	Rn.	. Seite
Voi	rwort	V
Lite	eraturverzeichnis	. XVII
A.	Einführung	1
B.	Durchführung des Verkaufsprozesses	5
I.	Typischer Ablauf einer Immobilientransaktion	5
II.	Verfahrensarten und Gestaltungsoptionen401. Verfahrensarten412. Gestaltungsoptionen aus Sicht des Verkäufers463. "Dont's" auf Verkäuferseite504. Optionen aus Sicht des Käufers555. Datenraumregeln576. Exklusivitäts- und Vertraulichkeitsvereinbarungen59	9 10 11 12 12
III.	Organisation der Due Diligence	14 15 16 17
	b) Betreuung der Käufer-Due-Diligence durch den Verkäufer	21 22 23 24 25
C.	Sachfragen der Immobilien-Due-Diligence	27
I.	Grundstücksrecht	27

				Rn.	S	eite
1.	Trai	nsakti	ionsgegenstand und Eigentum	114		27
	a)		andsverzeichnis			
	b)	Abte	eilung I des Grundbuchs	121		28
	c)		oaurechte			
	,	aa)				
		bb)	Zustimmungserfordernisse	135		31
		cc)	Nachbarerbbaurecht			
	d)	Zuga	nng zum Grundstück	150		33
2.	Bela		gen in Abteilung II des Grundbuchs			
	a)		istbarkeiten			
	,	aa)	Grunddienstbarkeiten	165		36
		bb)	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	176		38
		cc)	Nießbrauch			
		dd)	Hinweise für die Praxis			
		ee)	Sonderproblem: Altrechtliche			
		,	Dienstbarkeiten	193		42
	b)	Real	lasten	194		42
	,	aa)	Grundsätzliches zur Reallast	194		42
		bb)				
	c)	Vorr	nerkungen			
	,	aa)	Grundsätzliches zur Vormerkung			
		bb)	Schutzwirkung der Vormerkung			
		cc)	Hinweise für die Praxis	227		47
	d)	Vork	saufsrecht			
	,	aa)	Grundsätzliches zum Vorkaufsrecht	229		48
		bb)	Dingliches Vorkaufsrecht			
		cc)	Gesetzliches Vorkaufsrecht			
		dď)	Durch Vormerkung gesichertes			
		,	schuldrechtliches Vorkaufsrecht	254		52
		ee)	Hinweise für die Praxis			
	e)	Zwai	ngsversteigerungsvermerk bzw. Zwangs-			
	,	verw	raltungsvermerk	261		54
		aa)	Grundsätzliches zum Zwangsversteigerungs-			
		,	vermerk	261		54
		bb)	Hinweise für die Praxis	263		55
		cc)	Zwangsverwaltung	270		56
	f)	Inso	lvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk			
	,	aa)	Grundsätzliches zum Insolvenz- bzw.			
		,	Testamentsvollstreckervermerk	273		56
		bb)	Wirkung von Insolvenz- bzw. Testaments-			
		,	vollstreckervermerk	277		57
		cc)	Hinweise für die Praxis			
	g)	/	rbauten			
	h)		erungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und			
	,		ltungsgebiete	305		62

		Rn.	Seite
	i) Sonstige Eintragungen	307	63
	j) Belastungen zugunsten des Transaktions-	220	
	gegenstands	308	63
	3. Grundpfandrechte und Vormerkungen in Abteilung III des Grundbuchs	3∩0	6.4
	Belastungen außerhalb des Grundbuchs	313	64
	Vereinbarungen mit Nachbarn	318	65
II.	Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	320	66
	1. Planungsrechtliche Grundlagen	321	66
	2. Baugenehmigung und Nutzungsänderung		
	3. Baulasten	328	68
	4. Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und	225	(0
	Erhaltungsgebiete		
III.	Altlasten, Immissionsschutz und Wasserrecht	349	72
	1. Altlasten		
	2. Immissionsschutz		
	3. Wasserrecht	356	74
IV	Mietverträge	358	74
1,,	Mietgegenstand und Mietvertragsparteien		
	2. Miete und Anpassung		
	3. Mietzeit		
	4. Schrift- bzw. Textform	398	82
	a) Vertragsschluss in Textform	402	83
	b) Personenmehrheiten und rechtsfähige		
	Gesellschaften		
	c) Annahmefrist		
	d) Vermietung vom Reißbrett		
	e) Sonstige Schrift- bzw. Textformprobleme	427	89
	f) Sanierungsklauseln (Schrift- bzw. Textform-		
	heilungsklauseln)	441	91
	5. Vorrechte des Mieters		
	6. Konkurrenzschutz	45/	94
	7. Instandhaltung, Instandsetzung und	1//	0.6
	Schönheitsreparaturen 8. Nebenkosten	466	96
	8. Nebenkosten		
	Wietscherneiten Verpflichtungen des Vermieters		
	11. Green Lease		
V.	Wartungs- und Dienstleistungsverträge	500	102
VI.	Gesetzlicher Vertragsübergang	504	103
VII.	Stand der bauvertraglichen Abwicklung	505	104

