

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort zur 3. Auflage	V	
Literaturverzeichnis	XV	
A. Einführung	1	1
B. Durchführung des Verkaufsprozesses	13	5
I. Typischer Ablauf einer Immobilientransaktion	14	5
1. Phase I: Vorbereitung der Transaktion	18	5
2. Phase II: Durchführung der Transaktion	27	7
II. Verfahrensarten und Gestaltungsoptionen	39	9
1. Verfahrensarten	40	9
2. Gestaltungsoptionen aus Sicht des Verkäufers	45	10
3. „Dont’s“ auf Verkäuferseite	49	11
4. Optionen aus Sicht des Käufers	54	11
5. Datenraumregeln	56	12
6. Exklusivitäts- und Vertraulichkeitsvereinbarungen	58	12
III. Organisation der Due Diligence	61	13
1. Einführung	61	13
2. Verkäufer-Due-Diligence	68	15
a) Organisation und Ablauf	71	16
aa) Phase I: Zusammenstellung der immobilien- relevanten Unterlagen	72	16
bb) Phase II: Eigene Bewertung durch den Ver- käufer	74	16
cc) Phase III: Auswahl und Aufbereitung der Unterlagen für die Käufer-Due-Diligence	75	17
b) Betreuung der Käufer-Due-Diligence durch den Verkäufer	80	18
3. Käufer-Due-Diligence	84	19
a) Planung und Organisation	85	19
b) „Effizienz und Fokus“	89	20
c) Lösungsorientierter Ansatz	92	20
4. Report und Umsetzung	93	21
C. Sachfragen der Immobilien-Due-Diligence	95	23
I. Grundstücksrecht	95	23
1. Transaktionsgegenstand und Eigentum	96	23

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
a) Bestandsverzeichnis	97	23
b) Abteilung I des Grundbuchs	102	24
c) Erbbaurechte	107	25
aa) Grundsätzliches zum Erbbaurecht	108	25
bb) Zustimmungserfordernisse	116	26
cc) Nachbarerbbaurecht	122	28
d) Zugang zum Grundstück	128	29
2. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	132	29
a) Dienstbarkeiten	135	30
aa) Grunddienstbarkeiten	140	31
bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	150	33
cc) Nießbrauch	158	35
dd) Hinweise für die Praxis	161	35
ee) Sonderproblem: Altrechtliche Dienstbarkeiten	167	36
b) Reallasten	168	37
aa) Grundsätzliches zur Reallast	168	37
bb) Hinweise für die Praxis	179	38
c) Vormerkungen	181	39
aa) Grundsätzliches zur Vormerkung	181	39
bb) Schutzwirkung der Vormerkung	191	40
cc) Hinweise für die Praxis	196	41
d) Vorkaufsrecht	198	42
aa) Grundsätzliches zum Vorkaufsrecht	198	42
bb) Dingliches Vorkaufsrecht	203	43
cc) Gesetzliches Vorkaufsrecht	214	44
dd) Durch Vormerkung gesichertes schuldrechtliches Vorkaufsrecht	219	45
ee) Hinweise für die Praxis	221	45
e) Zwangsversteigerungsvermerk bzw. Zwangsverwaltungsvermerk	225	46
aa) Grundsätzliches zum Zwangsversteigerungsvermerk	225	46
bb) Hinweise für die Praxis	227	47
cc) Zwangsverwaltung	234	48
f) Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk ...	237	49
aa) Grundsätzliches zum Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	237	49
bb) Wirkung von Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	241	49
cc) Hinweise für die Praxis	244	50
g) Überbauten	254	52
h) Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Erhaltungsgelände	261	53

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
i) Sonstige Eintragungen	263	53
j) Belastungen zugunsten des Transaktionsgegenstands	264	54
3. Grundpfandrechte und Vormerkungen in Abteilung III des Grundbuchs	265	54
4. Belastungen außerhalb des Grundbuchs	269	55
5. Vereinbarungen mit Nachbarn	274	56
II. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	276	56
1. Planungsrechtliche Grundlagen	277	56
2. Baugenehmigung und Nutzungsänderung	278	57
3. Baulasten	283	58
4. Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Erhaltungsgebiete	290	59
III. Altlasten, Immissionsschutz und Wasserrecht	303	62
1. Altlasten	304	62
2. Immissionsschutz	309	63
3. Wasserrecht	310	63
IV. Mietverträge	312	64
1. Mietgegenstand und Mietvertragsparteien	314	64
2. Miete und Anpassung	331	67
3. Mietzeit	348	70
4. Schriftform	352	71
a) Personenmehrheiten und rechtsfähige Gesellschaften	354	71
b) Annahmefrist	362	73
c) Vermietung vom Reißbrett	369	74
d) Sonstige Schriftformprobleme	371	75
e) Sanierungsklauseln (Schriftformheilungsklauseln) ...	377	76
f) Ausblick	382	77
5. Vorrechte des Mieters	385	77
6. Konkurrenzschutz	392	78
7. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	400	80
8. Nebenkosten	416	83
9. Mietsicherheiten	423	84
10. Verpflichtungen des Vermieters	425	84
V. Wartungs- und Dienstleistungsverträge	426	84
VI. Stand der bauvertraglichen Abwicklung	428	85
VII. Urheberrechte	431	86
VIII. Informationen zu Rechtsstreitigkeiten	432	87

