

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Vertragsabschluss	1 1
I. Bestimmung des Vertragsinhalts	1 1
1. Tatsächlich übereinstimmender Vertragswille	1 1
a) Falsa demonstratio	2 1
b) Bestimmtheit	8 2
c) Besonderheit: Vorvertrag	13 3
2. Auslegung des erklärten Willens	15 4
a) Auslegung und Form	15 4
b) Vermutung	23 5
3. Inhaltskontrolle bei langer Angebotsbindung	29 6
II. Willensmängel	37 8
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kaufvertrags- recht	37 8
2. Arglistiges Verschweigen	39 9
3. Begriff der Arglist	44 10
III. Stellvertretung/Wissenszurechnung	49 11
1. Stellvertretung	49 11
a) Offenheitsprinzip	49 11
b) Bestimmtheit des Vertretenen?	54 12
2. Wissenszurechnung	57 12
a) Natürliche Personen	59 13
b) Juristische Personen	63 13
IV. Verstoß gegen die guten Sitten	78 17
1. Verwerfliche Gesinnung, insbesondere auffälliges Missverhältnis der Leistungen	78 17
2. Mangel an Urteilsvermögen	112 24
3. Überlange Bindung	114 25
4. Schädigungsabsicht	118 25
V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	119 25
1. Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Be- bauungsplans	120 26
2. Verknüpfung zwischen gemeindlichem Grundstücks- erwerb und Baulandausweisung („Einheimischen- modell“)	125 27

	Rn.	Seite
3. Kein städtebaulicher Vertrag	140	31
4. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG	144	32
VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 311b Abs. 1 BGB)	145	32
1. Das materielle Erfordernis notarieller Beurkundung	146	32
a) Grundsätzliches	146	32
b) Abgrenzung	161	36
c) Tatsächliche Bindung	169	37
aa) Indirekter (wirtschaftlicher) Zwang	170	38
bb) Bindende Vollmacht	175	39
d) Weitere Einzelfälle	178	39
aa) Ankaufsrecht	178	39
bb) Gesellschaftsrechtliche Verpflichtung	180	40
cc) Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis	182	41
dd) Eintritt in den Grundstückskaufvertrag	187	42
ee) Auftrag zur Ersteigerung (oder zum sons- tigen Erwerb) eines Grundstücks	190	42
e) Abänderung der Verpflichtung	201	45
aa) Grundsatz	201	45
bb) Ausnahmen	202	45
(1) Behebung von Abwicklungsschwierig- keiten	202	45
(2) Änderung nach Auflassung	204	45
f) Aufhebung der Verpflichtung	208	46
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	209	47
bb) Aufhebung nach Auflassung und Eintragung ...	210	47
cc) Aufhebung nach Begründung eines Anwart- schaftsrechts auf Grundstückserwerb	213	48
g) Enteignungsverfahren	216	48
2. Die Form der notariellen Beurkundung	217	49
a) Beifügung von Erklärungen	218	49
b) Verlesung der Erklärungen	224	50
aa) Vermutung des Verlesens	228	51
bb) Vermutung des Beifügens	229	51
cc) Sammelbeurkundung	230	51
c) Eigenhändige Unterschrift	231	52
d) Rechtsfolgen von Beurkundungsmängeln	232	52
aa) Formnichtigkeit und Auflassungsvollmacht ...	233	52
bb) Beurkundung durch deutschen Notar im Ausland	237	53
e) Heilung von Beurkundungsmängeln	239	53
aa) § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB	239	53
(1) Einschränkung des Anwendungsbereichs?	244	54

