

Der Grundstückskauf

Bearbeitet von
Prof. Dr. Wolfgang Krüger, Christian Hertel

11., neu bearbeitete Auflage 2016. Buch. 440 S. Softcover
ISBN 978 3 8145 7505 6

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Vertragsabschluss	1 1
I. Bestimmung des Vertragsinhalts	1
1. Tatsächlich übereinstimmender Vertragswille	1
a) Falsa demonstratio	2
b) Bestimmtheit	8
c) Besonderheit: Vorvertrag	13
2. Auslegung des erklärten Willens	15
a) Auslegung und Form	15
b) Vermutung	23
3. Inhaltskontrolle bei langer Angebotsbindung	28
II. Willensmängel	35
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kauf- vertragsrecht	35
2. Arglistiges Verschweigen	37
3. Begriff der Arglist	42
III. Stellvertretung/Wissenszurechnung	47
1. Stellvertretung	47
a) Offenheitsprinzip	47
b) Bestimmtheit des Vertretenen?	52
2. Wissenszurechnung	55
a) Natürliche Personen	57
b) Juristische Personen	61
IV. Verstoß gegen die guten Sitten	75
1. Verwerfliche Gesinnung, insbesondere auffälliges Missverhältnis der Leistungen	75
2. Mangel an Urteilsvermögen	107
3. Überlange Bindung	109
4. Schädigungsabsicht	113
V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	114
1. Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans	115
2. Verknüpfung zwischen gemeindlichem Grundstücks- erwerb und Baulandausweisung („Einheimischen- modell“)	120
3. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG	132

	Rn.	Seite
VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 311b Abs. 1 BGB)	133	29
1. Das materielle Erfordernis notarieller Beurkundung	134	29
a) Grundsätzliches	134	29
b) Abgrenzung	148	32
c) Tatsächliche Bindung	156	34
aa) Indirekter (wirtschaftlicher) Zwang	157	34
bb) Bindende Vollmacht	162	35
d) Weitere Einzelfälle	165	36
aa) Ankaufsrecht	165	36
bb) Gesellschaftsrechtliche Verpflichtung	167	37
cc) Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis	169	38
dd) Eintritt in den Grundstückskaufvertrag	174	39
ee) Auftrag zur Ersteigerung (oder zum sonstigen Erwerb) eines Grundstücks	177	39
e) Abänderung der Verpflichtung	186	41
aa) Grundsatz	186	41
bb) Ausnahmen	187	42
(1) Behebung von Abwicklungsschwierigkeiten	187	42
(2) Änderung nach Auflassung	189	42
f) Aufhebung der Verpflichtung	192	43
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	193	43
bb) Aufhebung nach Auflassung und Eintragung	194	43
cc) Aufhebung nach Begründung eines An- wartschaftsrechts auf Grundstückserwerb	196	44
g) Enteignungsverfahren	199	45
2. Die Form der notariellen Beurkundung	200	45
a) Beifügung von Erklärungen	201	45
b) Verlesung der Erklärungen	207	46
aa) Vermutung des Verlesens	211	47
bb) Vermutung des Beifügens	212	47
cc) Sammelbeurkundung	213	48
c) Eigenhändige Unterschrift	214	48
d) Rechtsfolgen von Beurkundungsmängeln	215	48
aa) Formnichtigkeit und Auflassungsvollmacht	216	48
bb) Beurkundung durch deutschen Notar im Ausland	220	49
e) Heilung von Beurkundungsmängeln	222	50
aa) § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB	222	50
(1) Einschränkung des Anwendungsbereichs?	227	50
(2) Entsprechende Anwendung	228	51

