

# 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>B. Das Zustandekommen des Vertrags .....</b>	<b>72</b>
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
<b>4. Teil. Vertragspflichten .....</b>	<b>111</b>
<b>A. Grundpflichten des Verkäufers und des Käufers .....</b>	<b>111</b>
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>B. Sicherung der Grundpflichten .....</b>	<b>116</b>
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
<b>C. Vertragliche Nebenpflichten .....</b>	<b>129</b>
I. Auskunftspflicht, Urkundenherausgabe .....	131
II. Quittungserteilung .....	131
III. Obhutspflicht .....	131
<b>D. Weitere Vereinbarungen .....</b>	<b>132</b>
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. Miteigentümervereinbarungen .....	142
VIII. Vorbehaltene Rechte .....	142
IX. Bauverpflichtung .....	143
<b>E. Leistungsbestimmungsrechte und Schiedsgutachten .....</b>	<b>143</b>
<b>F. Vertrag zugunsten eines Dritten .....</b>	<b>144</b>
<b>G. Auslegung von Erklärungen .....</b>	<b>145</b>
I. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	145
II. Interesse der Vertragsparteien .....	146
III. Auslegung von Grundbucheintragungen .....	147

<b>5. Teil. Leistungsstörungen</b> .....	149
<b>A. Unmöglichkeit der Leistung</b> .....	149
<b>B. Schuldnerverzug</b> .....	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 angewandeter Kosten .....	164
<b>C. Störung der Geschäftsgrundlage</b> .....	166
I. Allgemeines .....	166
II. Fehlvorstellungen bei Vertragsschluss .....	168
III. Nachträglich eintretende oder ausbleibende Umstände .....	168
<b>D. Leistungsverweigerungsrechte</b> .....	169
I. Zug-um-Zug-Leistung .....	169
II. Vorleistungspflicht .....	171
<b>E. Leistung unter Vorbehalt</b> .....	171
<b>F. Rechte des Käufers bei Mängeln</b> .....	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
<b>G. Wirksamwerden vertragsgestaltender Willenserklärungen</b> .....	205
<b>H. Verjährung von Ansprüchen</b> .....	206
I. Anfechtung durch Dritte .....	209

<b>6. Teil. Immobilienfinanzierung</b> .....	211
<b>A. Kaufpreisfinanzierung</b> .....	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 („Schrottimmobilien“) .....	218
<b>B. Verwertung</b> .....	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
<b>7. Teil. Hinweise zu besonderen Vertragsgestaltungen</b> .....	225
<b>A. Kauf auf Rentenbasis</b> .....	225
<b>B. Abwicklung durch Kaufpreishinterlegung</b> .....	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
<b>C. Freiwillige Versteigerung und ähnliche Geschäfte</b> .....	233
<b>D. Bauträgervertrag</b> .....	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
<b>E. Kombinierte Verträge</b> .....	245
<b>F. Kaufverträge mit Gemeinden zur Verwirklichung bestimmter Ziele</b> .....	247
<b>G. Vorvertrag</b> .....	250
<b>H. Vorkaufsrecht</b> .....	251
I. Allgemeines .....	251
II. Schwäche des Vorkaufsrechts, Schutz des Vorkaufsberechtigten .....	253
III. Ausübung des Vorkaufsrechts .....	255
IV. Wiederverkaufsrecht .....	257
<b>8. Teil. Hinweise zu Vertragsvollzug, Kosten und Steuern</b> .....	259
<b>A. Vollzug</b> .....	259
<b>B. Notarkosten</b> .....	260
<b>C. Grundbuch- und Katasteramtskosten</b> .....	263
<b>D. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer</b> .....	264

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