	Rn.	Seite
(2) Entsprechende Anwendung	245	54
(a) Zur ratio legis	246	55
(b) Heilung durch Erwerbsvorgänge nach ausländischem Recht	248	56
(c) Heilung durch Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung	249	56
(d) Heilung durch Erfüllung	251	56
bb) § 242 BGB	263	59
(1) Grundsätzliches	263	59
(2) Einzelfälle	269	61
VII. Verschulden bei Vertragsschluss	274	62
1. Aufklärungspflichten	277	63
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskauf	304	68
3. Zurechenbarer Personenkreis	314	70
4. Rechtswidrige Drohung und arglistige Täuschung als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen	331	73
a) Verhältnis zum Anfechtungsrecht	331	73
b) Eigenhaftung des Vertreters	338	75
VIII. Beratungsvertrag	349	77
B. Beurkundungsverfahren	368	83
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung	368	83
1. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG)	368	83
a) Anforderungen an die Grundbucheinsicht	368	83
b) Unterrichtung der Kaufvertragsparteien	378	85
c) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht	386	86
2. Willenserforschung und Sachverhaltsklärung (§ 17 Abs. 1 BeurkG)	387	87
a) Willenserforschung	388	87
b) Sachverhaltsklärung	389	88
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	394	89
1. Allgemeines	394	89
a) Anwendungsbereich	396	89
b) Hinwirkungspflicht	400	91
2. Zweiwochenfrist für Versendung der Entwürfe	402	91
a) Schutzzweck	404	92
b) Übersendung durch den Notar und Dokumen- tationspflicht	406	92
c) Verlängerung oder Abkürzung der Zweiwochen- frist	409	93
d) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf ...	416	95

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
e) Sonstige Verbraucherverträge	420	96
f) Sonstige Beurkundungen (kein Verbraucher- vertrag)	422	96
g) Amtshaftung und Dienstvergehen bei Verlet- zung der Überlegungspflicht	425	97
3. Persönliche Abgabe der Willenserklärungen durch den Verbraucher	427	97
a) Grundsatz	427	97
b) Vertrauensperson	428	97
c) Ausnahme Vollzugsgeschäfte	431	98
d) Amtspflichten bei anderen als Verbraucher- verträgen	435	99
III. Feststellungen zu den Beteiligten	436	99
1. Natürliche Personen	436	99
2. Juristische Personen und Gesellschaften	439	100
IV. Verlesung und Unterschrift	441	100
1. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Niederschrift	441	100
2. Niederschrift in Papierform oder als elektronisches Dokument	444	101
3. Verlesen der Niederschrift	448	102
a) Allgemein	448	102
b) Verlesung vom Bildschirm	450	102
c) Neuausdruck nach Änderungen	453	103
4. Genehmigung durch zzzdie Beteiligten und Unter- schrift der Beteiligten	459	104
a) Unterschrift auf Papier oder elektronisch	459	104
b) Bloßer Vorname genügt nicht	461	105
c) Familienname	465	106
d) Lesbarkeit der Unterschrift	470	106
5. Unterschrift des Notars	477	108
a) Allgemein	477	108
b) Name	479	108
c) Amtsbezeichnung	482	109
6. Nachholung einer vergessenen Unterschrift	483	109
V. Anlagen, Verweisung und eingeschränkte Verlesungs- pflicht	487	110
1. Abgrenzung von untechnischer Bezugnahme	487	110
a) Grundfrage: Mitbeurkundung erforderlich?	487	110
b) Checkliste der Fälle, in denen eine untechnische Bezugnahme ausreicht	491	111
c) Checkliste der Fälle, in denen eine Mitbeurkun- dung erforderlich ist	493	112
2. Verweisung nach § 13c BeurkG n. F. (zuvor § 13a BeurkG a. F.)	495	113