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
(a) Zur ratio legis	229	51
(b) Heilung durch Erwerbsvorgänge nach ausländischem Recht	231	52
(c) Heilung durch Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung	232	52
(d) Heilung durch Erfüllung	234	53
bb) § 242 BGB	244	55
(1) Grundsätzliches	244	55
(2) Einzelfälle	250	57
VII. Verschulden bei Vertragsschluss	255	58
1. Aufklärungspflichten	258	58
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskauf	277	62
3. Zurechenbarer Personenkreis	286	64
4. Rechtswidrige Drohung und arglistige Täuschung als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen	303	67
a) Verhältnis zum Anfechtungsrecht	303	67
b) Eigenhaftung des Vertreters	310	69
VIII. Beratungsvertrag	321	72
B. Beurkundungsverfahren	334	77
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung	334	77
1. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG)	334	77
a) Anforderungen an die Grundbucheinsicht	334	77
b) Unterrichtung der Kaufvertragsparteien	341	78
c) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht	346	79
2. Willenserforschung und Sachverhaltsklärung (§ 17 Abs. 1 BeurkG)	347	79
a) Willenserforschung	348	80
b) Sachverhaltsklärung	349	80
c) Nur ausnahmsweise Prüfung der Geschäfts- fähigkeit	353	81
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	354	82
1. Allgemeines	354	82
a) Anwendungsbereich	356	83
b) Hinwirkungspflicht	359	84
2. Zweiwochenfrist für Versendung der Entwürfe	361	84
a) Schutzzweck	363	85
b) Übersendung durch den Notar und Dokumentationspflicht	365	85
c) Verlängerung oder Abkürzung der Zwei- wochenfrist	368	86
d) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf	374	87

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
e) Sonstige Verbraucherverträge	376	88
f) Sonstige Beurkundungen (kein Verbraucher- vertrag)	378	89
g) Amtshaftung und Dienstvergehen bei Verletzung der Überlegungspflicht	381	89
3. Persönliche Abgabe der Willenserklärungen durch den Verbraucher	383	90
a) Grundsatz	383	90
b) Vertrauensperson	384	90
c) Ausnahme Vollzugsgeschäfte	387	91
d) Amtspflichten bei anderen als Verbraucher- verträgen	390	91
III. Verlesung und Unterschrift	391	92
1. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Niederschrift	391	92
2. Verlesen der Niederschrift	394	93
a) Keine Verlesung vom Bildschirm	395	93
b) Neuausdruck nach Änderungen	397	93
3. Unterschrift der Beteiligten	401	94
a) Bloßer Vorname genügt nicht	401	94
b) Familienname	405	95
c) Lesbarkeit der Unterschrift	409	96
4. Unterschrift des Notars	416	97
5. Nachholung einer vergessenen Unterschrift	419	98
IV. Anlagen, Verweisung und eingeschränkte Verlesungs- pflicht	423	98
1. Abgrenzung von untechnischer Bezugnahme	423	98
a) Checkliste der Fälle, in denen eine untechnische Bezugnahme ausreicht	426	99
b) Checkliste der Fälle, in denen eine Mitbeurkundung erforderlich ist	428	101
2. Verweisung nach § 13a BeurkG	430	102
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen	430	102
b) Weitere Anforderungen	435	103
c) Rechtsfolgen	436	104
3. Mitbeurkundung von Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	437	104
a) Abgrenzung von Anlagen zu Beweis Zwecken	437	104
b) Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG	440	104
4. Bestandsverzeichnis	443	105
V. Änderungen der Niederschrift	451	107
1. Änderungen während der Beurkundungsverhandlung (§ 44a Abs. 1 BeurkG)	451	107
2. Änderungen nach Abschluss der Beurkundung (§ 44a Abs. 2 BeurkG)	457	108

	Rn.	Seite
VI. Notarielle Belehrungspflichten und Vertragsgestaltung	462	109
1. Ablehnung unwirksamer Beurkundungen		
(§ 4 BeurkG)	468	110
a) Gesetzeswidrige Rechtsgeschäfte	468	110
b) Unerlaubter oder unredlicher Zweck	479	112
2. Amtspflicht zur Rechtsbelehrung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Var. 3 BeurkG)	482	113
3. Spezielle gesetzliche Hinweispflichten (§§ 17 Abs. 3, 18–20 BeurkG)	487	115
4. Warn- und Schutzpflichten (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BNotO i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	489	116
5. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen	493	119
6. Vertragsgestaltung	496	121
a) Formulierungspflicht	497	122
b) Wahl des sichersten Weges	500	123
c) Ungesicherte Vorleistungen	501	123
d) Umfassende und ausgewogene Vertragsgestaltung	505	125
VII. Vertragsvollzug durch den Notar	506	126
1. Mitteilungspflichten des Notars	506	126
2. Vollzug	507	126
3. Überwachung des Vollzugs	510	126
C. Vertragliche Hauptpflichten	512	129
I. Bestimmung der Leistungspflichten	512	129
1. Leistungspflicht des Verkäufers	512	129
2. Haupt- oder Nebenpflicht	514	129
II. Schadenspauschalierung, Vertragsstrafe und Fälligkeitszinsen	517	130
III. Bestimmung der Leistung durch eine Vertragspartei oder durch einen Dritten	523	131
1. Allgemeines zum Bestimmungsrecht	523	131
2. Maßstab der Billigkeit	525	131
3. Bestimmung durch Urteil	527	132
IV. Zurückbehaltungsrecht	539	134
1. Einrede des nichterfüllten Vertrags	539	134
a) Funktion	539	134
b) Anfängliches Unvermögen	540	134
c) „Tu-quoque-Einwand“	542	135
d) Vorleistungspflicht und Annahmeverzug	544	135
e) Fortfall und Einschränkung der Vorleistungspflicht	550	136
f) Teilleistung	555	137

