

Beck'sches Formularbuch **Immobilienrecht**

4., aktualisierte Auflage 2023
ISBN 978-3-406-78756-0
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.

Beck'sches Formularbuch
Immobilienrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht

Begründet von

Dr. Stefan Weise

Rechtsanwalt in München

Herausgegeben von

Dr. Dr. Stephan Philipp Forst

Notar in München

und

Dr. Astrid Frense

Rechtsanwältin und Notarin in Berlin

Bearbeitet von:

Gregor Barbers, LL.M., Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Dr. Ulrich Bous*, Notar in Stolberg; *René Dubois*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Dr. Stephan Philipp Forst*, Notar in München; *Dr. Sebastian Franck*, LL.M., Notar in München; *Dr. Astrid Frense*, Rechtsanwältin und Notarin in Berlin; *Dr. Thorsten Führ*, LL.M., Notar in Siegburg; *Dr. Sylvia Kaufhold*, Maître en droit, Rechtsanwältin in Dresden; *Dr. Elfi Lüdecke*, Rechtsanwältin in Berlin; *Dr. Wolfgang Probandt*, Rechtsanwalt und Notar a. D. in Berlin; *Dr. Heiner Roemer*, Notar in Jülich; *Dr. Manfred Schaal*, Notar in Heinsberg; *Dr. Thomas Schifferner*, Notar in Weiden i.d. Oberpfalz; *Dr. Rembert Süß*, Rechtsanwalt in Würzburg; *Dr. Christian Wiggers*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Felix Wobst*, Notar in Gerolzhofen.

4., aktualisierte Auflage 2023



Zitiervorschlag:
BeckFormB ImmobilienR/Bearbeiter Form. A.I.1 Anm. 1


DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 78756 0

© 2023 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld
Umschlaggestaltung: Kunst oder Reklame, München


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort

Formularbücher gehören heute zum Alltag eines praktizierenden Juristen. Die Formulare ersetzen nicht die rechtsgestaltende Arbeit eines Juristen und auch nicht die konkrete Überprüfung der Interessen durch den beratenden Rechtsanwalt oder Notar. Sie bieten jedoch eine Grundlage und Orientierung bei der Erstellung von Verträgen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen. Zugleich sind Formulare „Ideengeber“ in der Gestaltung und Konzeptionierung der Interessen der Vertragsparteien.

Ein Formularbuch für Rechtsgeschäfte im Immobilienrecht kann nicht alle denkbaren Formulare für Rechtsgeschäfte oder rechtsgeschäftliche Erklärungen, Bewilligungen und Anträge umfassen. Es musste daher unter der Vielzahl der möglichen Fallgestaltungen eine Auswahl getroffen werden, die sich in der Regel an der praktischen Bedeutung des Sachverhalts orientierte.

Formulare zum Immobilienrecht können heute nicht beim schlichten Kaufvertrag stehenbleiben. Im Rahmen von Projektentwicklungen und Projektkonzeptionen müssen komplexe Erwerbsvorgänge vertraglich abgebildet und die Verträge auf die Bedürfnisse der Beteiligten zugeschnitten werden, insbesondere unter Berücksichtigung von Bau- und Investitionsverpflichtungen. Ferner werden Immobilien in der heutigen Praxis nicht nur im Wege des direkten Erwerbes als Real- oder Miteigentum („Asset-Deal“) erworben, sondern auch mittelbar durch Erwerb von Anteilen einer Gesellschaft, die Eigentümer von Immobilien ist („Share-Deal“). Hinzu kommen heute sog. „Forward-Deals“, die eine enge Verknüpfung zwischen Kauf-, Immobilien- und Baurecht erfordern. Schließlich sind im Rahmen der Aufbereitung einer Immobilie Vereinbarungen mit der öffentlichen Hand nicht wegzudenken. Aus diesem Grunde geht das Formularbuch über das „klassische“ Immobilienrecht hinaus und enthält auch Muster für Geschäftsanteilskaufverträge sowie städtebaurechtliche Verträge.

Beim Aufbau derjenigen Muster, die verschiedene Varianten und Besonderheiten einer Vertragsart abbilden, wurden die einzelnen Autoren ausdrücklich nicht dazu angehalten, sich des gleichen Grundmusters zu bedienen und nur die Besonderheiten ihres Musters individuell herauszuarbeiten. Vielmehr sollte jeder Autor auf „sein“ Muster zurückgreifen. Auf diese Weise ist insbesondere im Bereich der Kaufverträge und der Übertragungsverträge ein bunter Reigen von Vertragsmustern entstanden, der zum einen deutlich macht, dass es „das“ Muster nicht gibt und dem Verwender zum anderen ermöglicht, sich an dem Muster zu orientieren, welches vom Aufbau und Gehalt her am ehesten seinen Vorstellungen der Vertragskunst entspricht.

