

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Vertragsabschluss	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	29
II. Willensmängel	37
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kaufvertragsrecht	37
2. Arglistiges Verschweigen	39
3. Begriff der Arglist	44
III. Stellvertretung/Wissenszurechnung	49
1. Stellvertretung	49
a) Offenheitsprinzip	49
b) Bestimmtheit des Vertretenen?	54
2. Wissenszurechnung	57
a) Natürliche Personen	59
b) Juristische Personen	63
IV. Verstoß gegen die guten Sitten	77
1. Verwerfliche Gesinnung, insbesondere auffälliges Missverhältnis der Leistungen	77
2. Mangel an Urteilsvermögen	110
3. Überlange Bindung	112
4. Schädigungsabsicht	116
V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	117
1. Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans	118
2. Verknüpfung zwischen gemeindlichem Grundstücks- erwerb und Baulandausweisung („Einheimischen- modell“)	123

	Rn.	Seite
3. Kein städtebaulicher Vertrag	137	30
4. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG	138	30
 VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 311b Abs. 1 BGB)	139	31
1. Das materielle Erfordernis notarieller Beurkundung	140	31
a) Grundsätzliches	140	31
b) Abgrenzung	154	34
c) Tatsächliche Bindung	162	36
aa) Indirekter (wirtschaftlicher) Zwang	163	36
bb) Bindende Vollmacht	168	37
d) Weitere Einzelfälle	171	38
aa) Ankaufsrecht	171	38
bb) Gesellschaftsrechtliche Verpflichtung	173	38
cc) Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis	175	39
dd) Eintritt in den Grundstückskaufvertrag	180	40
ee) Auftrag zur Ersteigerung (oder zum sonstigen Erwerb) eines Grundstücks	183	41
e) Abänderung der Verpflichtung	192	43
aa) Grundsatz	192	43
bb) Ausnahmen	193	43
(1) Behebung von Abwicklungs- schwierigkeiten	193	43
(2) Änderung nach Auflassung	195	43
f) Aufhebung der Verpflichtung	199	44
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	200	44
bb) Aufhebung nach Auflassung und Eintragung	201	45
cc) Aufhebung nach Begründung eines Anwartschaftsrechts auf Grund- stückserwerb	204	46
g) Enteignungsverfahren	207	46
2. Die Form der notariellen Beurkundung	208	47
a) Beifügung von Erklärungen	209	47
b) Verlesung der Erklärungen	215	48
aa) Vermutung des Verlesens	219	49
bb) Vermutung des Beifügens	220	49
cc) Sammelbeurkundung	221	49
c) Eigenhändige Unterschrift	222	50
d) Rechtsfolgen von Beurkundungsmängeln	223	50
aa) Formnichtigkeit und Auflassungs- vollmacht	224	50
bb) Beurkundung durch deutschen Notar im Ausland	228	51
e) Heilung von Beurkundungsmängeln	230	51

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
aa) § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB	230	51
(1) Einschränkung des Anwendungsbereichs?	235	52
(2) Entsprechende Anwendung	236	52
(a) Zur ratio legis	237	53
(b) Heilung durch Erwerbsvorgänge nach ausländischem Recht	239	54
(c) Heilung durch Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung	240	54
(d) Heilung durch Erfüllung	242	54
bb) § 242 BGB	254	57
(1) Grundsätzliches	254	57
(2) Einzelfälle	260	59
VII. Verschulden bei Vertragsschluss	265	60
1. Aufklärungspflichten	268	61
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskauf	288	64
3. Zurechenbarer Personenkreis	298	67
4. Rechtswidrige Drohung und arglistige Täuschung als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen	315	70
a) Verhältnis zum Anfechtungsrecht	315	70
b) Eigenhaftung des Vertreters	322	72
VIII. Beratungsvertrag	333	74
B. Beurkundungsverfahren	352	81
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung	352	81
1. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG)	352	81
a) Anforderungen an die Grundbucheinsicht	352	81
b) Unterrichtung der Kaufvertragsparteien	359	82
c) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht	365	83
2. Willensforschung und Sachverhaltsklärung (§ 17 Abs. 1 BeurkG)	366	84
a) Willensforschung	367	84
b) Sachverhaltsklärung	368	85
c) Nur ausnahmsweise Prüfung der Geschäftsfähigkeit	372	86
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	373	86
1. Allgemeines	373	86
a) Anwendungsbereich	375	87
b) Hinwirkungspflicht	378	88
2. Zweiwochenfrist für Versendung der Entwürfe	380	88
a) Schutzzweck	382	89

