nürnberg

3., völlig neubearbeitete Auflage

2020


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


C.H. BECK

Zitierweise: Waldner Immobilienkaufverträge Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 67986 5

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 3. Auflage

Immobilienkaufverträge haben eine erhebliche praktische Bedeutung. Ein großer Teil der beruflichen Tätigkeit der Notare entfällt auf deren Beurkundung; die aus Immobilienkaufverträgen resultierenden Streitigkeiten binden einen großen Teil der Arbeitskraft des V. Zivilsenats des BGH und der Instanzgerichte. Dabei geht es in den seltensten Fällen um interessante dogmatische Fragen, wie die Geltung des § 899a BGB auch für schuldrechtliche Vereinbarungen oder die Vollstreckung aus vor dem 20.8.2008 bestellten Grundschulden; es sind vielmehr rechtliche Banalitäten, etwa von Immobilienkäufern beanstandete Wertstoffcontainer (→ Rn. 484) oder Bambusrhizome (→ Rn. 485), mit denen sich die Rechtsprechung auseinandersetzen muss.

Detailverliebtheit und die Behandlung nur mittelbar mit dem Immobilienkauf zusammenhängender Fragen bringt es mit sich, dass die führenden Bücher zum Thema inzwischen auf mehr als 1000 Seiten angewachsen sind. Auch das vorliegende Buch ist gegenüber der vor neun Jahren erschienenen Voraufgabe im Umfang gewachsen, bleibt allerdings hinter solchen Konvoluten deutlich zurück, verfolgt es doch das Ziel, die großen Linien, die Tendenzen und Entwicklungen von Rechtsprechung und Literatur darzustellen. Wer den Verästelungen der Rechtsprechung nachspüren will oder muss oder die Antwort auf Detailfragen der Energieeinsparverordnung oder des Darlehenswiderrufs nach dem Erwerb einer „Schrottimmoblie“ sucht, ist mit einem Kommentar oder Spezialliteratur womöglich besser beraten. Um die Darstellung übersichtlich zu halten, ist auf alles verzichtet worden, was es anderswo in reicher Fülle gibt: auf selten benötigte Vertragsmuster, die sich in großer Auswahl in Formularbüchern finden, auf die Behandlung spezieller Rechtsfragen, die sich vor allem beim Bauträgervertrag stellen (dessen wichtigste Fragen gleichwohl behandelt sind), und auf uferlose Kasuistik (obwohl auch beim Immobilienkaufvertrag der Teufel nicht selten im Detail liegt).

Die Neuauflage informiert selbstverständlich über die Neuerungen und Kehrtwendungen der Rechtsprechung in den vergangenen Jahren, etwa über die jakobinerhafte Strenge bei der Beurteilung des Zustandekommens eines Verbrauchervertrags durch Angebot und Annahme und über die angebliche Bedeutungslosigkeit vorvertraglicher Zusicherungen des Verkäufers, die im Kaufvertrag keinen Niederschlag gefunden haben, aber auch über pragmatische Entwicklungen im bisher höchst formalistischen Grundstücksverfahrensrecht und die Änderungen im Kostenrecht durch das GNotKG.

Auch zur 2. Auflage haben mir einige Benutzer geschrieben und mich auf Fehler und Mißverständliches aufmerksam gemacht. Für solche Hinweise bin ich auch weiterhin stets dankbar.

Bayreuth, im Juli 2020

Wolfram Waldner

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 3. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	IXX
1. Teil. Vertragsgegenstand	1
A. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	1
B. Verkauf vor Eigentumserwerb	10
C. Falsa demonstratio	11
2. Teil. Vertragsparteien	13
A. Allgemeines	13
B. Besonderheiten in der Person der Vertragsparteien	22
C. Vertretung durch Bevollmächtigte	32
D. Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen	40
3. Teil. Vertragsschluss	43
A. Die Notwendigkeit notarieller Beurkundung	43
B. Das Zustandekommen des Vertrags	72
4. Teil. Vertragspflichten	111
A. Grundpflichten des Verkäufers und des Käufers	111
B. Sicherung der Grundpflichten	116
C. Vertragliche Nebenpflichten	129
D. Weitere Vereinbarungen	132
E. Leistungsbestimmungsrechte und Schiedsgutachten	143
F. Vertrag zugunsten eines Dritten	144
G. Auslegung von Erklärungen	145
5. Teil. Leistungsstörungen	149
A. Unmöglichkeit der Leistung	149
B. Schuldnerverzug	151
C. Störung der Geschäftsgrundlage	166
D. Leistungsverweigerungsrechte	169
E. Leistung unter Vorbehalt	171
F. Rechte des Käufers bei Mängeln	172
G. Wirksamwerden vertragsgestaltender Willenserklärungen	205
H. Verjährung von Ansprüchen	206
I. Anfechtung durch Dritte	209
6. Teil. Immobilienfinanzierung	211
A. Kaufpreisfinanzierung	211
B. Verwertung	220