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen	495	113
b) Weitere Anforderungen	500	115
c) Rechtsfolgen	501	115
3. Mitbeurkundung von Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	502	115
a) Abgrenzung von Anlagen zu Beweis Zwecken	502	115
b) Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG	505	116
4. Bestandsverzeichnis	508	117
VI. Änderungen der Niederschrift	514	119
1. Änderungen während der Beurkundungsverhandlung (§ 44a Abs. 1 BeurkG)	514	119
2. Änderungen nach Abschluss der Beurkundung (§ 44a Abs. 2 BeurkG)	520	120
VII. Notarielle Belehrungspflichten und Vertragsgestaltung	526	121
1. Ablehnung unwirksamer Beurkundungen (§ 4 BeurkG)	535	123
a) Gesetzeswidrige Rechtsgeschäfte	535	123
b) Unerlaubter oder unredlicher Zweck	546	125
2. Amtspflicht zur Rechtsbelehrung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Var. 3 BeurkG)	549	126
3. Spezielle gesetzliche Hinweispflichten (§§ 17 Abs. 3, 18–20 BeurkG)	554	128
4. Warn- und Schutzpflichten (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BNotO i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG)	556	129
5. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen	560	131
6. Vertragsgestaltung	563	134
a) Formulierungspflicht	564	135
b) Wahl des sichersten Weges	567	136
c) Ungesicherte Vorleistungen	568	136
d) Umfassende und ausgewogene Vertrags- gestaltung	572	138
VIII. Vertragsvollzug durch den Notar	573	139
1. Mitteilungspflichten des Notars	573	139
2. Vollzug	574	139
3. Überwachung des Vollzugs	582	140
C. Vertragliche Hauptpflichten	584	143
I. Bestimmung der Leistungspflichten	584	143
1. Leistungspflicht des Verkäufers	584	143
2. Haupt- oder Nebenpflicht	590	144
3. Leistungstreuepflicht	593	145
II. Schadenspauschalierung, Vertragsstrafe und Fälligkeits- zinsen	595	145

	Rn.	Seite
III. Bestimmung der Leistung durch eine Vertragspartei oder durch einen Dritten	601	146
1. Allgemeines zum Bestimmungsrecht	601	146
2. Maßstab der Billigkeit	603	147
3. Bestimmung durch Urteil	605	147
IV. Zurückbehaltungsrecht	617	150
1. Einrede des nichterfüllten Vertrags	617	150
a) Funktion	617	150
b) Anfängliches Unvermögen	618	150
c) „Tu-quoque-Einwand“	620	151
d) Vorleistungspflicht und Annahmeverzug	622	151
e) Fortfall und Einschränkung der Vorleistungs- pflicht	628	152
f) Teilleistung	633	153
g) Einrede gegenüber abgetretener Forderung	637	154
h) Einrede nach Verjährung	638	154
i) Bedeutung im Prozess	639	154
j) Bedeutung im Vollstreckungsrecht	641	155
aa) Abgabe einer Willenserklärung	642	155
bb) Sonstige Ansprüche	643	155
2. Zurückbehaltungsrecht nach § 321 BGB	644	156
3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB	645	156
V. Ergänzende Vertragsauslegung	651	157
1. Anwendungsbereich	651	157
2. Auslegungsverfahren	654	158
3. Einzelfälle	658	158
a) Grenzbebauung und Baulastübernahme	658	158
b) Veräußerungskette mit Haftungsausschluss	659	159
c) Hausübergabe gegen Versorgung	663	160
VI. Übergang öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten	672	162
1. Gesetzliche Regelung	672	162
2. Abweichende Vereinbarungen	675	162
VII. Unmöglichkeit	687	165
1. Anwendbarkeit	687	165
2. Voraussetzungen der Unmöglichkeit bei Versagung behördlicher Genehmigungen	692	166
3. Opfergrenze	699	167
VIII. Leistungsstörungen im gegenseitigen Vertrag	702	168
1. Allgemeines	702	168
2. Zum Vertretenmüssen	708	169
3. Einzelne Rechtsfolgen	714	170
a) Nacherfüllung	715	171