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Übersendung durch den Notar und Dokumentationspflicht	384	90
c) Verlängerung oder Abkürzung der Zweiwochenfrist	387	90
d) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf	394	92
e) Sonstige Verbraucherverträge	396	93
f) Sonstige Beurkundungen (kein Verbraucher- vertrag)	398	93
g) Amtshaftung und Dienstvergehen bei Verletzung der Überlegungspflicht	401	94
3. Persönliche Abgabe der Willenserklärungen durch den Verbraucher	403	95
a) Grundsatz	403	95
b) Vertrauensperson	404	95
c) Ausnahme Vollzugsgeschäfte	407	96
d) Amtspflichten bei anderen als Verbraucher- verträgen	411	96
III. Verlesung und Unterschrift	412	97
1. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Niederschrift	412	97
2. Verlesen der Niederschrift	415	98
a) Keine Verlesung vom Bildschirm	416	98
b) Neuausdruck nach Änderungen	418	98
3. Unterschrift der Beteiligten	422	99
a) Bloßer Vorname genügt nicht	422	99
b) Familienname	426	100
c) Lesbarkeit der Unterschrift	430	101
4. Unterschrift des Notars	437	102
5. Nachholung einer vergessenen Unterschrift	440	103
IV. Anlagen, Verweisung und eingeschränkte Verlesungspflicht	444	103
1. Abgrenzung von untechnischer Bezugnahme	444	103
a) Checkliste der Fälle, in denen eine untechnische Bezugnahme ausreicht	447	104
b) Checkliste der Fälle, in denen eine Mit- beurkundung erforderlich ist	449	106
2. Verweisung nach § 13a BeurkG	451	107
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen	451	107
b) Weitere Anforderungen	456	108
c) Rechtsfolgen	457	109
3. Mitbeurkundung von Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	458	109
a) Abgrenzung von Anlagen zu Beweis Zwecken	458	109
b) Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG	461	109

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
4. Bestandsverzeichnis	464	110
V. Änderungen der Niederschrift	472	112
1. Änderungen während der Beurkundungsverhandlung (§ 44a Abs. 1 BeurkG)	472	112
2. Änderungen nach Abschluss der Beurkundung (§ 44a Abs. 2 BeurkG)	478	113
VI. Notarielle Belehrungspflichten und Vertragsgestaltung	484	114
1. Ablehnung unwirksamer Beurkundungen (§ 4 BeurkG)	493	116
a) Gesetzeswidrige Rechtsgeschäfte	493	116
b) Unerlaubter oder unredlicher Zweck	504	118
2. Amtspflicht zur Rechtsbelehrung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Var. 3 BeurkG)	507	119
3. Spezielle gesetzliche Hinweispflichten (§§ 17 Abs. 3, 18 – 20 BeurkG)	512	122
4. Warn- und Schutzpflichten (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BNotO i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	514	123
5. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen	518	125
6. Vertragsgestaltung	521	127
a) Formulierungspflicht	522	128
b) Wahl des sichersten Weges	525	129
c) Ungesicherte Vorleistungen	526	129
d) Umfassende und ausgewogene Vertrags- gestaltung	530	131
VII. Vertragsvollzug durch den Notar	531	132
1. Mitteilungspflichten des Notars	531	132
2. Vollzug	532	132
3. Überwachung des Vollzugs	538	133
C. Vertragliche Hauptpflichten	540	135
I. Bestimmung der Leistungspflichten	540	135
1. Leistungspflicht des Verkäufers	540	135
2. Haupt- oder Nebenpflicht	542	135
3. Leistungstreuepflicht	545	136
II. Schadenspauschalierung, Vertragsstrafe und Fälligkeitszinsen	547	136
III. Bestimmung der Leistung durch eine Vertragspartei oder durch einen Dritten	553	137
1. Allgemeines zum Bestimmungsrecht	553	137
2. Maßstab der Billigkeit	555	138
3. Bestimmung durch Urteil	557	138
IV. Zurückbehaltungsrecht	569	141