	Rn.	Seite
g) Einrede gegenüber abgetretener Forderung	559	138
h) Einrede nach Verjährung	560	138
i) Bedeutung im Prozess	561	139
j) Bedeutung im Vollstreckungsrecht	563	139
aa) Abgabe einer Willenserklärung	564	139
bb) Sonstige Ansprüche	565	139
2. Zurückbehaltungsrecht nach § 321 BGB	566	140
3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB	567	140
V. Ergänzende Vertragsauslegung	573	141
1. Anwendungsbereich	573	141
2. Auslegungsverfahren	576	142
3. Einzelfälle	580	143
a) Grenzbebauung und Baulastübernahme	580	143
b) Veräußerungskette mit Haftungsausschluss	581	143
c) Hausübergabe gegen Versorgung	585	144
VI. Übergang öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten	594	146
1. Gesetzliche Regelung	594	146
2. Abweichende Vereinbarungen	597	146
VII. Unmöglichkeit	609	149
1. Anwendbarkeit	609	149
2. Voraussetzungen der Unmöglichkeit bei Versagung behördlicher Genehmigungen	614	150
3. Vertretenmüssen	621	151
4. Opfergrenze	626	152
VIII. Leistungsstörungen im gegenseitigen Vertrag	628	153
1. Allgemeines	628	153
2. Einzelheiten	635	155
a) Rücktritt	636	155
aa) Funktion	637	155
bb) Angemessenheit der Frist	639	155
cc) Fristsetzung unter Zuvielforderung	645	156
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung	647	157
ee) Entbehrlichkeit der Fristsetzung	650	157
(1) Erfüllungsverweigerung	650	157
(2) Weitere Gründe für Entbehrlichkeit	656	158
(3) Unvermögen des Schuldners	662	160
(4) Freistellungsanspruch	663	160
ff) Eigene Vertragsuntreue	665	160
(1) Grundsätzliches	665	160
(2) Einzelfälle	672	161
gg) Rücktrittsfolgen	674	162
(1) Rückauffassung oder Grundbuch- berichtigung	675	162

	Rn.	Seite
(2) Herausgabe von Nutzungen bei Grundstück mit Gewerbebetrieb	676	162
(3) Subventionen, Lieferrechte, Kontingente bei landwirtschaftlichen Grundstücken	679	163
(4) Wertsatz für geleistete Dienste	681	163
(5) Rücktritt bei Teilleistung	684	164
b) Schadensersatz	685	165
aa) Allgemeines	685	165
bb) Einzelheiten	689	166
(1) Schadensersatz statt der Leistung	689	166
(2) pVV (§ 280 BGB)	692	166
(3) Deckungsverkauf vor Fristablauf	694	167
(4) Schadensersatz und vorvertragliches Mitverschulden	699	168
c) Verzug	700	168
aa) Allgemeines	700	168
bb) Voraussetzungen des Schuldnerverzuges	701	168
(1) Schuldnerverzug durch Leistungsverweigerung	704	169
(2) Mahnung unter Zuvielforderung	712	170
(3) Hinderung des Verzugesintritts	714	171
(a) Leistungsverweigerungsrecht	714	171
(b) Rechtsirrtum	722	172
(c) Finanzielles Unvermögen	723	172
cc) Rechtsfolge	725	172
d) Sonstige Rücktrittsrechte	726	173
aa) Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung	726	173
bb) Vorbehaltener Rücktritt	728	173
(1) Rücktrittsvoraussetzungen	728	173
(2) Rückgewährschuldverhältnis und § 285 BGB	729	173
cc) Rücktritt unter einer Bedingung	730	174
dd) Rücktritt bei Störung der Geschäftsgrundlage	732	174
IX. Ungerechtfertigte Bereicherung	733	174
1. Rückabwicklung von „Schwarzkäufen“	733	174
a) § 815 BGB	733	174
b) § 817 Satz 2 BGB	736	175
2. Mehrerlös bei Verkauf durch Nichtberechtigten	737	175
3. Rechtsverlust infolge gutgläubig lastenfreien Erwerbs Dritter	738	176
4. Zinszahlung bei ungenehmigter Schuldübernahme	740	176
5. Grundstücksbebauung durch Bereicherungsschuldner	741	176