	Rn.	Seite
D. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung des Kaufvertrags	434	89
I. Asset Deal versus Share Deal	436	89
1. Gründe für einen Share Deal	437	89
2. Unterschiedliche Risikostruktur von Asset Deal und Share Deal	440	91
a) Übernahme von Verbindlichkeiten und Risiken	441	92
b) Risiken der Abwicklung	447	94
aa) Schutz des guten Glaubens	448	94
bb) Notarieller Vollzug	454	95
3. Mängelrecht	456	95
II. Von der Nutzung des Grundstücks geprägter Vertragstypus	457	96
III. Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien	461	97
E. Arglisthaftung des Verkäufers	466	99
I. Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von Mängelrechten und Garantien	471	100
1. Sperrwirkung des Mängelrechts	472	100
2. Durchbrechung der Sperrwirkung bei Arglist des Verkäufers	478	102
3. Praktische Bedeutung	485	103
II. Voraussetzungen der Arglisthaftung	488	104
1. Arglistiges Vorspiegeln von Mängelfreiheit	491	105
2. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	495	106
a) Richtige und vollständige Beantwortung von Fragen	500	107
b) Vorliegen einer besonderen Vertrauensbeziehung	507	108
c) Verletzung einer Offenbarungspflicht	508	108
d) Besonderes Risiko bei Immobilientransaktionen	515	110
e) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	517	111
3. Zurechnung von Mitarbeitern und Dritten	524	112
III. Praktische Ratschläge	535	114
1. Ausgangspunkt	536	114
2. Umfassende Ermittlung der Kenntnisse über Mängel an der Immobilie	538	115
3. Vertragliche Gestaltung	540	116
F. Asset Deal	547	119
I. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht	548	119
1. Bauträgervertrag	550	119

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Verträge über den Erwerb schon errichteter neuer Bauvorhaben	561	.... 121
3. Erwerb von bebauten Grundstücken mit der Verpflichtung des Verkäufers zu umfangreichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen	566	.... 123
4. Kaufvertrag mit Übernahme beschränkter Bauverpflichtungen des Verkäufers	570	.... 123
II. Grundlagen der Vertragsgestaltung	579	.... 125
1. Beschreibung des Grundstücks und Besonderheiten seiner Nutzung und Lage sowie der Situation der Parteien	580	.... 126
2. Rechtliche Bindungswirkung einleitender Beschreibungen des Grundbesitzes	587	.... 128
3. Veräußerung oder Erwerb von Immobilien durch BGB-Gesellschaften	591	.... 128
a) Die BGB-Gesellschaft als eingetragener Verkäufer	592	.... 129
b) Die BGB-Gesellschaft als einzutragender Erwerber	602	.... 130
c) Praktische Ratschläge	606	.... 131
4. Veräußerung von Immobilien durch Ein-Objekt-Gesellschaften	607	.... 132
III. Das gesetzliche Mängelrecht	614	.... 133
1. Tatbestände	615	.... 133
a) Sachmangel	616	.... 133
aa) Beschaffenheit	618	.... 134
bb) Geschuldete Beschaffenheit	624	.... 135
(1) Vereinbarung der Beschaffenheit	625	.... 135
(a) Negative Beschaffenheitsvereinbarung	631	.... 136
(b) Wissenserklärung	637	.... 138
(c) Kassation von Haftungsausschlüssen und Haftungsbeschränkungen	643	.... 139
(2) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	644	.... 139
(3) Eignung für die gewöhnliche Verwendung und das Vorliegen der üblichen Beschaffenheit (Normalbeschaffenheit)	654	.... 141
(4) Öffentliche Äußerungen des Verkäufers oder Herstellers	662	.... 143
(5) Verdacht eines Mangels als Mangel	666	.... 144
(6) Besonderheiten für Flächenangaben	668	.... 145