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Einrede des nichterfüllten Vertrags	569	141
a) Funktion	569	141
b) Anfängliches Unvermögen	570	141
c) „Tu-quoque-Einwand“	572	141
d) Vorleistungspflicht und Annahmeverzug	574	142
e) Fortfall und Einschränkung der Vorleistungs- pflicht	580	143
f) Teilleistung	585	144
g) Einrede gegenüber abgetretener Forderung	589	145
h) Einrede nach Verjährung	590	145
i) Bedeutung im Prozess	591	145
j) Bedeutung im Vollstreckungsrecht	593	146
aa) Abgabe einer Willenserklärung	594	146
bb) Sonstige Ansprüche	595	146
2. Zurückbehaltungsrecht nach § 321 BGB	596	147
3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB	597	147
V. Ergänzende Vertragsauslegung	603	148
1. Anwendungsbereich	603	148
2. Auslegungsverfahren	606	149
3. Einzelfälle	610	149
a) Grenzbebauung und Baulastübernahme	610	149
b) Veräußerungskette mit Haftungsausschluss	611	150
c) Hausübergabe gegen Versorgung	615	151
VI. Übergang öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten	624	153
1. Gesetzliche Regelung	624	153
2. Abweichende Vereinbarungen	627	153
VII. Unmöglichkeit	639	156
1. Anwendbarkeit	639	156
2. Voraussetzungen der Unmöglichkeit bei Versagung behördlicher Genehmigungen	644	157
3. Vertretenmüssen	651	158
4. Opfergrenze	656	159
VIII. Leistungsstörungen im gegenseitigen Vertrag	658	160
1. Allgemeines	658	160
2. Einzelheiten	665	161
a) Rücktritt	666	161
aa) Funktion	667	162
bb) Angemessenheit der Frist	670	162
cc) Fristsetzung unter Zuvielforderung	677	163
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung	679	164
ee) Entbehrlichkeit der Fristsetzung	682	164
(1) Erfüllungsverweigerung	682	164
(2) Weitere Gründe für Entbehrlichkeit	688	165

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
(3) Unvermögen des Schuldners	695	167
(4) Freistellungsanspruch	696	167
ff) Eigene Vertragsuntreue	698	168
(1) Grundsätzliches	698	168
(2) Einzelfälle	705	169
gg) Rücktrittsfolgen	707	169
(1) Rückauflassung oder Grundbuch- berichtigung	708	169
(2) Herausgabe von Nutzungen bei Grundstück mit Gewerbebetrieb	709	170
(3) Wertersatz für geleistete Dienste	713	170
(4) Rücktritt bei Teilleistung	716	171
b) Schadensersatz	717	171
aa) Allgemeines	717	171
bb) Einzelheiten	721	172
(1) Schadensersatz statt der Leistung	721	172
(2) pVV (§ 280 BGB)	724	173
(3) Deckungsverkauf vor Fristablauf	726	174
(4) Schadensersatz und vorvertragliches Mitverschulden	731	175
c) Verzug	732	175
aa) Allgemeines	732	175
bb) Voraussetzungen des Schuldnerverzuges	733	175
(1) Schuldnerverzug durch Leistungs- verweigerung	736	176
(2) Mahnung unter Zuvielforderung	744	177
(3) Hinderung des Verzugesintritts	746	178
(a) Leistungsverweigerungsrecht	746	178
(b) Rechtsirrtum	754	179
(c) Finanzielles Unvermögen	755	179
cc) Rechtsfolge	757	179
d) Sonstige Rücktrittsrechte	758	180
aa) Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung	758	180
bb) Vorbehaltener Rücktritt	760	180
(1) Rücktrittsvoraussetzungen	760	180
(2) Rückgewährschuldverhältnis und § 285 BGB	761	180
cc) Rücktritt unter einer Bedingung	762	181
dd) Rücktritt bei Störung der Geschäfts- grundlage	764	181
IX. Ungerechtfertigte Bereicherung	765	181
1. Rückabwicklung von „Schwarzkäufen“	765	181
a) § 815 BGB	765	181
b) § 817 Satz 2 BGB	768	182
2. Mehrerlös bei Verkauf durch Nichtberechtigten	769	182