	Rn.	Seite
6. Zuschreibung des herauszugebenden Grundstücks zu einem anderen Grundstück	743	177
7. Belastung des rechtsgrundlos erlangten Grundstücks	746	177
D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer	753	181
I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung		
zur Vormerkung	753	181
1. Die Vormerkung in der Insolvenz	753	181
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todesfall	756	182
3. Rückübertragung wegen groben Undanks	759	182
4. „Wiederverwendung“ einer Vormerkung	762	183
5. Abtretung der Vormerkung u. ä.	767	185
6. Zu den Voraussetzungen des § 888 Abs. 1 BGB	771	186
II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung		
des Kaufpreises	772	186
1. Vormerkung	773	187
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers	773	187
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassungsvormerkung?	779	188
c) Wirksamkeitsvermerk oder Rangrücktritt der Vormerkung	788	191
2. Lastenfreistellung	792	192
3. Rechtswirksamkeit des Vertrags: Genehmigungen	804	195
4. Vollziehbarkeit des Vertrags, insbesondere Vorkaufsrechtsverzicht	805	196
5. Sonstige Voraussetzungen	807	196
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung	808	196
7. Regelungen zu verspäteter Kaufpreiszahlung	811	197
a) Verzugszins	811	197
b) Schutz des geringfügig säumigen Käufers vor Rücktritt des Verkäufers	812	198
III. Absicherung des Verkäufers	815	198
1. Vorlagesperre für bereits erklärte Auflassung	815	198
a) Absicherung des Verkäufers	815	198
b) AGB-Verstoß bei Vorlagesperre?	820	202
c) Verzugszins bei Vorlagesperre	824	203
d) Zweifelsfälle und einseitiger Widerruf	827	204
2. Maßnahmen zur Löschung der Vormerkung bei Rückabwicklung des Vertrags	830	205
a) Nur ausnahmsweise Absicherung erforderlich	830	205
b) Gestaltungsmöglichkeiten	834	206
c) AGB-Prüfung	843	208

	Rn.	Seite
d) Absicherung durch Verwahrung auf Notaranderkonto	844	... 209
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	847	... 209
1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers	847	... 209
2. Nachweisverzicht für Klauselerteilung	856	... 211
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers	862	... 212
4. Verspätete Räumung des Grundstücks	865	... 214
V. Mitwirkung des Käufers bei der Kaufpreisfinanzierung	868	... 214
1. Grundschuld eintragung erst nach Eigentums- umschreibung	869	... 215
2. Grundschuld eintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede	871	... 215
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede	876	... 218
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	880	... 218
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung für die Verwahrungstätigkeit	880	... 218
2. Verfahrensrechtliche Schriftform (§ 54a Abs. 4 BeurkG)	888	... 220
3. Gestaltung der Verwahrungsanweisung	893	... 221
4. Widerruf der Verwahrungsanweisung durch die Kaufvertragsparteien (§ 54c BeurkG)	901	... 223
5. Treuhandauflagen der finanzierenden Bank	908	... 225
a) Rechtsnatur: Einseitiger Treuhandauftrag	908	... 225
b) Keine Nachschieben einer Treuhandaufgabe nach vorbehaltloser Einzahlung	911	... 226
c) Präzise Definition	913	... 227
aa) „Sicherstellung der Lastenfreistellung“	922	... 228
bb) „Sicherstellung“ der (ranggerechten) Eintragung der Finanzierungsgrundschuld	925	... 229
cc) „Sicherstellung“ der Eigentums- umschreibung	931	... 231
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finanzierenden Bank	932	... 231
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Widerruf der finanzierenden Bank	941	... 233
E. Sach- und Rechtsmängel	942	... 235
I. Allgemeines	942	... 235
1. Altes und neues Recht	942	... 235
2. Konkurrenzen	948	... 236
a) Grundsatz	948	... 236
b) Einschränkungen	954	... 238
aa) Vor Gefahrübergang	954	... 238

