

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
A. Einführung	1 1
B. Durchführung des Verkaufsprozesses	13 3
I. Typischer Ablauf einer Immobilientransaktion	14
1. Phase 1: Vorbereitung der Transaktion	18
2. Phase 2: Durchführung der Transaktion	27
II. Verfahrensarten und Gestaltungsoptionen	39
1. Verfahrensarten	40
2. Gestaltungsoptionen aus Sicht des Verkäufers	45
3. „Dont’s“ auf Verkäuferseite	49
4. Optionen aus Sicht des Käufers	54
5. Datenraumregeln	56
6. Exklusivitäts-/Vertraulichkeitsvereinbarungen	59
III. Organisation der Due Diligence	62
1. Einführung	62
2. Verkäufer Due Diligence	69
a) Organisation und Ablauf	71
aa) Phase I: Zusammenstellung der immobilien-	
relevanten Unterlagen	72
bb) Phase II: Eigene Bewertung durch	
den Verkäufer	74
cc) Phase III: Auswahl und Aufbereitung	
der Unterlagen für die Käufer Due Diligence	75
b) Betreuung der Käufer Due Diligence durch	
den Verkäufer	79
3. Käufer Due Diligence	83
a) Planung und Organisation	84
b) „Effizienz und Fokus“	87
c) Lösungsorientierter Ansatz	89
4. Report und Umsetzung	90
C. Sachfragen der Immobilien Due Diligence	92 19
I. Grundstücksrecht	92
1. Transaktionsgegenstand/Eigentum	93
a) Bestandsverzeichnis	94

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Abteilung I des Grundbuchs	99	20
c) Erbbaurechte	104	21
aa) Grundsätzliches zum Erbbaurecht	105	21
bb) Zustimmungserfordernisse	113	22
cc) Nachbarerbbaurecht	117	23
d) Zugang zum Grundstück	123	24
2. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	126	25
a) Dienstbarkeiten	129	26
aa) Grunddienstbarkeiten	134	27
bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	143	28
cc) Nießbrauch	149	29
dd) Hinweise für die Praxis	152	30
ee) Sonderproblem: Altrechtliche Dienstbarkeiten	157	31
b) Reallasten	158	31
aa) Grundsätzliches zur Reallast	158	31
bb) Hinweise für die Praxis	169	33
c) Vormerkungen	171	33
aa) Grundsätzliches zur Vormerkung	171	33
bb) Schutzwirkung der Vormerkung	181	35
cc) Hinweise für die Praxis	186	36
d) Vorkaufsrecht	188	36
aa) Grundsätzliches zum Vorkaufsrecht	188	36
bb) Das dingliche Vorkaufsrecht	192	37
cc) Das gesetzliche Vorkaufsrecht	202	39
dd) Das durch Vormerkung gesicherte schuldrechtliche Vorkaufsrecht	206	39
ee) Hinweise für die Praxis	208	40
e) Zwangsversteigerungsvermerk/Zwangsverwaltungsvermerk	212	41
aa) Grundsätzliches zum Zwangsversteigerungsvermerk	212	41
bb) Hinweise für die Praxis	214	41
cc) Zur Zwangsverwaltung	221	43
f) Insolvenz-/Testamentsvollstreckervermerk	224	43
aa) Grundsätzliches zum Insolvenz-/Testamentsvollstreckervermerk	224	43
bb) Wirkung von Insolvenz-/Testamentsvollstreckervermerk	228	44
cc) Hinweise für die Praxis	231	44
g) Überbauten	241	46
h) Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	248	47
i) Sonstige Eintragungen	250	48
3. Grundpfandrechte und Vormerkungen in Abteilung III des Grundbuchs	251	48

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
4. Belastungen außerhalb des Grundbuchs	254	49
5. Vereinbarungen mit Nachbarn	259	50
II. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	261	50
1. Planungsrechtliche Grundlagen	262	50
2. Baugenehmigung und Nutzungsänderung	263	51
3. Baulasten	267	51
4. Sanierungs-, Entwicklungs-, Erhaltungs- und Umlegungsgebiete	273	52
III. Altlasten, Immissionsschutz, Wasserrecht	285	55
1. Altlasten	286	55
2. Immissionsschutz	291	56
3. Wasserrecht	292	56
IV. Mietverträge	294	57
1. Mietgegenstand und Mietvertragsparteien	296	57
2. Miete und Anpassung	306	59
3. Mietzeit	318	62
4. Schriftform	321	62
a) Personenmehrheiten und rechtsfähige Gesellschaften	322	62
b) Annahmefrist	329	64
c) Vermietung vom Reißbrett	335	65
d) Sonstige Schriftformprobleme	337	66
e) Sanierungsklauseln	340	66
5. Vorrechte des Mieters	346	67
6. Konkurrenzschutz	351	68
7. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheits- reparaturen	358	70
8. Nebenkosten	370	72
9. Mietsicherheiten	376	73
V. Wartungs- und Dienstleistungsverträge	378	74
VI. Stand der bauvertraglichen Abwicklung	380	74
VII. Informationen zu Rechtsstreitigkeiten	383	75
D. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung des Kaufvertrags	385	77
I. Asset versus Share Deal	387	77
1. Gründe für einen Share Deal	388	77
2. Die unterschiedliche Risikostruktur von Asset und Share Deal	391	78
a) Übernahme von Verbindlichkeiten und Risiken	392	79
b) Risiken der Abwicklung	398	81
aa) Schutz des guten Glaubens	399	81
bb) Notarieller Vollzug	405	82
3. Mängelrecht	407	82