	Rn.	Seite
b) Rücktritt	716	171
aa) Funktion	717	171
bb) Angemessenheit der Frist	720	172
cc) Fristsetzung unter Zuvielforderung	727	173
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung	729	173
ee) Entbehrlichkeit der Fristsetzung	732	174
(1) Erfüllungsverweigerung	732	174
(2) Weitere Gründe für Entbehrlichkeit	739	175
(3) Unvermögen des Schuldners	746	176
(4) Freistellungsanspruch	747	176
ff) Eigene Vertragsuntreue	749	177
(1) Grundsätzliches	749	177
(2) Einzelfälle	756	178
gg) Rücktrittsfolgen	758	179
(1) Rückauflassung oder Grundbuch- berichtigung	759	179
(2) Herausgabe von Nutzungen bei Grund- stück mit Gewerbebetrieb	760	179
(3) Wertersatz für geleistete Dienste	764	180
(4) Rücktritt bei Teilleistung	767	181
c) Schadensersatz	768	181
aa) Allgemeines	768	181
bb) Einzelheiten	773	182
(1) Schadensersatz statt der Leistung	773	182
(2) pVV (§ 280 BGB)	777	183
(3) Deckungsverkauf vor Fristablauf	779	184
(4) Schadensersatz und vorvertragliches Mitverschulden	784	185
d) Verzug	785	185
aa) Allgemeines	785	185
bb) Voraussetzungen des Schuldnerverzuges	786	185
(1) Schuldnerverzug durch Leistungs- verweigerung	789	186
(2) Mahnung unter Zuvielforderung	797	187
(3) Hinderung des Verzugsseintritts	799	188
(a) Leistungsverweigerungsrecht	799	188
(b) Rechtsirrtum	807	189
(c) Finanzielles Unvermögen	808	189
cc) Rechtsfolge	810	189
e) Sonstige Rücktrittsrechte	811	190
aa) Rücktritt wegen positiver Vertrags- verletzung	811	190
bb) Vorbehaltener Rücktritt	813	190
(1) Rücktrittsvoraussetzungen	813	190

	Rn.	Seite
(2) Rückgewährschuldverhältnis und § 285 BGB	814	190
cc) Rücktritt unter einer Bedingung	815	191
dd) Rücktritt bei Störung der Geschäftsgrundlage	817	191
IX. Ungerechtfertigte Bereicherung	818	191
1. Rückabwicklung von „Schwarzkäufen“	818	191
a) § 815 BGB	818	191
b) § 817 Satz 2 BGB	821	192
c) Heilung nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB	822	192
2. Mehrerlös bei Verkauf durch Nichtberechtigten	823	193
3. Rechtsverlust infolge gutgläubig lastenfreien Erwerbs Dritter	824	193
4. Zinszahlung bei ungenehmigter Schuldübernahme	826	193
5. Grundstücksbebauung durch Bereicherungsschuldner	827	194
6. Zuschreibung des herauszugebenden Grundstücks zu einem anderen Grundstück	829	194
7. Belastung des rechtsgrundlos erlangten Grundstücks	832	195
D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer	839	197
I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vor- merkung	839	197
1. Die Vormerkung in der Insolvenz	839	197
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todes- fall	842	198
3. Rückübertragung wegen groben Undanks	845	198
4. „Wiederverwendung“ einer Vormerkung	848	199
5. Abtretung der Vormerkung u. ä.	855	201
6. Zu den Voraussetzungen des § 888 Abs. 1 BGB	860	202
II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung des Kauf- preises	861	203
1. Vormerkung	862	203
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers	862	203
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassung- vormerkung?	868	204
c) Wirksamkeitsvermerk oder Rangrücktritt der Vormerkung	877	207
2. Lastenfreistellung	881	209
3. Rechtswirksamkeit des Vertrags: Genehmigungen	893	212
4. Vollziehbarkeit des Vertrags, insbesondere Vorkaufs- rechtsverzicht	894	212
5. Sonstige Voraussetzungen	896	213
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung	897	213