X 77X	Rn. 508		Seite				
VII	508	••••	105				
IX.	Informationen zu Rechtsstreitigkeiten	513		106			
D.	O. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung						
	des Kaufvertrags	517		109			
I.	Asset Deal versus Share Deal						
	1. Gründe für einen Share Deal	520	••••	109			
	2. Unterschiedliche Risikostruktur von Asset Deal						
	und Share Deal						
	a) Übernahme von Verbindlichkeiten und Risiken						
	b) Risiken der Abwicklung	532	••••	114			
	aa) Schutz des guten Glaubens	533	••••	114			
	bb) Notarieller Vollzug						
	3. Mängelrecht	541	••••	116			
II.	Von der Nutzung des Grundstücks geprägter						
11.	Vertragstypus	542		116			
III.	Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien	546		118			
E.	Arglisthaftung des Verkäufers	551		121			
I.	Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von						
	Mängelrechten und Garantien	556		122			
	Sperrwirkung des Mängelrechts						
	2. Durchbrechung der Sperrwirkung bei Arglist						
	des Verkäufers	563		124			
	3. Praktische Bedeutung						
	· ·						
II.	Voraussetzungen der Arglisthaftung						
	1. Arglistiges Vorspiegeln von Mängelfreiheit						
	2. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	579		127			
	a) Richtige und vollständige Beantwortung						
	von Fragen						
	b) Vorliegen einer besonderen Vertrauensbeziehung						
	c) Verletzung einer Offenbarungspflicht						
	d) Besonderes Risiko bei Immobilientransaktionen						
	e) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast						
	3. Zurechnung von Mitarbeitern und Dritten	610		134			
III.	Praktische Ratschläge	623		137			
	1. Ausgangspunkt						
	Umfassende Ermittlung der Kenntnisse über	•					
	Mängel an der Immobilie	626		138			
	3. Vertragliche Gestaltung						

			n.		Seite
F.	Asset Deal	64	.0	••••	143
I.	Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und				1.12
	Werkvertragsrecht				
	Verträge über den Erwerb schon errichteter	64	13	••••	143
	neuer Bauvorhaben	65	.4		145
	3. Erwerb von bebauten Grundstücken mit	02	' T	••••	173
	der Verpflichtung des Verkäufers zu umfängliche.	n			
	Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen		9		146
	4. Kaufvertrag mit beschränkter Bauverpflichtung				
	des Verkäufers	66	3		147
II.	Grundlagen der Vertragsgestaltung	67	2		149
	1. Beschreibung des Grundstücks und Besonderheit	en			
	seiner Nutzung und Lage sowie der Situation				
	der Parteien	67	'3		149
	2. Rechtliche Bindungswirkung einleitender				
	Beschreibungen des Grundbesitzes	68	30	••••	151
	3. Veräußerung oder Erwerb von Immobilien				
	durch BGB-Gesellschaften				
	a) Die BGB-Gesellschaft als Erwerberin				
	b) Die BGB-Gesellschaft als Veräußerin				
	c) Praktische Ratschläge	/ (13	••••	156
	Gesellschaften	70)4		157
Ш	. Das gesetzliche Mängelrecht	71	1		158
111.	1. Tatbestände				
	a) Sachmangel				
	aa) Subjektive Anforderungen				
	(1) Vereinbarte Beschaffenheit				
	(a) Beschaffenheit				
	(b) Vereinbarung der Beschaffen				
	(c) Negative Beschaffenheits-				
	vereinbarung	72	8		162
	(d) Wissenserklärung				
	(e) Kassation von Haftungsaussch	ılüssen			
	und Haftungsbeschränkunge	n 74	Ю	••••	164
	(2) Eignung für die nach dem Vertrag				
	vorausgesetzte Verwendung		1	••••	164
	(3) Übergabe mit vereinbartem Zubeho		_		
	und vereinbarten Anleitungen				
	bb) Objektive Anforderungen	74	.9	••••	166
	(1) Eignung zur gewöhnlichen				1//
	Verwendung				
	(2) Übliche Beschaffenheit	/5	1	••••	16/