	Rn.	Seite
bb) Verletzung von Aufklärungspflichten, die nicht die Beschaffenheit der Kaufsache betreffen	955	238
cc) Vorsätzliche culpa in contrahendo	956	238
dd) Verletzung zusätzlicher Beratungspflichten	957	238
3. Abgrenzung von Sach- und Rechtsmängeln	958	239
a) Allgemeines	958	239
b) Einzelfragen	963	240
4. Rechtsfolgen	967	241
II. Einzelne Aspekte der Rechtsmängelhaftung	968	241
1. Buchberechtigung	968	241
2. Relativ unwirksame Grundstücksbelastungen	969	241
3. Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses	970	242
4. Aktuelle und potentielle Beeinträchtigung	974	243
5. Fahrlässige Unkenntnis	976	243
6. Rechtsfolgen	978	243
a) Rücktritt und Ersatz von Vertragskosten	979	243
b) Ersatz entgangenen Gewinns bei Weiterveräußerung	981	244
7. Verjährung	982	244
III. Einzelne Aspekte der Sachmängelhaftung	983	244
1. Allgemeines	983	244
2. Beschaffenheitsvereinbarung	986	245
3. Garantie	988	246
a) Konkludente Garantieübernahme	989	246
b) Inhalt der Garantie	993	247
aa) Baugenehmigung	994	247
bb) Wohnfläche	1002	249
cc) Ertragsfähigkeit	1006	250
dd) Mietdauer	1009	251
ee) Steuervorteile	1010	251
ff) Gaststättenerlaubnis	1014	252
gg) Sonstiges	1015	252
4. Sachmangelbegriff	1020	253
5. Haftungsausschluss	1027	254
a) Verhältnis zur Beschaffenheitsvereinbarung	1027	254
b) Entstehung des Mangels zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang	1028	255
c) Kenntnis vom Mangel	1031	255
6. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	1033	256
a) Offenbarungspflicht	1034	256
b) Arglist	1043	258
c) Behauptung „ins Blaue hinein“	1046	259
d) Darlegungs- und Beweislast	1049	260
7. Rechtsfolgen	1059	261

	Rn.	Seite
IV. Ausgewählte Fragen zum Schadensersatz	1060	262
1. Allgemeines	1060	262
2. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung	1067	263
3. Schadensersatz statt der Leistung; Probleme der Schadensberechnung	1069	264
a) Grundsätzliches	1069	264
b) Berechnung des Erfüllungsschadens	1076	266
aa) „Großer“ und „kleiner“ Schadensersatz	1076	266
bb) Konkrete und abstrakte Schadens- berechnung	1082	267
c) Vorteilsausgleichung	1087	268
aa) Wertsteigerung während des Verzuges; Deckungsverkauf	1092	269
bb) Zinsersparnis während des Schuldner- verzugs	1094	269
cc) Steuervorteile infolge des Schuldner- verzugs	1095	270
dd) Mehrerlös aus Deckungsverkauf des Käufers	1097	270
ee) Anrechnung von Nutzungsvorteilen	1099	271
ff) Beweiserleichterungen	1103	272
(1) Entgangener Gewinn	1103	272
(2) Haftungsausfüllende Kausalität	1104	272
(3) Rentabilitätsvermutung	1107	273
gg) Darlegungs- und Beweislast	1123	276
d) Verjährung	1125	277
4. Exkurs: Naturalrestitution im Wege der Erstattung des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB	1127	277
V. Vertragliche Regelungen zu Sachmängeln	1132	278
1. Ausschluss der Mängelrechte beim Altbauverkauf	1132	278
a) Ausschlussklausel	1132	278
b) Korrektur durch „Arglistprobe“	1135	279
2. Mängelrechte beim Verkauf neuerrichteter Gebäude	1141	281
a) Formularvertrag oder Verbrauchervertrag	1141	281
b) Individualvertrag	1143	281
3. Abtretung von Schadensersatzansprüchen gegen Dritte	1146	282
4. Beschaffenheitsvereinbarung statt Ausschluss der Mängelrechte?	1151	283
a) Keine pauschale Beschaffenheitsvereinbarung	1151	283
b) Kenntnis des Käufers vom Mangel	1156	284
5. Vertragskosten bei Rücktritt	1157	284
6. Schadensersatz statt der Leistung	1161	285
7. Garantie	1162	285