	Rn.	Seite
3. Rechtsverlust infolge gutgläubig lastenfreien Erwerbs Dritter	770	183
4. Zinszahlung bei ungenehmigter Schuldübernahme	772	183
5. Grundstücksbebauung durch Bereicherungsschuldner	773	183
6. Zuschreibung des herauszugebenden Grundstücks zu einem anderen Grundstück	775	184
7. Belastung des rechtsgrundlos erlangten Grundstücks	778	184
D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer	785	187
I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vormerkung	785	187
1. Die Vormerkung in der Insolvenz	785	187
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todesfall	788	188
3. Rückübertragung wegen groben Undanks	791	188
4. „Wiederverwendung“ einer Vormerkung	794	189
5. Abtretung der Vormerkung u. ä.	799	191
6. Zu den Voraussetzungen des § 888 Abs. 1 BGB	803	192
II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung des Kaufpreises	804	192
1. Vormerkung	805	193
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers	805	193
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassungsvormerkung?	811	194
c) Wirksamkeitsvermerk oder Rangrücktritt der Vormerkung	820	197
2. Lastenfreistellung	824	198
3. Rechtswirksamkeit des Vertrags: Genehmigungen	836	202
4. Vollziehbarkeit des Vertrags, insbesondere Vorkaufsrechtsverzicht	837	202
5. Sonstige Voraussetzungen	839	203
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung	840	203
7. Regelungen zu verspäteter Kaufpreiszahlung	843	204
a) Verzugszins	843	204
b) Schutz des geringfügig säumigen Käufers vor Rücktritt des Verkäufers	844	204
III. Absicherung des Verkäufers	847	205
1. Vorlagesperre für bereits erklärte Auflassung	847	205
a) Absicherung des Verkäufers	847	205
b) AGB-Verstoß bei Vorlagesperre?	852	209
c) Verzugszins bei Vorlagesperre	856	210
d) Zweifelsfälle und einseitiger Widerruf	859	211

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Maßnahmen zur Löschung der Vormerkung bei Rückabwicklung des Vertrags	862	212
a) Nur ausnahmsweise Absicherung erforderlich	862	212
b) Gestaltungsmöglichkeiten	866	213
c) AGB-Prüfung	875	215
d) Absicherung durch Verwahrung auf Notaranderkonto	876	215
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	879	216
1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers	879	216
2. Nachweisverzicht für Klauselerteilung	888	218
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers	894	219
4. Verspätete Räumung des Grundstücks	897	221
V. Mitwirkung des Käufers bei der Kaufpreisfinanzierung	900	221
1. Grundschuld eintragung erst nach Eigentumsumschreibung	901	221
2. Grundschuld eintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede	903	222
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede	910	225
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	914	226
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung für die Verwahrungstätigkeit	914	226
2. Verfahrensrechtliche Schriftform (§ 54a Abs. 4 BeurkG)	922	228
3. Gestaltung der Verwahrungsanweisung	927	229
4. Widerruf der Verwahrungsanweisung durch die Kaufvertragsparteien (§ 60 BeurkG)	935	231
5. Treuhandaufgaben der finanzierenden Bank	942	233
a) Rechtsnatur: Einseitiger Treuhandauftrag	942	233
b) Keine Nachschieben einer Treuhandaufgabe nach vorbehaltloser Einzahlung	945	234
c) Präzise Definition	947	235
aa) „Sicherstellung der Lastenfreistellung“	956	236
bb) „Sicherstellung“ der (rangberechtigten) Eintragung der Finanzierungsgrundschuld	959	237
cc) „Sicherstellung“ der Eigentumsumschreibung	965	238
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finanzierenden Bank	966	239
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Widerruf der finanzierenden Bank	975	241
E. Sach- und Rechtsmängel	976	243
I. Allgemeines	976	243