7. Teil. Hinweise zu besonderen Vertragsgestaltungen	225
A. Kauf auf Rentenbasis	225
B. Abwicklung durch Kaufpreishinterlegung	229
C. Freiwillige Versteigerung und ähnliche Geschäfte	233
D. Bauträgervertrag	235
E. Kombinierte Verträge	245
F. Kaufverträge mit Gemeinden zur Verwirklichung bestimmter Ziele	247
G. Vorvertrag	250
H. Vorkaufsrecht	251
8. Teil. Hinweise zu Vertragsvollzug, Kosten und Steuern	259
A. Vollzug	259
B. Notarkosten	260
C. Grundbuch- und Katasteramtskosten	263
D. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer	264
9. Teil. Vertragsmuster	267
1. Kauf eines unbebauten Grundstücks	267
2. Kauf eines Hausgrundstücks	271
3. Kauf einer Eigentumswohnung	275
4. Kauf einer Grundstücksteilfläche	278
5. Kauf vom Bauträger (Eigentumswohnung)	282
Sachverzeichnis	291

Inhaltsverzeichnis

1. Teil. Vertragsgegenstand	1
A. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	1
I. Allgemeines	1
II. Vertragsgegenstand beim bebauten Grundstück	1
1. Wesentliche Bestandteile	1
2. Zubehör und bewegliche Sachen	2
3. Scheinbestandteile	3
III. Kauf eines Renovierungsobjekts	3
IV. Kauf eines Erbbaurechts	4
1. Kauf eines neu zu bestellenden Erbbaurechts	4
2. Kauf eines bestehenden Erbbaurechts	5
V. Kauf eines Wohnungs- oder Teileigentums	6
1. Zustimmung des Verwalters	6
2. Rückständiges Hausgeld	8
VI. Kauf eines Gesellschafts- oder Erbanteils	9
B. Verkauf vor Eigentumserwerb	10
C. Falsa demonstratio	11
2. Teil. Vertragsparteien	13
A. Allgemeines	13
I. Verbraucher, Unternehmer, Gesellschaften	13
1. Verbraucher und Unternehmer	13
2. Juristische Personen und Handelsgesellschaften	14
3. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nicht eingetragener Verein	17
4. Wohnungseigentümergeinschaft	21
II. Ausländische natürliche Personen	21
B. Besonderheiten in der Person der Vertragsparteien	22
I. Minderjährige	22
II. Geschäftsunfähige, Betreute	23
III. Erben des eingetragenen Eigentümers	24
IV. Veräußerung durch verheiratete Personen und Lebenspartner	25
V. Öffentlichrechtliche (Gebiets)körperschaften	27
VI. Verkauf durch Testamentsvollstrecker, Vorerben oder Insolvenzverwalter	29
1. Testamentsvollstrecker	29
2. Vorerbe	30
3. Insolvenzverwalter	31
C. Vertretung durch Bevollmächtigte	32
I. Grundsatz der offenen Stellvertretung	33
II. Wirkung der Vollmacht	35
III. Bedeutung der Kenntnis bestimmter Umstände	37
D. Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen	40
3. Teil. Vertragsschluss	43
A. Die Notwendigkeit notarieller Beurkundung	43
I. Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit	43
1. Allgemeines	43
2. Verkauf einer unvermessenen Teilfläche	47
3. Folgen des Formmangels	50

II. Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Urkunde	51
III. Mittelbare Grundstücksgeschäfte	52
1. Grundsatz	52
2. „Reservierungsvereinbarung“	52
3. Ausbietungsgarantie und ähnliche Geschäfte	53
4. Unwiderrufliche Grundstücksvollmacht	53
IV. Einzelfälle	54
1. Künftige Erwerbsrechte und -pflichten	54
2. Grundstücksgesellschaften	55
3. Vorauszahlungen auf den Kaufpreis	55
4. Vertragsübernahme	56
5. Auftrag zum Grundstückserwerb	56
V. Änderung beurkundeter Erklärungen	57
VI. Aufhebung des Grundstückskaufvertrags	59
VII. Beurkundungsverfahren	60
1. Grundbucheinsicht	60
2. Formelles Beurkundungsrecht	61
3. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens, Vertragsgestaltungspflicht	64
4. Besondere Anforderungen bei Verbraucherverträgen	65
VIII. Heilung mangelhafter Beurkundung	67
1. Heilung nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB	67
2. Heilung nach § 242 BGB	69
3. Bestätigung des nichtigen Kaufvertrags	70
IX. Ansprüche nach „aufgedecktem“ Schwarzkauf	70
X. Abbruch von Vertragsverhandlungen	71
B. Das Zustandekommen des Vertrags	72
I. Angebot und Annahme	72
II. Rechtsgeschäftliche Genehmigungen	76
III. Dissens	76
IV. Anfechtung wegen Irrtums	77
V. Arglistige Täuschung	78
1. Allgemeines	78
2. Verletzung der Pflicht zur Offenbarung	78
3. Täuschende Angaben	79
4. Täuschung durch Dritte	80
5. Beweislast	80
6. Ausschluss der Anfechtung	81
7. Bestätigung	81
VI. Sittenwidrigkeit wegen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung	81
1. Objektive Voraussetzungen	81
2. Subjektive Seite	83
3. Rückabwicklung	84
VII. Andere Fälle der Sittenwidrigkeit	85
1. Überlange Bindung	85
2. Kollusion des Vertreters mit dem Vertragspartner	86
3. Sittenwidrigkeit aufgrund einer Gesamtbetrachtung	86
VIII. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	87
1. Baulanderschließung	87
2. Koppelungsverbot	88
IX. Inhaltskontrolle von Formular- und Verbraucherverträgen	89
X. Culpa in contrahendo	92
1. Allgemeines	92
2. Betroffener Personenkreis	95
3. Verhältnis zur Anfechtung wegen Drohung oder arglistiger Täuschung	96
4. Rechtsfolgen	97
5. Persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen	98
XI. Selbständiger Beratungsvertrag	99

XII. Behördliche und gerichtliche Genehmigungen	100
1. Allgemeines	100
2. Genehmigung nach dem GrdstVG	101
3. Genehmigung zur Grundstücksteilung	104
4. Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	104
5. Weitere behördliche Genehmigungen	105
6. Gerichtliche Genehmigungen	105
XIII. Gesetzliche Vorkaufsrechte	106
1. Gemeindliches Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)	106
2. Andere öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	107
3. Vorkaufsrecht des Mieters (§ 577 BGB)	107
4. Berücksichtigung bei der Vertragsgestaltung	108
4. Teil. Vertragspflichten	111
A. Grundpflichten des Verkäufers und des Käufers	111
I. Kaufpreiszahlung	111
1. Höhe des Kaufpreises	111
2. Verzinsung des Kaufpreises	113
II. Verschaffung lastenfreien Eigentums	114
1. Auflassung	114
2. Lastenfreistellung	115
B. Sicherung der Grundpflichten	116
I. Sicherung des Käufers	116
1. Auflassungsvormerkung	116
2. Zahlung nach Lastenfreistellung	118
3. Fälligkeitsmitteilung	123
II. Sicherung des Verkäufers	123
1. Aussetzung der Auflassung	124
2. Verzicht auf Erteilung beglaubigter Abschriften und Ausfertigungen	125
3. Aussetzung oder aufschiebende Bedingung der Bewilligung	125
4. Antragsverzicht	126
5. Sicherstellung der Löschung der Vormerkung	126
6. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	128
C. Vertragliche Nebenpflichten	129
I. Auskunftspflicht, Urkundenherausgabe	131
II. Quittungserteilung	131
III. Obhutspflicht	131
D. Weitere Vereinbarungen	132
I. Übergang von Gefahr, Lasten und Erschließungskosten	132
1. Gefahr	132
2. Nutzungen und Lasten	132
3. Erschließungskosten	133
II. Übernahme von Miet- und Pachtverhältnissen	136
III. Schuldübernahme	137
IV. Energieeinsparverordnung	139
V. Tragung von Kosten und Steuern	140
VI. Maklerklauseln	141
VII. Miteigentümergevereinbarungen	142
VIII. Vorbehaltene Rechte	142
IX. Bauverpflichtung	143
E. Leistungsbestimmungsrechte und Schiedsgutachten	143
F. Vertrag zugunsten eines Dritten	144
G. Auslegung von Erklärungen	145
I. Maßgeblicher Zeitpunkt	145
II. Interesse der Vertragsparteien	146
III. Auslegung von Grundbucheklärungen	147