Bei der **2. Auflage** des Beck'schen Formularbuchs Immobilienrecht haben wir eine starke Verzahnung von notarieller und anwaltlicher Praxis im Immobilienrecht versucht, die sehr positiv am Markt aufgenommen wurde. Dies gilt es fortzuführen.

Die **3. Auflage** setzt daher seit 2013 ergangene Änderungen der Rechtsprechung und Gesetze um. Namentlich ist hierbei die Reform des Bauvertragsrechts zu nennen, die nachhaltig Immobilienverträge verändert, die Herstellungsverpflichtungen für eine Planungs- und/oder Bauleistung beinhalten. Ganz typisches Beispiel ist hierfür der Bauträgervertrag.

Mit der **4. Auflage** ist Dr. Stefan Weise, der dieses Formularbuch vor über 20 Jahren begründet und es über drei Auflagen als Herausgeber sowie als Autor betreut und geprägt hat, ausgeschieden. Seine Rolle als Herausgeber hat Frau Dr. Astrid Frense übernommen, die bereits seit der ersten Auflage Mitautorin des Werkes ist. Die eigenen Formulare des

Vorwort

Herrn Dr. Weise hat mit dieser Auflage Frau Dr. Elfi Lüdecke als neue Autorin übernommen. Unter Berücksichtigung der Reform zum Wohnungseigentumsrecht wurden die Formulare zum Wohnungseigentum vollkommen neu gestaltet, für die als neuer Autor Herr Dr. Felix Wobst gewonnen werden konnte; für die Checklisten zum internationalen Immobilienrecht zeichnet jetzt Herr Dr. Rembert Süß gemeinsam mit Frau Dr. Sylvia Kaufhold verantwortlich. Im Übrigen wurden die Formulare entsprechend den Gesetzesänderungen und neu ergangener Rechtsprechung auf den aktuellen Stand gebracht.

Wir bedanken uns auch im Namen aller Autoren bei dem Lektorat, namentlich bei Herrn Dr. Burkhard Schröder, vor allem für sein Engagement, das Werk weiter voranzubringen, und auch für seine Geduld mit uns Autorinnen und Autoren.

Die Formulare und Erläuterungen berücksichtigen den Stand der Rechtsprechung und Gesetzeslage bis zum April 2023.

München, im Juni 2023

Die Herausgeber



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Bearbeiter	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XXIII

A. Erwerbsverträge

I. Kaufverträge	1
1. Grundmuster: Kaufvertrag mit direkter Zahlungsabwicklung	1
2. Grundstückskaufvertrag mit Abwicklung über Notaranderkonto	50
3. Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in den neuen Bundesländern	71
4. Kaufvertrag über ein Grundstück mit Altlasten	90
5. Grundstückskaufvertrag über ein Baugrundstück mit Rücktrittsrecht ...	103
6. Grundstückskaufvertrag mit variablem Kaufpreis	111
7. Grundstückskaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche	117
8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto	146
9. Grundstückskaufvertrag nach Anordnung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Abwicklung über Notaranderkonto	162
10. Identitätserklärung und Auflassung	178
11. Kaufvertrag über ein Mietshaus	182
12. Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie	201
13. Grundstückskaufvertrag mit Übernahme/Abtretung einer Grundschuld und Übernahme der Verbindlichkeiten	221
14. Kauf einer Eigentumswohnung in einer Seniorenresidenz	234
15. Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Mietgarantie	242
16. Grundstückskaufvertrag mit Generalübernehmervertrag	265
17. Grundstückskaufvertrag mit Investitionsverpflichtungen	293
18. Kaufvertrag über eine gebrauchte Eigentumswohnung mit alternativen Hinweisen auf Doppelhaushälfte	321
19. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht	345
20. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht	360
21. Grundstückskaufvertrag gegen Leibrente mit Wertsicherungsklausel ...	371
22. Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlung und sofortiger Eigentumsumschreibung	380
23. Rahmenurkunde für Portfolioverkauf	391
24. Kaufangebot mit Vollmachten	399
25. Annahme eines Kaufangebots	415
26. Aufhebung eines Kaufvertrages	418
27. Allgemeine Grundstücksvollmacht	422
28. Spezielle Grundstücksvollmacht	427
II. Grundstücksüberlassung	430
1. Grundstücksschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt	430
2. Grundstücksüberlassung (Schenkung) mit Vorbehalt eines Wohnungsrechts	443