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Das Haftungssystem	976	243
2. Konkurrenzen	982	244
a) Grundsatz	982	244
b) Einschränkungen	988	246
aa) Vor Gefahrübergang	988	246
bb) Verletzung von Aufklärungspflichten, die nicht die Beschaffenheit der Kaufsache betreffen	989	246
cc) Vorsätzliche culpa in contrahendo	990	246
dd) Verletzung zusätzlicher Beratungspflichten ...	991	246
3. Abgrenzung von Sach- und Rechtsmängeln	992	247
a) Allgemeines	992	247
b) Einzelfragen	997	248
4. Rechtsfolgen	1001	249
II. Einzelne Aspekte der Rechtsmängelhaftung	1002	249
1. Buchberechtigung	1002	249
2. Relativ unwirksame Grundstücksbelastungen	1003	249
3. Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses	1004	250
4. Aktuelle und potentielle Beeinträchtigung	1008	251
5. Fahrlässige Unkenntnis	1010	251
6. Rechtsfolgen	1012	251
a) Rücktritt und Ersatz von Vertragskosten	1013	251
b) Ersatz entgangenen Gewinns bei Weiter- veräußerung	1015	252
7. Verjährung	1016	252
III. Einzelne Aspekte der Sachmängelhaftung	1017	252
1. Allgemeines	1017	252
2. Beschaffenheitsvereinbarung – Garantie	1022	254
a) Beschaffenheitsvereinbarung	1022	254
aa) Beschaffenheit	1022	254
bb) Vereinbarung	1025	254
b) Garantie	1033	256
aa) Konkludente Garantieübernahme	1034	256
bb) Inhalt der Garantie	1038	258
(1) Baugenehmigung	1039	258
(2) Wohnfläche	1047	259
(3) Ertragsfähigkeit	1051	260
(4) Mietdauer	1054	261
(5) Steuervorteile	1055	262
(6) Gaststättenerlaubnis	1059	263
(7) Sonstiges	1060	263
3. Sachmangelbegriff	1065	264
4. Haftungsausschluss	1075	265
a) Verhältnis zur Beschaffenheitsvereinbarung	1075	265

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Verhältnis zu öffentlichen Äußerungen	1076	266
c) Entstehung des Mangels zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang	1077	266
d) Kenntnis vom Mangel	1080	267
5. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	1082	267
a) Offenbarungspflicht	1083	267
b) Arglist	1092	269
c) Behauptung „ins Blaue hinein“	1096	271
d) Darlegungs- und Beweislast	1099	271
6. Rechtsfolgen	1111	273
IV. Ausgewählte Fragen zum Schadensersatz	1115	274
1. Allgemeines	1115	274
2. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung	1122	276
3. Schadensersatz statt der Leistung; Probleme der Schadensberechnung	1124	276
a) Grundsätzliches	1124	276
b) Berechnung des Erfüllungsschadens	1131	278
aa) „Großer“ und „kleiner“ Schadensersatz	1131	278
bb) Konkrete und abstrakte Schadensberechnung	1141	280
c) Vorteilsausgleichung	1146	281
aa) Wertsteigerung während des Verzuges; Deckungsverkauf	1151	282
bb) Zinersparnis während des Schuldnerverzugs	1153	283
cc) Steuervorteile infolge des Schuldnerverzugs	1154	283
dd) Mehrerlös aus Deckungsverkauf des Käufers	1156	283
ee) Nutzungsvorteile	1157	284
ff) Beweiserleichterungen	1166	286
(1) Entgangener Gewinn	1166	286
(2) Haftungsausfüllende Kausalität	1167	287
(3) Rentabilitätsvermutung	1170	287
gg) Darlegungs- und Beweislast	1186	291
d) Verjährung	1188	291
4. Exkurs: Naturalrestitution im Wege der Erstattung des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB	1190	291
V. Vertragliche Regelungen zu Sachmängeln (und Gefahrübergang)	1195	293
1. Ausschluss der Mängelrechte beim Altbauverkauf	1195	293
a) Ausschlussklausel	1195	293
b) Korrektur durch „Arglistprobe“	1199	294

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Mängelrechte beim Verkauf neuerrichteter Gebäude	1205	296
a) Formularvertrag oder Verbrauchervertrag	1205	296
b) Individualvertrag	1207	296
3. Abtretung von Schadensersatzansprüchen gegen Dritte	1210	297
4. Beschaffenheitsvereinbarung statt Ausschluss der Mängelrechte?	1215	298
a) Keine pauschale Beschaffenheitsvereinbarung	1215	298
b) Kenntnis des Käufers vom Mangel	1220	299
5. Vertragskosten bei Rücktritt	1221	299
6. Schadensersatz statt der Leistung	1225	300
7. Garantie	1226	301
8. Energieausweis und Energieeinsparverordnung	1230	302
a) Energieausweis	1230	302
b) Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen	1236	303
9. Vertragsgestaltung für zwischen Besichtigung und Besitzübergabe auftretende Mängel	1237	303
10. Gebäudeversicherungen	1242	304
VI. Regelungen zu Rechtsmängeln	1246	305
1. Im Grundbuch eingetragene Rechte: Vertragliche Rückkehr zur Garantiehftung?	1247	306
2. Vermietetes Grundstück	1249	306
VII. Regelung zu Erschließungsbeiträgen	1252	307
VIII. Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen	1258	308
1. Bebaubarkeit	1260	308
2. Soziale Wohnraumförderung (Wohnungsbindung)	1264	309
IX. Besonderheiten der Vertragsgestaltung bei Formularvertrag und Verbrauchervertrag	1267	310
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB?	1268	310
2. Begriff des Verbrauchers	1274	311
a) Allgemeines	1275	311
b) Beispielfälle bei Grundstücksverkäufen	1279	314
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen	1291	316
F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens	1294	317
I. Beurkundung mit einem Vertreter	1294	317
1. Prüfung der Vertretungsmacht	1294	317
a) Prüfungspflicht des Notars	1294	317
b) Prüfung durch das Grundbuchamt	1299	318
2. Vertretung aufgrund Vollmacht und vollmachtlose Vertretung	1301	319