	Rn.	Seite
7. Barzahlungsverbot	900	214
8. Regelungen zu verspäteter Kaufpreiszahlung	901	214
a) Verzugszins	901	214
b) Schutz des geringfügig säumigen Käufers vor Rücktritt des Verkäufers	902	215
III. Absicherung des Verkäufers	905	215
1. Vorlagesperre für bereits erklärte Auflassung	905	215
a) Absicherung des Verkäufers	905	215
b) AGB-Verstoß bei Vorlagesperre?	911	220
c) Verzugszins bei Vorlagesperre	915	221
d) Zweifelsfälle und einseitiger Widerruf	918	222
2. Maßnahmen zur Löschung der Vormerkung bei Rück- abwicklung des Vertrags	921	222
a) Nur ausnahmsweise Absicherung erforderlich	921	223
b) Gestaltungsmöglichkeiten	925	224
c) AGB-Prüfung	934	226
d) Absicherung durch Verwahrung auf Notarander- konto	935	226
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	938	227
1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers	938	227
2. Nachweisverzicht für Klauselerteilung	947	229
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers	953	230
4. Verspätete Räumung des Grundstücks	956	231
V. Mitwirkung des Käufers bei der Kaufpreisfinanzierung	959	232
1. Grundschuld eintragung erst nach Eigentums- umschreibung	960	232
2. Grundschuld eintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede	962	233
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede	969	236
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto	973	237
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung für die Verwahrungstätigkeit	973	237
2. Verfahrensrechtliche Schriftform (§ 57 Abs. 4 BeurkG)	982	239
3. Gestaltung der Verwahrungsanweisung	987	240
4. Widerruf der Verwahrungsanweisung durch die Kauf- vertragsparteien (§ 60 BeurkG)	995	242
5. Treuhandauflagen der finanzierenden Bank	1001	244
a) Rechtsnatur: Einseitiger Treuhandauftrag	1001	244
b) Keine Nachschieben einer Treuhandaufgabe nach vorbehaltloser Einzahlung	1003	244
c) Präzise Definition	1005	245
aa) „Sicherstellung der Lastenfreistellung“	1014	246

	Rn.	Seite
bb) „Sicherstellung“ der (ranggerechten) Ein- tragung der Finanzierungsgrundschuld	1017	247
cc) „Sicherstellung“ der Eigentums- umschreibung	1023	249
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finan- zierenden Bank	1025	249
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Wider- ruf der finanzierenden Bank	1034	252
E. Sach- und Rechtsmängel	1035	253
I. Allgemeines	1035	253
1. Das Haftungssystem	1035	253
2. Konkurrenzen	1041	254
a) Grundsatz	1041	254
b) Einschränkungen	1047	256
aa) Vor Gefahrübergang	1047	256
bb) Verletzung von Aufklärungspflichten, die nicht die Beschaffenheit der Kauf- sache betreffen	1048	256
cc) Vorsätzliche culpa in contrahendo	1049	256
dd) Verletzung zusätzlicher Beratungspflichten ...	1050	256
3. Abgrenzung von Sach- und Rechtsmängeln	1051	257
a) Allgemeines	1051	257
b) Einzelfragen	1056	258
4. Rechtsfolgen	1060	259
II. Einzelne Aspekte der Rechtsmängelhaftung	1061	259
1. Buchberechtigung	1061	259
2. Relativ unwirksame Grundstücksbelastungen	1062	260
3. Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses	1063	260
4. Aktuelle und potentielle Beeinträchtigung	1067	261
5. Rechtsfolgen	1069	261
a) Rücktritt und Ersatz von Vertragskosten	1070	261
b) Ersatz entgangenen Gewinns bei Weiter- veräußerung	1071	261
6. Verjährung	1072	262
III. Einzelne Aspekte der Sachmängelhaftung	1073	262
1. Allgemeines	1073	262
2. Beschaffenheitsvereinbarung – Garantie	1081	264
a) Beschaffenheitsvereinbarung	1081	264
aa) Beschaffenheit	1081	264
bb) Vereinbarung	1084	265
b) Garantie	1093	267
aa) Konkludente Garantieübernahme	1094	267