5. Teil. Leistungsstörungen	149
A. Unmöglichkeit der Leistung	149
B. Schuldnerverzug	151
I. Voraussetzungen	151
1. Nichtleistung	151
2. Mahnung	151
3. Verzug ohne Mahnung	152
4. Fehlen von Einreden	153
5. Vertretenmüssen	153
II. Nacherfüllungsfrist	153
1. Setzung einer Frist zur Nacherfüllung	154
2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	155
III. Rechtsfolgen erfolgloser Fristsetzung	156
IV. Rücktrittsfolgen	157
V. Verzögerungsschäden	159
1. Verspätete Herstellung oder Übergabe der Kaufsache	159
2. Verspätete Zahlung des Kaufpreises	160
VI. Nichterfüllungsschäden	161
1. Geltendmachung durch den Verkäufer	161
2. Geltendmachung durch den Käufer	163
VII. Ersatz nutzlos aufgewendeter Kosten	164
C. Störung der Geschäftsgrundlage	166
I. Allgemeines	166
II. Fehlvorstellungen bei Vertragsschluss	168
III. Nachträglich eintretende oder ausbleibende Umstände	168
D. Leistungsverweigerungsrechte	169
I. Zug-um-Zug-Leistung	169
II. Vorleistungspflicht	171
E. Leistung unter Vorbehalt	171
F. Rechte des Käufers bei Mängeln	172
I. Überblick über die Regelung	173
1. Nacherfüllung, Rücktritt, Minderung, Schadensersatz	173
2. Kenntnis des Käufers vom Mangel	173
3. Geltendmachung der Mängelrechte	174
II. Die Regelung im Einzelnen	174
1. Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmangel	174
2. Öffentliche Äußerungen des Verkäufers	177
3. Einzelne Sachmängel	178
4. Rechtsmängel	180
5. Miet- und Pachtverhältnisse	182
6. Nacherfüllung	183
7. Rücktritt	183
8. Minderung	184
9. Schadensersatz statt oder neben der Minderung	185
10. Schadensersatz statt der Leistung	187
11. Arglistiges Verschweigen	188
12. Garantie	196
13. Auswirkungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes	200
III. Ausschluss und Beschränkung der Rechte des Käufers bei Mängeln	202
G. Wirksamwerden vertragsgestaltender Willenserklärungen	205
H. Verjährung von Ansprüchen	206
I. Anfechtung durch Dritte	209

6. Teil. Immobilienfinanzierung	211
A. Kaufpreisfinanzierung	211
I. Eintragung einer Grundschuld	211
1. Belastungsvollmacht	211
2. Sicherungsabrede	212
3. Rang der Finanzierungsgrundschuld	214
4. Besondere Fallgestaltungen	215
II. Zahlung des Kaufpreises durch die Bank des Käufers	216
III. Verpfändung des Auflassungsanspruchs	217
IV. Verbindung mit dem Grundstücksgeschäft („Schrottimobilien“)	218
B. Verwertung	220
I. Verwertung durch den Erstgläubiger	220
II. Verwertung durch einen Neugläubiger	221
1. Grundschuld und Forderung	221
2. Vor dem 20.8.2008 erworbene Grundschulden	221
3. Ab dem 20.8.2008 erworbene Grundschulden	223
7. Teil. Hinweise zu besonderen Vertragsgestaltungen	225
A. Kauf auf Rentenbasis	225
B. Abwicklung durch Kaufpreishinterlegung	229
I. Zeitpunkt der Erfüllung	230
II. Störungen bei der Abwicklung	231
1. Bedingungen für die Verwendung des hinterlegten Geldes	231
2. Einseitiger Widerruf der mehrseitigen Hinterlegungsanweisung	231
3. Allseitiger Widerruf der mehrseitigen Hinterlegungsanweisung	232
4. Einseitiger Widerruf der einseitigen Hinterlegungsanweisung	232
5. Beschwerde gegen den Notar	233
C. Freiwillige Versteigerung und ähnliche Geschäfte	233
D. Bauträgervertrag	235
I. Rechtsnatur	235
II. Anwendbares Recht	235
III. Vertragsschluss und -inhalt	236
IV. Baubeschreibung	237
V. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	238
VI. Fertigstellung, Abnahme, Gewährleistung	240
VII. Auflassung	243
VIII. Besonderheiten bei Eigentumswohnungen	244
E. Kombinierte Verträge	245
F. Kaufverträge mit Gemeinden zur Verwirklichung bestimmter Ziele	247
G. Vorvertrag	250
H. Vorkaufsrecht	251
I. Allgemeines	251
II. Schwäche des Vorkaufsrechts, Schutz des Vorkaufsberechtigten	253
III. Ausübung des Vorkaufsrechts	255
IV. Wiederverkaufsrecht	257
8. Teil. Hinweise zu Vertragsvollzug, Kosten und Steuern	259
A. Vollzug	259
B. Notarkosten	260
C. Grundbuch- und Katasteramtskosten	263
D. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer	264

9. Teil. Vertragsmuster	267
1. Kauf eines unbebauten Grundstücks	267
Kaufvertrag mit Auflassung	267
2. Kauf eines Hausgrundstücks	271
Kaufvertrag mit Auflassung	271
3. Kauf einer Eigentumswohnung	275
Kaufvertrag mit Auflassung	275
4. Kauf einer Grundstücksteilfläche	278
Kaufvertrag ohne Auflassung	278
5. Kauf vom Bauträger (Eigentumswohnung)	282
Bauträgerkaufvertrag	282
Sachverzeichnis	291