	Rn.	Seite
a) Beurkundungsrechtliche Einschränkung der Vertretung bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	1301	319
b) Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht	1302	319
c) Umfang der Vollmacht	1315	322
d) Nachgenehmigung bei vollmachtloser Vertretung	1326	325
3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen des Privatrechts	1329	325
a) Inländische Gesellschaften	1329	325
b) Ausländische Gesellschaften	1332	326
4. Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts	1335	327
a) Vertretungsberechtigte Person	1335	327
b) Kompetenzvorschriften über interne Willensbildung	1337	327
5. Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer	1339	329
a) Genehmigungserfordernis – zuständiges Gericht	1339	329
b) Doppelvollmacht des Notars	1341	329
c) Wegfall der Vertretungsmacht eines Betreuers während des Vertragsvollzugs	1342	330
6. Verkauf durch Testamentsvollstrecker oder Insolvenzverwalter	1344	330
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecker	1344	330
b) Verkauf durch Insolvenzverwalter	1348	331
7. Vertretung bei unzulässiger Rechtsdienstleistung	1350	331
II. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	1351	331
1. Gestaltungsalternativen	1351	332
a) Angebotsvertrag unter Beteiligung des Angebotsempfängers	1351	332
b) Gestaltungsalternativen	1356	333
2. Keine systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme	1357	334
3. Beurkundung des Angebots	1360	334
a) Trennung in Angebotsmantel und Vertragstext als Anlage	1360	334
b) Zulässige Angebotsfrist	1368	336
c) Verlängerung der Angebotsfrist	1373	338
d) Wirksamwerden mit Zugang einer Angebotsausfertigung	1379	339
4. Annahme	1385	340
a) Beurkundung der Annahme	1385	340
b) Wirksamwerden oder Fristwahrung auch ohne Zugang (§ 152 Satz 1 BGB)	1390	341

	Rn.	Seite
III. Änderung eines Kaufvertrags	1393	342
1. Änderungen nach erklärter Auflassung	1393	342
2. Änderungen vor der Auflassung	1395	343
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen	1400	344
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags	1405	345
1. Beurkundungspflicht	1405	345
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags	1413	347
G. Fragen des Vorkaufsrechts	1422	349
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts	1422	349
1. Schuldrechtliches/dingliches Vorkaufsrecht	1424	349
2. Form der Bestellung	1428	350
3. Ausübung des Vorkaufsrechts	1432	351
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsfall	1434	351
5. Ankaufsrecht	1436	352
II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechts- belasteten Grundstücks	1441	352
1. Belehrungspflicht des Notars (§ 20 BeurkG)	1441	352
2. Relevante gesetzliche Vorkaufsrechte	1443	353
3. Absicherung im Kaufvertrag mit dem Dritten	1445	354
a) Absicherung des Verkäufers	1445	354
b) Absicherung des Käufers	1446	355
4. Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten	1448	356
5. Aufhebung und Änderung des Erstkaufvertrags	1452	357
6. Neuer Kaufvertrag durch Vorkaufsrechtsausübung	1457	358
III. Rechtsprechung	1461	359
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall)	1461	359
a) Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht	1461	359
b) Gesetzliches Vorkaufsrecht	1463	359
c) Vertragliches Vorkaufsrecht	1467	360
2. Umgehung des Vorkaufsrechts	1473	362
a) Ansatz: Kaufvertrag ist nichtig	1474	362
b) Ansatz: Vorkaufsfall tritt trotz Um- gehungsversuchs ein	1478	363
aa) § 464 Abs. 2 BGB	1478	363
bb) § 465 BGB	1482	364
cc) § 242 BGB	1483	364
dd) § 826 BGB	1487	365
3. Ausübungsverzicht und Rechtsmissbrauch	1494	367
4. Ausübung	1498	368
5. Rechtsfolgen	1504	370