	Rn.	Seite
bb) Inhalt der Garantie	1098	268
(1) Baugenehmigung	1099	268
(2) Wohnfläche	1107	270
(3) Ertragsfähigkeit	1111	271
(4) Mietdauer	1114	272
(5) Steuervorteile	1115	272
(6) Gaststättenerlaubnis	1119	273
(7) Sonstiges	1120	274
3. Sachmangelbegriff	1125	274
a) Allgemeines	1125	274
b) Vorausgesetzte Verwendung	1136	276
c) Gewöhnliche Verwendung, übliche Beschaffen- heit	1137	276
d) Öffentliche Äußerungen	1141	277
4. Haftungsausschluss	1142	277
a) Verhältnis zur Beschaffenheitsvereinbarung	1142	277
b) Verhältnis zu öffentlichen Äußerungen	1143	278
c) Entstehung des Mangels zwischen Vertrags- schluss und Gefahrübergang	1144	278
d) Kenntnis vom Mangel	1147	279
5. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	1150	279
a) Offenbarungspflicht	1151	280
b) Arglist	1161	282
c) Behauptung „ins Blaue hinein“	1166	283
d) Darlegungs- und Beweislast	1169	284
6. Rechtsfolgen	1181	286
IV. Ausgewählte Fragen zum Schadensersatz	1189	288
1. Allgemeines	1189	288
2. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung	1196	289
3. Schadensersatz statt der Leistung; Probleme der Schadensberechnung	1198	290
a) Grundsätzliches	1198	290
b) Berechnung des Erfüllungsschadens	1205	292
aa) „Großer“ und „kleiner“ Schadensersatz	1205	292
bb) Konkrete und abstrakte Schadens- berechnung	1218	294
c) Vorteilsausgleichung	1223	295
aa) Wertsteigerung während des Verzuges; Deckungsverkauf	1228	296
bb) Zinsersparnis während des Schuldner- verzugs	1230	297
cc) Steuervorteile infolge des Schuldner- verzugs	1231	297
dd) Mehrerlös aus Deckungsverkauf des Käufers	1233	298

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
ee) Nutzungsvorteile	1234	298
ff) Beweiserleichterungen	1243	301
(1) Entgangener Gewinn	1243	301
(2) Haftungsausfüllende Kausalität	1244	301
(3) Rentabilitätsvermutung	1247	302
gg) Darlegungs- und Beweislast	1263	305
d) Verjährung	1265	305
4. Exkurs: Naturalrestitution im Wege der Erstattung des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB	1267	306
V. Vertragliche Regelungen zu Sachmängeln (und Gefahr- übergang)	1272	307
1. Ausschluss der Mängelrechte bei Verkauf eines Be- standsobjekts	1272	307
a) Ausschlussklausel	1272	307
b) Korrektur durch „Arglistprobe“	1277	309
2. Mängelrechte beim Verkauf neuerrichteter Gebäude ...	1284	311
a) Formularvertrag oder Verbrauchervertrag	1284	311
b) Individualvertrag	1286	311
3. Abtretung von Schadensersatzansprüchen gegen Dritte	1289	312
4. Beschaffenheitsvereinbarung statt Ausschluss der Mängelrechte?	1294	313
a) Keine pauschale Beschaffenheitsvereinbarung	1294	313
b) Kenntnis des Käufers vom Mangel	1299	314
5. Vertragskosten bei Rücktritt	1300	314
6. Schadensersatz statt der Leistung	1304	315
7. Garantie	1305	315
8. Energieausweis	1309	316
9. Vertragsgestaltung für zwischen Besichtigung und Besitzübergabe auftretende Mängel	1314	317
10. Gebäudeversicherungen	1319	319
VI. Regelungen zu Rechtsmängeln	1323	319
1. Im Grundbuch eingetragene Rechte: Vertragliche Rückkehr zur Garantiehaftung?	1324	320
2. Vermietetes Grundstück	1326	320
VII. Regelung zu Erschließungsbeiträgen	1329	321
VIII. Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen ...	1336	322
1. Bebaubarkeit	1338	323
2. Soziale Wohnraumförderung (Wohnungsbindung)	1342	324
IX. Besonderheiten der Vertragsgestaltung bei Formular- vertrag und Verbrauchervertrag	1345	324
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB?	1346	324