	Rn.	Seite
II. Der von der Nutzung des Grundstücks geprägte Vertragstypus	408	83
III. Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien	412	84
E. Die Arglisthaftung des Verkäufers	417	87
I. Der Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von Mängelrechten und Garantien	422	88
1. Sperrwirkung des Mängelrechts	423	88
2. Durchbrechung der Sperrwirkung bei Arglist des Verkäufers	429	90
3. Praktische Bedeutung	435	91
II. Die Voraussetzungen der Arglisthaftung	438	92
1. Das arglistige Vorspiegeln von Mängelfreiheit	441	93
2. Das arglistige Verschweigen von Mängeln	445	94
a) Richtige und vollständige Beantwortung von Fragen	450	95
b) Vorliegen einer besonderen Vertrauensbeziehung	455	96
c) Verletzung einer Offenbarungspflicht	456	96
d) Besonderes Risiko bei Immobilientransaktionen ...	463	98
e) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	465	99
3. Zurechnung von Mitarbeitern und Dritten	471	100
III. Praktische Ratschläge	481	102
1. Ausgangspunkt	482	102
2. Umfassende Ermittlung der Kenntnisse über Mängel an der Immobilie	484	103
3. Vertragliche Gestaltung	486	104
F. Asset Deal	492	107
I. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht	493	107
1. Bauträgervertrag	495	107
2. Verträge über den Erwerb schon errichteter neuer Bauvorhaben	501	109
3. Erwerb von bebauten Grundstücken mit der Verpflichtung des Verkäufers zu umfänglichen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen	506	111
4. Kaufvertrag mit Übernahme beschränkter Bauverpflichtungen des Verkäufers	510	112
II. Grundlagen der Vertragsgestaltung	516	113
1. Beschreibung des Grundstücks und Besonderheiten seiner Nutzung, Lage oder der Situation der Parteien	517	114

	Rn.	Seite
2. Rechtliche Bindungswirkung einleitender Beschreibungen des Grundbesitzes	524	.... 116
3. Veräußerung oder Erwerb von Immobilien durch BGB-Gesellschaften	528	.... 116
a) Die BGB-Gesellschaft als eingetragener Verkäufer	529	.... 117
b) Die BGB-Gesellschaft als einzutragender Erwerber	536	.... 118
c) Praktische Ratschläge	540	.... 119
III. Das gesetzliche Mängelrecht	541	.... 119
1. Tatbestände	542	.... 120
a) Sachmangel	543	.... 120
aa) Beschaffenheit	545	.... 120
bb) Die geschuldete Beschaffenheit	549	.... 121
(1) Vereinbarung der Beschaffenheit	550	.... 122
(a) Negative Beschaffenheitsvereinbarung	555	.... 122
(b) Wissenserklärung	560	.... 124
(c) Kassation von Haftungsausschlüssen und Haftungsbeschränkungen	566	.... 125
(2) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	567	.... 125
(3) Eignung für die gewöhnliche Verwendung und das Vorliegen der üblichen Beschaffenheit (Normalbeschaffenheit) ...	575	.... 127
(4) Öffentliche Äußerungen des Verkäufers oder Herstellers	583	.... 129
(5) Der Verdacht eines Mangels als Mangel	586	.... 129
(6) Besonderheiten für Flächenangaben	588	.... 130
(7) Beispiele für Mängel von Grundstücken und Gebäuden in der Rechtsprechung	589	.... 130
b) Rechtsmangel	591	.... 131
2. Rechtsfolgen	604	.... 134
a) Nacherfüllung	608	.... 135
aa) Beschränkung auf Nachbesserung	612	.... 136
bb) Einwendungen und Einreden des Käufers	618	.... 137
(1) Unmöglichkeit	619	.... 137
(2) Unzumutbarkeit	621	.... 138
cc) Rechtsfolgen	628	.... 139
(1) Schäden an anderen Sachen des Käufers	629	.... 140
(2) Verbesserungen der Kaufsache durch den Käufer	630	.... 140
b) Die Gestaltungsrechte Rücktritt und Minderung ...	633	.... 141
aa) Angemessene Fristsetzung	634	.... 141