						Rn.		Seite
				(a)	Art der Sache	752		167
				(b)	Öffentliche Äußerungen des			
				` ,	Verkäufers oder Herstellers	757		169
			(3)	Besch	naffenheit einer Probe oder			
			` '		Musters	762		170
			(4)	Über	gabe mit erwartbarem Zubehör			
			()		Anleitungen	764		170
		cc)	Ver		eines Mangels als Mangel			
		dď)			heiten für Flächenangaben			
		ee)			für Mängel von Grundstücken			
		,			uden in der Rechtsprechung	769		171
	b)	Rech						
2.	,							
	a)							
	/	aa)			rung auf Nachbesserung			
		bb)			ingen und Einreden			
		,			ufers	800		179
					öglichkeit			
					ımutbarkeit			
		cc)			gen			
)			den an anderen Sachen			
			(-)		Läufers	814		181
			(2)		esserungen der Kaufsache			
			(-)		ı den Käufer	815		181
	b)	Gest	altur		hte Rücktritt und Minderung			
	,	aa)			sene Fristsetzung			
		bb)			chkeit einer Frist			
		,			reigerung der Nacherfüllung			
					chlagen der Nachbesserung			
					ımutbarkeit der Nacherfüllung			
		cc)			s von Rücktritt und Minderung			
		dd)			ig			
		ee)						
	c)	,			Aufwendungsersatz			
	٠)	aa)			ene oder falsche Informationen	005	••••	1/2
		uu)			nschaften der Kaufsache	866		192
					ung wegen sonstiger Informations-	000	••••	1/2
			(1)		ntverletzungen	867		192
			(2)		eigerte Sorgfaltspflichten	007	••••	1/2
			(2)		erkäufers	Q 7 1		103
					Gesteigerte Beratungspflichten	0/1	••••	1/3
				(a)	aufgrund des Auftretens			
					des Verkäufers	072		102
				(L)				
				(b)	Ständige Geschäftsverbindung			
				(c)	Selbstständiger Beratungsvertrag	8/4	••••	173

			Rn.		Seite
		bb) Verschuldete Mängel	876		194
		(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verur-			
		sachung des Mangels	878		194
		(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit			
		des Mangels			
		cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung	883		196
	3.	Mitveräußerung beweglicher Sachen	884		196
		a) Einordnung	885		197
		b) Beurkundungspflicht	898		199
		c) Mängelrechte	900		200
IV.	Gar	antien	911		202
_,,	1.	Rechtliche Grundsätze			
	1.	a) Selbstständige und unselbstständige Garantien			
		aa) Unselbstständige Garantie			
		bb) Selbstständige Garantie	929	••••	205
		b) Beschaffenheitsgarantie versus	121	••••	203
		Haltbarkeitsgarantie	931		206
		aa) Garantie für das Vorliegen von Anforderungen,	/51	••••	200
		speziell einer bestimmten Beschaffenheit	932		206
		bb) Haltbarkeitsgarantie			
	2.	Praktische Hinweise			
V.		echenbarkeit und Ausschluss der Haftung	947	••••	209
	1.	Ausschluss von Mängelrechten wegen Kenntnis			
		oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers	948	••••	209
		a) Kenntnis des Käufers			
		b) Wissenszurechnung	959	••••	211
		c) Grob fahrlässige Unkenntnis			
		d) Rechte im Grundbuch			
	_	e) Praktische Ratschläge	9/2	••••	213
	2.	Zurechenbarkeit des Datenraums und			
		der Due Diligence	976	••••	214
		a) Zurechenbarkeit des Datenraums			
		auf den Verkäufer	977	••••	214
		b) Zurechenbarkeit der Due Diligence			
	_	auf den Käufer			
	3.	Haftungsausschluss			
		a) Bedeutung			
		b) Inhalt und Umfang			
		c) Grenzen	993	••••	218
		aa) Unwirksamkeit bei Arglist			
		bb) Unwirksamkeit gegenüber Garantien	997	••••	218
		cc) Unwirksamkeit formularmäßiger Haftungs-			
		ausschlüsse in Veräußerungsverträgen über im			
		Bau befindliche oder neu errichtete Häuser	999		219

		Rn.	S	Seite
	dd) Unwirksamkeit gegenüber einer Vereinbarung der Beschaffenheit	1002		219
	ee) Unwirksamkeit gegenüber vertraglich voraus- gesetzter Verwendung und Vereinbarungen über Zubehör und Anleitungen			
VI.	Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	1010	2	221
	Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises 1. Vollzug ohne Notaranderkonto 2. Vollzug mit Notaranderkonto 3. Barzahlungsverbot 4. Hinweise zur notariellen Beurkundung und	1019 1026 1031	2	223 225 226
	Abwicklung	1039 1040 1048 1058	:	228 228 231 234
	Notarieller Vollzug	1064	:	235
G.	Share Deal	1073		239
I.	Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte	1074		239
II.	Ausschluss des Übergangs nicht immobilienbezogener Risiken	1089		241
III.	Regelungen zur Immobilie	1099		244
IV.	Sicherstellung des Käufers in der Zeit zwischen Vertragsschluss und Closing	1106 1110 1111	:	246 247 247
H.	Beispiele für vertragliche Regelungen	1114	:	249
I.	Asset Deal			

			Rn.	9	Seite
	2.	Öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung	1122		250
	3.	Flächenangaben von Grundstücken und Gebäuden	1127		252
		a) Grundstücksflächen	1128		252
		b) Gebäudeflächen	1131		253
	4.	"Technische" Bebaubarkeit	1140		254
	5.	Altlasten	1143		256
	6.	Mietverträge	1150		258
	7.	Rechtsfolgen	1152		259
II.	Sha	re Deal	1153		260
Stic	hwo	rtverzeichnis			263