	Rn.	Seite
8. Energieausweis und Energieeinsparverordnung	1166	286
a) Energieausweis	1166	286
b) Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen	1172	288
9. Vertragsgestaltung für zwischen Besichtigung und Besitzübergabe auftretende Mängel	1173	288
VI. Regelungen zu Rechtsmängeln	1182	290
1. Im Grundbuch eingetragene Rechte: Vertragliche Rückkehr zur Garantiehftung?	1183	290
2. Vermietetes Grundstück	1185	291
VII. Regelung zu Erschließungsbeiträgen	1188	291
VIII. Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen	1194	293
1. Bebaubarkeit	1196	293
2. Soziale Wohnraumförderung (Wohnungsbindung)	1200	294
IX. Besonderheiten der Vertragsgestaltung bei Formular- vertrag und Verbrauchervertrag	1203	294
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB?	1204	295
2. Begriff des Verbrauchers	1209	296
a) Allgemeines	1210	296
b) Beispielsfälle bei Grundstücksverkäufen	1214	298
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen	1226	300
F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens	1229	301
I. Beurkundung mit einem Vertreter	1229	301
1. Prüfung der Vertretungsmacht	1229	301
a) Prüfungspflicht des Notars	1229	301
b) Prüfung durch das Grundbuchamt	1233	301
2. Vertretung aufgrund Vollmacht und vollmachtlose Vertretung	1235	303
a) Beurkundungsrechtliche Einschränkung der Vertretung bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	1235	303
b) Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht	1236	303
c) Umfang der Vollmacht	1249	306
d) Nachgenehmigung bei vollmachtloser Vertretung	1259	308
3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen des Privatrechts	1261	309
a) Inländische Gesellschaften	1261	309
b) Ausländische Gesellschaften	1264	309
4. Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts	1267	310
a) Vertretungsberechtigte Person	1267	310

	Rn.	Seite
b) Kompetenzvorschriften über interne Willensbildung	1269	310
5. Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer	1271	312
a) Genehmigungserfordernis – zuständiges Gericht	1271	312
b) Doppelvollmacht des Notars	1273	312
c) Wegfall der Vertretungsmacht eines Betreuers während des Vertragsvollzugs	1274	312
6. Verkauf durch Testamentsvollstrecker oder Insolvenzverwalter	1276	313
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecker	1276	313
b) Verkauf durch Insolvenzverwalter	1280	314
7. Vertretung bei unzulässiger Rechtsdienstleistung	1282	314
II. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	1283	314
1. Gestaltungsalternativen	1283	314
a) Angebotsvertrag unter Beteiligung des Angebotsempfängers	1283	314
b) Gestaltungsalternativen	1288	316
2. Keine systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme	1289	316
3. Beurkundung des Angebots	1292	317
a) Trennung in Angebotsmantel und Vertragstext als Anlage	1292	317
b) Zulässige Angebotsfrist	1300	319
c) Verlängerung der Angebotsfrist	1305	320
d) Wirksamwerden mit Zugang einer Angebotsausfertigung	1311	322
4. Annahme	1317	322
a) Beurkundung der Annahme	1317	322
b) Wirksamwerden oder Fristwahrung auch ohne Zugang (§ 152 Satz 1 BGB)	1322	324
III. Änderung eines Kaufvertrags	1325	324
1. Änderungen nach erklärter Auflassung	1325	324
2. Änderungen vor der Auflassung	1327	325
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen	1332	326
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags	1337	327
1. Beurkundungspflicht	1337	327
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags	1345	329
G. Fragen des Vorkaufsrechts	1354	331
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts	1354	331
1. Schuldrechtliches/dingliches Vorkaufsrecht	1356	331