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
bb) Entbehrlichkeit einer Frist	639	142
(1) Verweigerung der Nacherfüllung	640	142
(2) Fehlschlagen der Nachbesserung	641	143
(3) Unzumutbarkeit der Nacherfüllung	648	144
cc) Verhältnis von Rücktritt und Minderung	651	145
dd) Minderung	653	145
ee) Rücktritt	665	147
c) Schadens- und Aufwendungsersatz	673	149
aa) Unterlassene oder falsche Informationen über Eigenschaften der Kaufsache	674	149
(1) Haftung wegen sonstiger Informations- pflichtverletzungen	675	149
(2) Gesteigerte Sorgfaltspflichten des Verkäufers	678	150
(a) Gesteigerte Beratungspflichten aufgrund des Auftretens des Verkäufers	679	150
(b) Ständige Geschäftsverbindung	680	150
(c) Selbständiger Beratungsvertrag	681	151
bb) Verschuldete Mängel	683	151
(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verursachung des Mangels	685	152
(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit des Mangels	687	153
cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung	690	154
IV. Garantien	691	154
1. Rechtliche Grundsätze	694	154
a) Selbständige und unselbständige Garantien	696	155
aa) Unselbständige Garantie	698	155
bb) Selbständige Garantie	709	157
b) Beschaffenheitsgarantie versus Haltbarkeits- garantie	711	157
aa) Garantie für das Vorliegen von Anforderungen, speziell einer bestimmten Beschaffenheit	712	157
bb) Haltbarkeitsgarantie	721	160
2. Praktische Hinweise	725	160
V. Zurechenbarkeit und Ausschluss der Haftung	727	161
1. Ausschluss von Mängelrechten wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers	728	161
a) Kenntnis des Käufers	729	161
b) Grob fahrlässige Unkenntnis	738	162
c) Rechte im Grundbuch	746	164
d) Praktische Ratschläge	750	164

	Rn.	Seite
2. Zurechenbarkeit des Datenraums und der Due Diligence	754	165
a) Zurechenbarkeit des Datenraums auf den Verkäufer	755	166
b) Zurechenbarkeit der Due Diligence auf den Käufer	756	166
3. Haftungsausschluss	762	167
a) Bedeutung	763	167
b) Inhalt und Umfang	764	168
c) Grenzen	770	169
aa) Unwirksamkeit bei Arglist	771	169
bb) Unwirksamkeit gegenüber Garantien	773	169
cc) Unwirksamkeit formularmäßiger Haftungsausschlüsse in Veräußerungsverträgen über im Bau befindliche oder neu errichtete Häuser	775	170
dd) Unwirksamkeit gegenüber einer Vereinbarung der Beschaffenheit	776	170
VI. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	779	171
VII. Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises	784	172
1. Vollzug ohne Notaranderkonto	786	173
2. Vollzug mit Notaranderkonto	793	175
VIII. Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung	796	175
1. Umfang der Beurkundungspflicht	798	176
a) Vollständiges Verlesen	799	176
b) Vollständigkeit der Beurkundung	807	178
2. Notarieller Vollzug	815	181
a) Die Sicherungswirkung der Eigentumsübertragungsvormerkung	816	181
b) Die bloße Sicherstellung der Eintragung der Vormerkung	821	183
G. Share Deal	825	185
I. Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte	826	185
1. Alle Gesellschaften	826	185
2. Eingeschränkter Gutglaubensschutz bei der GmbH	830	186
II. Ausschluss des Übergangs nicht immobilienbezogener Risiken	841	187
III. Regelungen zur Immobilie	846	189
IV. Sicherstellung des Käufers in der Zeit zwischen Vertragsschluss und Closing	851	190
1. Kein Schutz des Käufers generell	852	190

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Besonderheiten für AG und GmbH	855	191
a) Aktiengesellschaft	856	191
b) GmbH	857	192
H. Beispiele für vertragliche Regelungen	860	193
I. Asset Deal	862	193
1. Beschaffenheit	863	193
2. Öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung	867	194
3. Flächenangaben von Grundstücken und Gebäuden	872	195
a) Grundstücksflächen	873	195
b) Gebäudeflächen	876	196
4. „Technische“ Bebaubarkeit	885	198
5. Altlasten	888	199
6. Mietverträge	895	201
7. Rechtsfolgen	897	203
II. Share Deal	898	204
Stichwortverzeichnis		205