	Rn.	Seite
6. Verwendungsersatz des Erstkäufers und Nutzungsersatz des Vorkaufsberechtigten	1510	.... 371
H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung	1516	.... 373
I. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (und ausländische Gesellschaften)	1516	.... 373
1. Das Problem: Eigentümerstellung ohne Register	1516	.... 373
2. Erwerb durch GbR	1521	.... 374
3. Veräußerung durch GbR	1525	.... 375
4. Grundpfandrechtsbestellung durch GbR	1533	.... 377
5. Vollstreckung im Grundbuch für und gegen GbR	1535	.... 377
6. Grundbuchfähigkeit von Gesellschaften ausländischen Rechts mit tatsächlichem Verwaltungssitz in Deutschland	1541	.... 378
II. Ausländer als Erwerber oder Veräußerer	1547	.... 380
1. Volljährigkeitsalter nach ausländischem Recht	1547	.... 380
2. Güterstand bei gemeinschaftlichem Erwerb durch Ausländer	1548	.... 380
3. Güterstand bei Alleinerwerb bei ausländischem Güterstand	1556	.... 383
4. Prüfung des Erwerbsverhältnisses durch das Grundbuchamt	1559	.... 385
5. Güterstand bei Ausländern als Veräußerer	1560	.... 385
III. Teilflächenverkauf	1563	.... 386
1. Bestimmung der verkauften Teilfläche	1563	.... 386
2. Kaufpreisanpassung und Vermessungskosten	1574	.... 390
3. Teilungsgenehmigung	1577	.... 390
4. Mietervorkaufsrecht	1579	.... 390
5. Dienstbarkeiten	1580	.... 391
6. Grundbuchvollzug	1582	.... 391
a) Vormerkung	1582	.... 391
b) Finanzierungsgrundschuld	1584	.... 392
c) Auflassung	1586	.... 392
IV. Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers	1597	.... 395
1. Bundesbodenschutzgesetz	1598	.... 395
2. Vertragsgestaltung	1605	.... 396
V. Verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 Satz 3 BGB)	1612	.... 398
VI. Grundstückserwerb durch die Gemeinde gegen Baulandausweisung	1613	.... 398
1. Keine Verpflichtung zur Baulandausweisung (§ 2 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB)	1614	.... 399

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Verwaltungsrechtliches Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 56 VwVfG)	1616	.... 399
a) Gegenleistung des Eigentümers	1618	.... 400
b) Zulässigkeit der Koppelung	1622	.... 400
3. Rückabwicklung bei Verstoß gegen Koppelungsverbot	1625	.... 402
VII. Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand, insbesondere durch Gemeinden	1631	.... 403
1. Kommunalrechtliches Genehmigungserfordernis und Verbot der Unter-Wert-Veräußerung	1631	.... 403
2. Beihilfeverbot	1639	.... 405
3. Ausschreibungspflicht bei Baupflicht	1645	.... 407
4. Ablösungsvereinbarung für Erschließungskosten	1655	.... 409
VIII. Veräußerung im Einheimischenmodell	1659	.... 412
1. Öffentlich-rechtliche Vorgaben	1662	.... 413
a) Sicherung des Subventionszwecks	1662	.... 413
b) Europarechtliches Diskriminierungsverbot	1664	.... 413
2. Prüfungsmaßstab für Veräußerungsvertrag	1668	.... 414
a) „Doppelte“ Zwei-Stufen-Theorie	1668	.... 414
b) Angemessenheitskontrolle (§ 11 Abs. 2 BauGB)	1670	.... 415
c) Zusätzliche AGB-Kontrolle?	1671	.... 416
3. Einheimischenbindung und Bindungsfrist	1678	.... 418
4. Wiederkaufsrecht	1685	.... 419
5. Aufzahlungs- oder Mehrerlösklausel	1689	.... 420
Sachregister		423