	Rn.	Seite
2. Form der Bestellung	1360	332
3. Ausübung des Vorkaufrechts	1363	332
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsfall	1365	333
5. Ankaufsrecht	1367	333
II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufrechts- belasteten Grundstücks	1372	334
1. Belehrungspflicht des Notars (§ 20 BeurkG)	1372	334
2. Relevante gesetzliche Vorkaufsrechte	1374	335
3. Absicherung im Kaufvertrag mit dem Dritten	1376	336
a) Absicherung des Verkäufers	1376	336
b) Absicherung des Käufers	1377	336
4. Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten	1379	337
5. Aufhebung und Änderung des Erstkaufvertrags	1383	338
6. Neuer Kaufvertrag durch Vorkaufsrechtsausübung	1388	339
III. Rechtsprechung	1392	340
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall)	1392	340
a) Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht	1392	340
b) Gesetzliches Vorkaufsrecht	1394	341
c) Vertragliches Vorkaufsrecht	1397	341
2. Umgehung des Vorkaufsrechts	1403	343
a) Ansatz: Kaufvertrag ist nichtig	1404	343
b) Ansatz: Vorkaufsfall tritt trotz Umgehungs-		
versuchs ein	1408	344
aa) § 464 Abs. 2 BGB	1408	344
bb) § 465 BGB	1410	345
cc) § 242 BGB	1411	345
dd) § 826 BGB	1415	346
3. Ausübungsverzicht und Rechtsmissbrauch	1422	348
4. Ausübung	1426	349
5. Rechtsfolgen	1432	350
6. Verwendungsersatz des Erstkäufers und Nutzungs-		
ersatz des Vorkaufsberechtigten	1438	351
H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung	1444	353
I. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (und ausländische Gesellschaften)	1444	353
1. Das Problem: Eigentümerstellung ohne Register	1444	353
2. Erwerb durch GbR	1449	354
3. Veräußerung durch GbR	1453	355
4. Grundpfandrechtsbestellung durch GbR	1461	357
5. Vollstreckung im Grundbuch für und gegen GbR	1463	357
6. Grundbuchfähigkeit von Gesellschaften ausländi-		
schen Rechts mit tatsächlichem Verwaltungssitz		
in Deutschland	1469	358

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
II. Ausländer als Erwerber oder Veräußerer	1473	359
1. Volljährigkeitsalter nach ausländischem Recht	1473	359
2. Güterstand bei gemeinschaftlichem Erwerb durch Ausländer	1474	360
3. Güterstand bei Alleinerwerb bei ausländischem Güterstand	1482	363
4. Prüfung des Erwerbsverhältnisses durch das Grundbuchamt	1485	364
5. Güterstand bei Ausländern als Veräußerer	1486	365
III. Teilflächenverkauf	1489	366
1. Bestimmung der verkauften Teilfläche	1489	366
2. Kaufpreisanpassung und Vermessungskosten	1500	369
3. Teilungsgenehmigung	1503	370
4. Mietervorkaufsrecht	1505	370
5. Dienstbarkeiten	1506	370
6. Grundbuchvollzug	1508	371
a) Vormerkung	1508	371
b) Finanzierungsgrundschuld	1510	371
c) Auflassung	1512	372
IV. Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers	1523	374
1. Bundesbodenschutzgesetz	1524	374
2. Vertragsgestaltung	1531	376
V. Verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 Satz 3 BGB)	1538	377
VI. Grundstückserwerb durch die Gemeinde gegen Baulandausweisung	1539	378
1. Keine Verpflichtung zur Baulandausweisung (§ 2 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB)	1540	378
2. Verwaltungsrechtliches Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 56 VwVfG)	1542	379
a) Gegenleistung des Eigentümers	1544	379
b) Zulässigkeit der Koppelung	1548	380
3. Rückabwicklung bei Verstoß gegen Koppelungs- verbot	1551	381
VII. Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand, insbesondere durch Gemeinden	1557	383
1. Kommunalrechtliches Genehmigungserfordernis und Verbot der Unter-Wert-Veräußerung	1557	383
2. Beihilfeverbot	1565	384
3. Ausschreibungspflicht bei Baupflicht	1571	386
4. Ablösungsvereinbarung für Erschließungskosten	1581	389

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
VIII. Veräußerung im Einheimischenmodell	1585 391
1. Sicherung des Subventionszwecks	1588 392
2. Prüfungsmaßstab für Veräußerungsvertrag	1590 392
a) „Doppelte“ Zwei-Stufen-Theorie	1590 392
b) Angemessenheitskontrolle (§ 11 Abs. 2 BauGB)	1592 393
c) Zusätzliche AGB-Kontrolle?	1593 394
3. Einheimischenbindung und Bindungsfrist	1600 395
4. Wiederkaufsrecht	1606 397
5. Aufzahlungs- oder Mehrerlösklausel	1610 398
Sachregister		401