	Rn.	Seite
2. Begriff des Verbrauchers	1352	326
a) Allgemeines	1352	326
b) Beispielsfälle bei Grundstücksverkäufen	1357	328
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen	1369	331
F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens	1372	333
I. Beurkundung mit einem Vertreter	1372	333
1. Prüfung der Vertretungsmacht	1372	333
a) Prüfungspflicht des Notars	1372	333
b) Prüfung durch das Grundbuchamt	1377	334
2. Vertretung aufgrund Vollmacht und vollmachtlose Vertretung	1379	335
a) Beurkundungsrechtliche Einschränkung der Vertretung bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG)	1379	335
b) Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht	1380	335
c) Umfang der Vollmacht	1397	340
d) Nachgenehmigung bei vollmachtloser Vertretung	1408	342
3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen des Privatrechts	1411	343
a) Inländische Gesellschaften	1411	343
b) Ausländische Gesellschaften	1414	343
4. Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts	1421	345
a) Vertretungsberechtigte Person	1421	345
b) Kompetenzvorschriften über interne Willens- bildung	1423	346
5. Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer	1425	347
a) Genehmigungserfordernis – zuständiges Gericht ...	1425	347
b) Doppelvollmacht des Notars	1427	348
c) Wegfall der Vertretungsmacht eines Betreuers während des Vertragsvollzugs	1428	348
6. Verkauf durch Testamentsvollstrecker oder Insol- venzverwalter	1432	349
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecker	1432	349
b) Verkauf durch Insolvenzverwalter	1438	350
7. Vertretung bei unzulässiger Rechtsdienstleistung	1440	350
II. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme	1441	350
1. Gestaltungsalternativen	1441	351
a) Angebotsvertrag unter Beteiligung des Angebots- empfängers	1441	351
b) Gestaltungsalternativen	1446	352

	Rn.	Seite
2. Keine systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme	1447	353
3. Beurkundung des Angebots	1450	353
a) Trennung in Angebotsmantel und Vertragstext als Anlage	1450	353
b) Zulässige Angebotsfrist	1458	355
c) Verlängerung der Angebotsfrist	1463	357
d) Wirksamwerden mit Zugang einer Angebots- ausfertigung	1468	358
4. Annahme	1474	359
a) Beurkundung der Annahme	1474	359
b) Wirksamwerden oder Fristwahrung auch ohne Zugang (§ 152 Satz 1 BGB)	1479	360
III. Änderung eines Kaufvertrags	1482	361
1. Änderungen nach erklärter Auffassung	1482	361
2. Änderungen vor der Auffassung	1484	362
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen	1489	363
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags	1494	364
1. Beurkundungspflicht	1494	364
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags	1502	366
G. Fragen des Vorkaufsrechts	1511	369
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts	1511	369
1. Schuldrechtliches/dingliches Vorkaufsrecht	1513	369
2. Form der Bestellung	1517	370
3. Ausübung des Vorkaufrechts	1521	371
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsfall	1523	371
5. Ankaufsrecht	1525	372
II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechts- belasteten Grundstücks	1530	373
1. Belehrungspflicht des Notars (§ 20 BeurkG)	1530	373
2. Relevante gesetzliche Vorkaufsrechte	1532	373
3. Absicherung im Kaufvertrag mit dem Dritten	1534	374
a) Absicherung des Verkäufers	1534	374
b) Absicherung des Käufers	1535	375
4. Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten	1537	376
5. Aufhebung und Änderung des Erstkaufvertrags	1541	377
6. Neuer Kaufvertrag durch Vorkaufsrechtsausübung	1546	378
III. Rechtsprechung	1550	379
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall)	1550	379
a) Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht	1550	379

	Rn.	Seite
b) Gesetzliches Vorkaufsrecht	1552	379
c) Vertragliches Vorkaufsrecht	1556	380
2. Umgehung des Vorkaufsrechts	1563	382
a) Ansatz: Kaufvertrag ist nichtig	1564	382
b) Ansatz: Vorkausfall tritt trotz Umgehungs-		
versuchs ein	1568	383
aa) § 464 Abs. 2 BGB	1568	383
bb) § 465 BGB	1572	384
cc) § 242 BGB	1573	385
dd) § 826 BGB	1577	385
3. Ausübungsverzicht und Rechtsmissbrauch	1584	388
4. Ausübung	1588	388
5. Rechtsfolgen	1594	390
6. Verwendungsersatz des Erstkäufers und Nutzungs-		
ersatz des Vorkaufsberechtigten	1600	391
H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung	1606	393
I. Ausländische Gesellschaften	1606	393
II. Ausländer als Erwerber oder Veräußerer	1612	394
1. Volljährigkeitsalter nach ausländischem Recht	1612	394
2. Güterstand bei gemeinschaftlichem Erwerb		
durch Ausländer	1613	395
3. Güterstand bei Alleinerwerb bei ausländischem		
Güterstand	1621	398
4. Prüfung des Erwerbsverhältnisses durch das Grund-		
buchamt	1624	399
5. Güterstand bei Ausländern als Veräußerer	1625	400
III. Teilflächenverkauf	1628	401
1. Bestimmung der verkauften Teilfläche	1628	401
2. Kaufpreisanpassung und Vermessungskosten	1638	404
3. Teilungsgenehmigung	1641	405
4. Mietervorkaufsrecht	1643	405
5. Dienstbarkeiten	1645	406
6. Grundbuchvollzug	1648	407
a) Vormerkung	1648	407
b) Finanzierungsgrundschuld	1650	407
c) Auflassung	1657	408
IV. Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers ...	1668	411
1. Bundesbodenschutzgesetz	1669	411
2. Vertragsgestaltung	1676	412
V. Verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 Satz 3 BGB)	1683	414

	Rn.	Seite
I. Grundstückskäufe unter Beteiligung der Gemeinde	1684	415
I. Grundstückserwerb durch die Gemeinde gegen Bauland- ausweisung	1684	415
1. Keine Verpflichtung zur Baulandausweisung (§ 2 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB)	1685	415
2. Verwaltungsrechtliches Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 56 VwVfG)	1687	416
a) Gegenleistung des Eigentümers	1689	416
b) Zulässigkeit der Koppelung	1693	417
3. Rückabwicklung bei Verstoß gegen Koppelungs- verbot	1697	418
II. Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand, insbesondere durch Gemeinden	1703	420
1. Kommunalrechtliches Genehmigungserfordernis und Verbot der Unter-Wert-Veräußerung	1703	420
2. Beihilfeverbot	1711	421
3. Ausschreibungspflicht bei Baupflicht	1717	423
4. Ablösungsvereinbarung für Erschließungskosten	1727	426
III. Veräußerung im Einheimischenmodell	1740	429
1. Öffentlich-rechtliche Vorgaben	1743	430
a) Sicherung des Subventionszwecks	1743	430
b) Europarechtliches Diskriminierungsverbot	1745	430
2. Prüfungsmaßstab für Veräußerungsvertrag	1749	431
a) „Doppelte“ Zwei-Stufen-Theorie	1749	431
b) Angemessenheitskontrolle (§ 11 Abs. 2 BauGB)	1751	432
c) Zusätzliche AGB-Kontrolle?	1752	432
3. Einheimischenbindung und Bindungsfrist	1759	434
4. Wiederkaufsrecht	1766	436
5. Aufzahlungs- oder Mehrerlösklausel	1770	437
6. Ausübung der Rechte der Gemeinde	1777	438
IV. Zweckbindung und Aufzahlungsklauseln bei Verkauf durch Gemeinde zum Verkehrswert	1779	439
Sachregister		441