	Rn.	Seite
(7) Beispiele für Mängel von Grundstücken und Gebäuden in der Rechtsprechung	669	145
b) Rechtsmangel	671	146
2. Rechtsfolgen	684	149
a) Nacherfüllung	689	150
aa) Beschränkung auf Nachbesserung	693	151
bb) Einwendungen und Einreden des Verkäufers	699	152
(1) Unmöglichkeit	700	152
(2) Unzumutbarkeit	702	152
cc) Rechtsfolgen	710	154
(1) Schäden an anderen Sachen des Käufers	711	154
(2) Verbesserungen der Kaufsache durch den Käufer	712	154
b) Gestaltungsrechte Rücktritt und Minderung	716	156
aa) Angemessene Fristsetzung	717	156
bb) Entbehrlichkeit einer Frist	724	157
(1) Verweigerung der Nacherfüllung	725	157
(2) Fehlschlagen der Nachbesserung	726	157
(3) Unzumutbarkeit der Nacherfüllung	733	158
cc) Verhältnis von Rücktritt und Minderung	737	159
dd) Minderung	739	160
ee) Rücktritt	752	162
c) Schadens- und Aufwendungsersatz	761	164
aa) Unterlassene oder falsche Informationen über Eigenschaften der Kaufsache	762	164
(1) Haftung wegen sonstiger Informations- pflichtverletzungen	763	164
(2) Gesteigerte Sorgfaltspflichten des Ver- käufers	767	165
(a) Gesteigerte Beratungspflichten aufgrund des Auftretens des Verkäufers	768	165
(b) Ständige Geschäftsverbindung	769	165
(c) Selbstständiger Beratungsvertrag ...	770	166
bb) Verschuldete Mängel	772	166
(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verur- sachung des Mangels	774	167
(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit des Mangels	776	168
cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung	779	168
IV. Garantien	780	169
1. Rechtliche Grundsätze	783	169
a) Selbstständige und unselbstständige Garantien	785	170
aa) Unselbstständige Garantie	787	170
bb) Selbstständige Garantie	798	172

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Beschaffenheitsgarantie versus Haltbarkeitsgarantie	800	.... 172
aa) Garantie für das Vorliegen von Anforderungen, speziell einer bestimmten Beschaffenheit	801	.... 172
bb) Haltbarkeitsgarantie	810	.... 174
2. Praktische Hinweise	814	.... 175
V. Zurechenbarkeit und Ausschluss der Haftung	816	.... 175
1. Ausschluss von Mängelrechten wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers	817	.... 176
a) Kenntnis des Käufers	818	.... 176
b) Grob fahrlässige Unkenntnis	827	.... 177
c) Rechte im Grundbuch	835	.... 178
d) Praktische Ratschläge	839	.... 179
2. Zurechenbarkeit des Datenraums und der Due Diligence	843	.... 180
a) Zurechenbarkeit des Datenraums auf den Verkäufer	844	.... 180
b) Zurechenbarkeit der Due Diligence auf den Käufer	845	.... 181
3. Haftungsausschluss	851	.... 182
a) Bedeutung	852	.... 182
b) Inhalt und Umfang	853	.... 183
c) Grenzen	859	.... 183
aa) Unwirksamkeit bei Arglist	860	.... 184
bb) Unwirksamkeit gegenüber Garantien	863	.... 184
cc) Unwirksamkeit formularmäßiger Haftungsausschlüsse in Veräußerungsverträgen über im Bau befindliche oder neuerrichtete Häuser	865	.... 185
dd) Unwirksamkeit gegenüber einer Vereinbarung der Beschaffenheit	867	.... 185
VI. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	874	.... 187
VII. Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises	879	.... 188
1. Vollzug ohne Notaranderkonto	881	.... 188
2. Vollzug mit Notaranderkonto	888	.... 190
VIII. Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung	893	.... 191
1. Umfang der Beurkundungspflicht	895	.... 192
a) Vollständiges Verlesen	896	.... 192
b) Vollständigkeit der Beurkundung	904	.... 194
2. Notarieller Vollzug	913	.... 197
a) Sicherungswirkung der Eigentumsübertragungsvormerkung	914	.... 197

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Bloße Sicherstellung der Eintragung der Vor- merkung	919	199
G. Share Deal	923	201
I. Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte	924	201
1. Alle Gesellschaften	924	201
2. Eingeschränkter Gutgläubensschutz bei der GmbH	928	202
II. Ausschluss des Übergangs nicht immobilienbezogener Risiken	939	203
III. Regelungen zur Immobilie	949	206
IV. Sicherstellung des Käufers in der Zeit zwischen Vertrags- schluss und Closing	955	207
1. Sicherungsdefizite des Käufers	956	208
2. Besonderheiten für AG und GmbH	960	209
a) Aktiengesellschaft	961	209
b) GmbH	962	209
H. Beispiele für vertragliche Regelungen	964	211
I. Asset Deal	966	211
1. Beschaffenheit	967	211
2. Öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung	971	212
3. Flächenangaben von Grundstücken und Gebäuden	976	213
a) Grundstücksflächen	977	214
b) Gebäudeflächen	980	214
4. „Technische“ Bebaubarkeit	989	216
5. Altlasten	992	217
6. Mietverträge	998	220
7. Rechtsfolgen	1000	221
II. Share Deal	1001	222
Stichwortverzeichnis		223