3. Grundstücksschenkung mit Ablöseverpflichtung und Ausgleichszahlung an weichende Geschwister	452
4. Übergabe eines gewerblichen Betriebes	461
5. Übergabe eines Hofes iSd Höfeordnung	470
6. Ehebedingte (unbenannte) Zuwendung eines Miteigentumsanteils	498
III. Bauträgerverträge	505
1. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Freistellungserklärung	505
2. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Bürgschaft	547
3. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein Reihenhaus nach MaBV	564
4. Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in einem Sanierungsobjekt .	578
IV. Immobilienverträge mittels Share Deal	594
1. Erbteilskauf- und Erbteilsabtretungsvertrag	594
2. Verkauf und Abtretung eines GmbH Geschäftsanteils	608
3. Verkauf und Abtretung von Beteiligungen an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts	630
4. Verkauf und Abtretung von Kommanditbeteiligungen an einer GmbH & Co. KG	650

B. Belastungen des Grundstücks

I. Verträge und Erklärungen zu Abteilung II	663
1. Wegerecht (Grunddienstbarkeit, § 1018 BGB)	663
2. Wege- und Versorgungsleitungsrecht (Eigentümer-Grunddienstbarkeit) .	672
3. Baubeschränkung und Duldung von Immissionen	676
4. Photovoltaik-Dienstbarkeit	678
5. Abstandsflächen-Übernahme	684
6. Benutzungs- und Unterlassungsdienstbarkeit	687
7. Unterlassungsdienstbarkeit	690
8. Überbaudienstbarkeit und Überbaurente	694
9. Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) und Notleitungsrente (Reallast)	698
10. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	702
11. Dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB)	708
12. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht mit Auflassungsvormerkung	712
13. Wiederkaufsrecht (zu vereinbaren im Rahmen eines Kaufvertrags mit Investitionsverpflichtung und Arbeitsplatzgarantie mit einer Gemeinde)	717
14. Zuwendungsnießbrauch (§ 1030 BGB)	718
II. Verträge und Erklärungen zu Abteilung III	724
1. Bestellung einer Buchgrundschuld	724
2. Bestellung einer Eigentümergrundschuld	742
3. Rangvorbehalt bei Bestellung des einzutragenden Rechts	747
4. Gesonderte Bewilligung des Rangvorbehalts bei bereits eingetragenen Recht	750
5. Einweisung in den Rangvorbehalt	752
6. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 Abs. 1 BGB durch den Eigentümer	753
7. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 BGB durch sonstige Berechtigte	757
8. Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB	759
9. Rangrücktrittserklärung	761
10. Vorrangseinräumung	764
11. Pfandfreigabeerklärung bei Gesamtgrundschuld	766

12. Pfandfreigabeerklärung einer Teilfläche bei Teilung des belasteten Grundstücks und pfandfreie Abschreibung	768
13. Löschungsbewilligung einer Grundschuld nebst Löschungszustimmung und Löschantrag	770
14. Löschantrag zur Grundbuchberichtigung (erloschenes Wohnungsrecht)	772
15. Abtretung einer Grundschuld nebst gesicherter Forderung	774
16. Aufgebot eines Grundschuldbriefes	780
17. Aufgebotsverfahren zur Ausschließung eines Hypotheken-, Grundschul- oder Rentenschuldgläubigers	783
III. Erbbaurechtsverträge	786
1. Erbbaurechtsvertrag Grundstruktur	786
2. Erbbaurechtsbestellung bei einer noch zu vermessenden Teilfläche	816
3. Erbbaurechtsvertrag mit Rücktrittsrecht	818
4. Eigentümererbbaurecht	826
5. Verlängerung eines Erbbaurechts	837
6. Anpassung Erbbauzins und Änderung der Erbbauzinsreallast: Umstellung auf wertgesicherten Erbbauzins (§ 9 Abs. 2 ErbbauRG iVm § 1105 BGB) und versteigerungsfestes Erbbauzins-Stammrecht (§ 9 Abs. 2, 3 Nr. 1 ErbbauRG)	841

C. Wohnungseigentum

1. Begründung von Wohnungseigentum durch einseitige Teilungserklärung gemäß § 8 WEG	851
2. Begründung von Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG	856
3. Kombiniertes Teilungsvertrag mit Teilungserklärung (§ 3 iVm § 8 WEG)	860
4. Gemeinschaftsordnung für ein Mehrfamilienhaus	862
5. Gemeinschaftsordnung für eine Mehrfamilien-Mehrhausanlage	870
6. Gemeinschaftsordnung für eine Reihen- oder Doppelhausanlage	871

D. Städtebauliche Verträge

1. Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB)	875
2. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	895
3. Vertrag über die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)	911
4. Vertrag über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen (§ 133 Abs. 3 S. 5 BauGB)	920

E. Checklisten zum internationalen Immobilienrecht

1. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein in Deutschland belegenes Grundstück (Inlandsgeschäft)	925
2. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein im Ausland belegenes Grundstück (Auslandsgeschäft)	945
Sachverzeichnis	953

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG