

NJW Praxis

Wolfram Waldner

Immobilien- kaufverträge

2. Auflage

C. H. Beck

Immobilienkaufverträge

von

Dr. Wolfram Waldner, M.A.

Notar in Lauf a. d. Pegnitz,
Lehrbeauftragter an der Universität Erlangen – Nürnberg

2., völlig neubearbeitete Auflage

Die 1. Auflage ist unter dem Titel
„Praktische Fragen des Grundstückkaufvertrages“ erschienen



Verlag C.H. Beck München 2011

Zitierweise: Waldner, Immobilienkaufverträge, 2. A., Rdn.

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 978 3 406 59078 8

© 2011 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Bad Langensalza GmbH,
Neustädter Str. 1–4, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW
herausgegeben von
Rechtsanwalt Felix Busse

Band 69

Vorwort zur 2. Auflage

Der Grundstückskaufvertrag hat eine erhebliche praktische Bedeutung. Ein großer Teil der beruflichen Tätigkeit der Notare entfällt auf diesen Vertragstyp; die aus Grundstückskaufverträgen resultierenden Streitigkeiten binden einen großen Teil der Arbeitskraft des V. Zivilsenats des BGH. Jedes Vertragsformularbuch enthält mehrere Muster zum Grundstückskaufvertrag, und zu Einzelfragen, wie etwa zum Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit, gibt es vorzügliche Monographien, ebenso zu besonderen Formen des Immobilienerwerbs, etwa dem Bauträgerkauf. Bücher, die einen Überblick über die Rechtsfragen geben, die sich allgemein beim Grundstückskauf stellen, sind dagegen vergleichsweise selten.

Die vorliegende Darstellung wendet sich an alle, die von Berufs wegen mit diesen Fragen befasst sind: an Notare, die mit der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags befasst sind, an Rechtsanwälte, die zu Gestaltungsfragen eines zu schließenden ebenso wie zu Streitigkeiten aus einem schon geschlossenen Grundstückskaufvertrag beraten wollen, und schließlich an Richter, die solche Streitigkeiten entscheiden müssen. Um die Darstellung übersichtlich zu halten, wird auf alles verzichtet, was es – wie festgestellt – bereits in reicher Fülle gibt: auf selten benötigte Vertragsmuster, die sich in großer Auswahl in Formularbüchern finden, auf die Behandlung spezieller Rechtsfragen, die sich nur oder vor allem beim Bauträgervertrag stellen (dessen wichtigste Fragen gleichwohl behandelt sind), und auf uferlose Kasuistik (obwohl der Teufel natürlich auch beim Grundstückskaufvertrag nicht selten im Detail liegt). Neu in dieser Auflage sind Formulierungsvorschläge zu ausgewählten Regelungsgegenständen und ein Abschnitt über Immobilienfinanzierung, der selbstverständlich die Konsequenzen des Risikobegrenzungsgesetzes und der ein zweites Mal geänderten BGH-Rechtsprechung zur Erteilung der Vollstreckungsklausel für „alte“ Grundpfandrechte (Beschluss vom 29. 6. 2011) berücksichtigt. Neu ist schließlich ein Anhang mit Kaufvertragsformularen zu den praktisch wichtigsten Fällen. Er kann schon vom Umfang her ein Formularbuch nicht ersetzen, soll aber die Umsetzung der sich stellenden Gestaltungsfragen anschaulich machen.

Eine Reihe von Benutzern der 1. Auflage hat mich freundlicherweise auf Fehler und Ergänzungsbedürftiges hingewiesen. Für solche Hinweise bin ich auch weiterhin stets dankbar.

Lauf a. d. Pegnitz, im Juli 2011

Wolfram Waldner

Literaturverzeichnis

- Aden, Menno*: Wissenszurechnung in der Körperschaft, NJW 1999, 3098
- Alff, Erhard*: Abtretung einer nicht valuierten Grundschuld, Rpfleger 2010, 336
- Alff, Erhard/Hintzen, Udo*: Hausgelder in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Rpfleger 2008, 165
- Altmeppen, Holger*: Die Grundfesten des deutschen Notarwesens kommen ins Wanken, NJW 2006, 3761
- Amann, Hermann*: Vormerkungsschutz für den Zweitkäufer vor Eigentumserwerb des Erstkäufers, insbesondere durch Abtretung des Eigentumsverschaffungsanspruchs?, Festschrift für Schippel, 1996, S. 83
- ders./Brambring, Günter/Hertel, Christian*: Vertragspraxis nach neuem Schuldrecht, 2. Aufl. 2002
- Armbrüster, Christian*: Treuwidrigkeit der Berufung auf Formmängel, NJW 2007, 3317
- ders./Preuß, Nicola/Renner, Thomas*: Beurkundungsgesetz, 5. Aufl. 2009
- Arndt, Herbert/Lerch, Klaus/Sandkühler, Gerd*: Bundesnotarordnung, 6. Aufl. 2008
- Assmann, Dorothea*: Die Vormerkung, 1998
- Bamberger/Roth (Hrsg.)*: BGB, 2. Aufl. 2007
- Bärmann (Begr.)*, Wohnungseigentumsgesetz, 11. Aufl. 2010
- Basty, Gregor*: Der Bauträgervertrag, 6. Aufl. 2009
- ders.*: Vertragsgestaltung bei rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten, ZNotP 1998, 275
- Bauer, Hans-Joachim/v. Oefele, Helmut*: Grundbuchordnung, 2. Aufl. 2006
- Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht, 9. Aufl. 2006
- Beck'sches Notar-Handbuch, hrsgg. von *Günter Brambring* und *Hans-Ulrich Jerschke*, 5. Aufl. 2009
- Bellinger, Bernhard*: Die Bezugnahme in notariellen Urkunden, 1987
- Bestelmeyer, Horst*: Die klinisch tote BGH-GbR, Rpfleger 2010, 169
- Böhmer, Martin*: Zur bestimmten Bezeichnung einer noch nicht vermessenen Grundstücksteilfläche, MittBayNot 1998, 329
- Böhringer, Walter*: Die GbR im Grundstücksverkehr nach gesetzlicher Neuregelung, Rpfleger 2009, 537
- ders.*: Erwerb und Veräußerung von Grundbesitz durch eingetragene Lebenspartner, Rpfleger 2002, 299
- Bombard, Roland/Voßwinkel, Sonja*: Rückabwicklung von Grundstückskaufverträgen, ZfIR 2009, 529
- Brambring, Günter*: Das „berechtigte Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung notarieller Verwahrungstätigkeit, DNotZ 1999, 381
- ders.*: Mitbeurkundung der Auflassung beim Grundstückskaufvertrag?, Festschrift für Hagen, 1999, S. 251
- Bund, Norbert*: Zu den Mehrkosten von mitbeurkundeten Maklerklauseln, NotBZ 2006, 46
- v. Campe, Moritz*: Zum Bestimmtheitserfordernis bei der Bezeichnung von Grundstücksteilflächen – Vereinbarung eines Leistungsbestimmungsrechts als Problemlösung?, DNotZ 2000, 109
- Canaris, Claus-Wilhelm*: Der Bereicherungsausgleich bei Bestellung einer Sicherheit, NJW 1991, 2513
- Coester-Waltjen, Dagmar*: Die Inhaltskontrolle von Verträgen außerhalb des AGBG, AcP 190 (1990), 1
- Demharter, Johann*: Nachweis der Verwaltereigenschaft, Rpfleger 2010, 498
- Derleder, Peter*: Der Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag und die Grundstücksbelastungen, NJW 2009, 1034
- Eckert, Frank/Heckel, Noach*: Vertretung und Genehmigungserfordernisse bei Rechtsgeschäften kirchlicher Vermögensträger, MittBayNot 2006, 471
- Emmeccerus/Nipperdey*: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 15. Aufl., 2. Halbbd., 1960
- Erman (Begr.)*: Handkommentar zum BGB, 11. Aufl. 2008
- Ertl, Rudolf*: Form der Auflassung eines Grundstücks, MittBayNot 1992, 102

- ders.*: Die Grundschuldbestellung zur Kaufpreisfinanzierung, MittBayNot 1989, 53
- Everts, Arne*: Klauselumschreibung bei Umschuldung oder Neuvaluierung von Sicherungsgrundschulden, NJW 2011, 567
- Goldschmidt, Christof-Ulrich*: Wissenszurechnung beim Unternehmenskauf, ZIP 2005, 1305
- Gottwald, Stefan*: Grunderwerbsteuer, 3. Aufl. 2009
- Grein, Alexander*: Vollzugstätigkeiten des Notars, RNotZ 2004, 115
- Grigoletti, Hans-Christoph*: Neuere Tendenzen zur schadensrechtlichen Vertragsaufhebung, NJW 1999, 900
- Grunewald, Barbara*: Das Beurkundungserfordernis nach § 313 BGB bei Gründung und Beitritt zu einer Personengesellschaft, Festschrift für Hagen, 1999, S. 277
- Grziwotz, Heribert*: Bankvollmacht zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung in der Grundschuld? ZfIR 2008, 821
- ders.*: Kommentar zur Makler- und Bauträgerverordnung, 2005
- ders.*: Rechtsfolgen der Nichtzahlung der Grunderwerbsteuer und der Kosten durch den Grundstückskäufer, NJW 2000, 2646
- ders.*: Neuerungen des EAG Bau, städtebauliche Verträge und Grundstücksverkehr, DNotZ 2004, 674
- ders.*: Neue Sachmängelhaftung beim Hauskauf? ZfIR 2006, 77
- ders./Arne Everts/Jörn Heinemann/Bertrand Koller*, Grundstückskaufverträge, 2005
- Grziwotz/Koebler* (Hrsg.): Handbuch Bauträgerrecht, 2004
- Habersack, Matthias*: Richtigkeitsgewähr notariell beurkundeter Verträge, AcP 189 (1989), 403
- Hagen, Horst*: Formzwang, Formzweck, Formmangel und Rechtssicherheit, Festschrift für Schippel, 1996, S. 173
- Heckeschen, Heribert*: Die Formbedürftigkeit mittelbarer Grundstücksgeschäfte, 1987
- Heil, Hans-Jürgen*: Das Grundeigentum der Gesellschaft bürgerlichen Rechts – res extra commercium? NJW 2002, 2158
- Heinemann, Jörn*: Die vorzeitige Beendigung von Realkreditverträgen im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen, NotBZ 2006, 109
- Heubeck, Georg/Heubeck, Klaus*: Neue Rechnungsgrundlagen bei Verrentung und Kapitalisierung, DNotZ 1985, 469 und 606
- Heubeck, Klaus*: Verrentung und Kapitalisierung, DNotZ 1996, 761
- Heyers, Johannes/Heuser, Martin*: Qualitative Unmöglichkeit – eine verkannte Rechtsfigur, NJW 2010, 3057
- v. Heymann, Ekkehart/Merz, Christian*: Bankenhaftung bei Immobilienanlagen, 18. Aufl. 2010
- Jauernig, Othmar* (Hrsg.): BGB, 13. Aufl. 2009
- Kanzleiter, Rainer*: Der Schutz des Grundstücksverkäufers vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises, DNotZ 1996, 242
- ders.*: Das Vorlesen der Niederschrift, DNotZ 1997, 261
- ders.*: Ausreichende Bezeichnung der noch nicht vermessenen Teilfläche in einem Grundstückskaufvertrag, NJW 2000, 1919
- ders.*: Anforderungen an die Unterschriften von Beteiligten und Notar unter der notariellen Niederschrift, DNotZ 2002, 520
- ders.*: Die ungenaue Bezeichnung des veräußerten Grundstücks im Veräußerungsvertrag, MittBay-Not 2002, 13
- ders.*: Die Beurkundungsbedürftigkeit des „Verknüpfungswillens“ bei zusammengesetzten Rechtsgeschäften – ein Scheinproblem! DNotZ 2004, 178
- Keim, Benno*: Das notarielle Beurkundungsverfahren, 1989
- Keim, Christopher*: § 313 BGB und die Beurkundung zusammengesetzter Verträge, DNotZ 2001, 827
- Kersten, Fritz/Bühling, Selmar* (Begr.): Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 23. Aufl. 2010
- Kessler, Christian*: Das Missverständnis um die Rechtsnatur der Zustimmung nach § 888 I BGB, NJW 2010, 3341
- ders.*: Die Grundbuchfähigkeit der GbR, ZNotP 2008, 231
- ders.*: Die Löschung der Vormerkung bei Verträgen mit Testamentsvollstreckern und Insolvenzverwaltern, ZNotP 2008, 117
- ders.*: Wohngeldrückstände als Gefahr für die Eigentumsvormerkung, NJW 2009, 121
- Kindl, Johann*: Der Kalkulationsirrtum im Spannungsfeld von Auslegung, Irrtum und unzulässiger Rechtsausübung, WM 1999, 2198

- Klumpp, Hans-Hermann*: AGB-Gewährleistungsausschluß für „alte“ Neubauten?, NJW 1993, 372
- Kooble, Wolfgang/Grziwotz, Herbert*: Rechts handbook Immobilien (Loseblatt, Stand 4/2010)
- Kohler, Jürgen*: Bereicherungsrechtliche Rückgewähr eines grundpfandrechtlich belasteten Grundstücks, NJW 1991, 1999
- Köhler, Helmut*: Zur Funktion und Reichweite der gesetzlichen Gewährleistungsausschlüsse, JZ 1989, 761
- Korte, Heinz*: Handbuch der Beurkundung von Grundstücksgeschäften, 1990
- Krauß, Hans-Frieder*: Immobilienkaufverträge in der Praxis, 5. Aufl. 2010
- Kroppenberg, Inge*: Die so genannten Vorwirkungen von schwebend unwirksamen Verpflichtungsverträgen, WM 2001, 844
- Krüger, Wolfgang*: Falsa demonstratio bei der Veräußerung von Grundstücken, ZNotP 2009, 2
ders.: Vorvertrag und Hauptvertrag, ZNotP 2006, 447
- Krüger, Wolfgang/Hertel, Christian*, Der Grundstückskauf, 9. Aufl. 2008
- Kuntze, Joachim/Ertl, Rudolf/Herrmann, Hans/Eickmann, Dieter*: Grundbuchrecht, 6. Aufl. 2006
- Lautner, Georg*: Aktuelle Rechtsprechung zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundstücksverkehr, MittBayNot 2011, 32
- Leonhard, Marc*: Der Ersatz des Vertrauensschadens im Rahmen der vertraglichen Haftung, AcP 199 (1999), 660
- Leuschner, Lars*: Geborenheit und Grenzen der AGB-Kontrolle, AcP 207 (2007), 491
- Lickleder, Florian*: Die Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben, AcP 199 (1999), 629
- Lieb, Manfred*: Schutzbedürftigkeit oder Eigenverantwortlichkeit, DNotZ 1989, 274
- Limmer, Peter*: Die freiwillige Grundstücksversteigerung durch den Notar, Festschrift für Bezenberger, 2000, S. 509
ders.: Personengesellschaften und Immobilien: Form-, Schutz- und ordnungspolitische Defizite am Beispiel der geschlossenen Immobilienfonds, Festschrift für Hagen, 1999, S. 321
- Litzenburger, Wolfgang*: Das Ende des vollständigen Gewährleistungsausschlusses beim Kaufvertrag über gebrauchte Immobilien, NJW 2002, 1244
ders.: Gestaltung von genehmigungsbedürftigen Grundstückskaufverträgen nach Inkrafttreten des neuen FamFG, RNotZ 2009, 380
- Lorenz, Stefan*: Voreilige Selbstvornahme der Nacherfüllung im Kaufrecht, NJW 2005, 1321
- Majer, Christian Friedrich*: Zur Bestimmung der Zubehöreigenschaft – Begriff der Funktion der Verkehrsauffassung nach § 97 I 2 BGB, BWNotZ 2008, 144
- Medicus, Dieter*: Bemerkungen zur Neuregelung des Schuldnerverzuges, DNotZ 2000, 256
ders.: Zur gerichtlichen Inhaltskontrolle notarieller Verträge, 1989
- Meikel (Begr.)*: Grundbuchrecht, 10. Aufl. 2008
- Mihm, Katja*: Pflicht zur Verlesung notarieller Urkunden bei EDV-Einsatz, NJW 1997, 3121
- Müller, Gerd*: Kaufrechtliche Sachmängelhaftung oder culpa in contrahendo?, ZIP 1993, 1045
- Müller-Michaels, Olaf*: Formfreie Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages trotz Bestehen eines Anwartschaftsrechts?, NJW 1994, 2742
- Münch, Christof*: Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in Grundbuch und Register, DNotZ 2001, 535
- Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2006–2010
- Münchener Vertragshandbuch, Band 5, Bürgerliches Recht I, 6. Aufl. 2008
- Opgenhoff, Carolin*: Gestaltungsfragen bei der Beurkundung zusammengesetzter Verträge, RNotZ 2006, 257
- Pahlow, Louis*: Der Rechtsmangel beim Sachkauf, JuS 2006, 289
- Palandt, Otto (Begr.)*: BGB, 70. Aufl., München 2011
- Piehler, Klaus*: Maklerklauseln in notariellen Kaufverträgen, DNotZ 1983, 22
- Prütting, Hans*: Sachenrecht, 34. Aufl. 2010
- Prütting/Wegen/Weinreich (Hrsg.)*: BGB, 6. Aufl. 2011
- Putz, Alexander*: Beweisfragen bei Einschreibesendungen, NJW 2007, 2450
- Reinicke, Dietrich/Tiedtke, Klaus*: Kaufrecht, 8. Aufl. 2009
dies.: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers und die Formbedürftigkeit der Aufhebung des Grundstückskaufvertrags, NJW 1982, 2281
- Reithmann, Christoph*: Beitritt der finanzierenden Bank zum Anderkontenverfahren, DNotZ 2002, 247
ders./Albrecht, Andreas: Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl. 2001

- Rißmann, Gunter/Waldner, Wolfram*: Rückgabe von nicht mehr benötigtem Straßenland, BayVBl. 1984, 741
- Rohs, Günther/Heinemann, Diethard*: Die Geschäftsführung der Notare, 11. Aufl. 2002
- ders./Wedewer, Paul (Begr.)*: Kostenordnung, 3. Aufl. (Loseblatt; Stand Dezember 2010)
- Sauter, Eugen/Schweyer, Gerhard/Waldner, Wolfram*: Der eingetragene Verein, 19. Aufl. 2010
- Schall, Alexander*: Nochmals: Die Anwendbarkeit des Sachmangelrechts im Falle unbehebbarer Mängel der Kaufsache, NJW 2011, 343
- Schmid, Irene/Voss, Matthias*: Die Sicherungsgrundschuld nach dem Risikobegrenzungs-gesetz, DNotZ 2008, 740
- Schmidt, Friedrich*: § 12 WEG im Strudel der Meinungen, ZWE 2010, 394
- Schmidt-Räntsch, Jürgen*: Aufklärungspflichten beim Verkauf von Immobilien, ZfIR 2004, 569
- Schneider, Rudolf/Stahl, Kerstin*: Kapitalisierung und Verrentung, 3. Aufl. 2008
- Schöne, Thomas*: Der Vorkaufsberechtigte unbekanntem Aufenthalts, Rpfleger 2002, 131
- Schöner, Hartmut/Stöber, Kurt*: Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008
- Schoppmeyer, Heinrich*: Ausgewählte Probleme der Schrottimmobili- en in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung, WM 2009, 10
- Schubert, Peter*: Auflassungsvormerkung, Rangänderung, Wirksamkeitsvermerk, oder: Der Rangrücktritt ist tot, es lebe der Wirksamkeitsvermerk?, DNotZ 1999, 967
- Seeger, Bernhard*: Vertretung und Genehmigungserfordernisse bei Rechtsgeschäften kirchlicher Vermögensträger, MittBayNot 2003, 361
- Singer, Reinhard*: Vorausleistungen auf künftige Schuldverhältnisse, JR 1983, 356
- ders.*: Der Kalkulationsirrtum – ein Fall für Treu und Glauben?, JZ 1999, 342
- Sorge, Hans-Ulrich*: Das Bundes-Bodenschutzgesetz und seine Auswirkungen auf den Grundstückskaufvertrag, MittBayNot 1999, 232
- Soergel (Begr.)*: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. 3, 12. Aufl. 1991
- Staudinger (Begr.)*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, §§ 164-240 (2009), 305-310 (2006), 311b,c (2006), 1113-1203 (2009)
- Stöber, Kurt*: Zwangsversteigerungsgesetz, 19. Aufl. 2009
- ders.*: Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den gesetzlichen Vertreter, NotBZ 2008, 209
- Thiele, Wolfgang*: Gedanken zur Vorteilsausgleichung, AcP 167 (1967), 193
- Tröder, Jörg*: Pro und Contra Anderkonto nach neuem Beurkundungsrecht, AnwBl. 1999, 633
- Ulmer, Peter/Steffek, Felix*: Grundbuchfähigkeit einer rechts- und parteifähigen GbR, NJW 2002, 330
- ders./Löbke, Marc*: Zur Anwendbarkeit des § 313 BGB im Personengesellschaftsrecht, DNotZ 1998, 711
- Vollhardt, Jürgen*: Verzicht auf Voreintragung des Erben?, MittBayNot 1986, 114
- Wachter, Thomas*: Stiftungen, 2001
- Wacke, Andreas*: Vorgemerkerter Schwarzkauf und Bestätigung oder Novation, DNotZ 1995, 507
- Waldner, Wolfram*: Das auf einen Verkaufsfall beschränkte Vorkaufsrecht, MDR 1986, 110
- ders.*: Der Anspruch auf rechtliches Gehör, 2. Aufl. 2000
- ders.*: Irrtum über die Grenzen des verkauften Grundstücks – falsa demonstratio?, NotBZ 2002, 174
- ders.*: Beurkundungsrecht für die notarielle Praxis, 2007
- Wälzholz, Eckhard*: Zulässigkeit und Ausgestaltung von Maklerklauseln in der notariellen Praxis, MittBayNot 2000, 357
- Weingärtner, Helmut*: Berechtigtes Sicherungsinteresse i.S. des § 54 a Abs. 2 BeurkG, DNotZ 1999, 393
- Weirich, Hans-Armin*: Grundstücksrecht, 3. Aufl. 2006
- Wertenbruch, Johannes*: Erfasst § 899 a BGB auch das Verpflichtungsgeschäft beim Immobilienrechtserwerb von GbR? ZIP 2010, 1884
- Weser, Hans-Hermann*: Die Erklärung der Auflassung unter Aussetzung der Bewilligung der Eigentumsumschreibung, MittBayNot 1993, 253
- Wilsch, Harald*: Immobilienrechtliche Aspekte des neuen Preisklauselgesetzes, NotBZ 2007, 431
- Winkler, Karl*: Beurkundungsgesetz, 16. Aufl. 2008
- Wirth, Peter*: Probleme des Mietervorkaufsrechts nach § 570 b BGB, MittBayNot 1998, 9
- Wolfsteiner, Hans*: Beweislastumkehr durch Zwangsvollstreckungsunterwerfung?, NJW 1982, 2851
- ders.*: Die vollstreckbare Urkunde, 2. Aufl. 2006
- Wurm/Wagner/Zartmann (Begr.)*: Das Rechtsformularbuch, 16. Aufl. 2011
- Zimmer, Maximilian*: Die Ausbietungsgarantie in der notariellen Praxis, NotBZ 2002, 55
- ders.*: Grundpfandrechtsbestellung durch Notarangestellte, ZNotP 2007, 407.

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
a. F.	alte Fassung
ABl.	Amtsblatt
abl.	ablehnend
Abs.	Absatz
abw.	abweichend
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AG	Amtsgericht, Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Alt.	Alternative
Anm.	Anmerkung
AnwBl.	Anwaltsblatt
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
BauGB	Baugesetzbuch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHR	BGH-Report
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BNotO	Bundesnotarordnung
BRAO	Bundesrechtsanwaltsordnung
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
Buchst.	Buchstabe
Büro	Das juristische Büro
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
c. i. c.	culpa in contrahendo
d. h.	das heißt
Diss.	Dissertation
DNotI	Deutsches Notar-Institut
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
Doppelbuchst.	Doppelbuchstabe
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
Einl.	Einleitung
EnEV	Energieeinsparverordnung
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht

EStG	Einkommensteuergesetz
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EWiR	Entscheidungen zum Wirtschaftsrecht
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote
GBO	Grundbuchordnung
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GrEStG	Gründerwerbsteuergesetz
GrdstVG	Grundstücksverkehrsgesetz
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
GWR	Gesellschafts- und Wirtschaftsrecht
h. M.	herrschende Meinung
Halbs.	Halbsatz
HFR	Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung
HGB	Handelsgesetzbuch
IBR	Immobilien- & Baurecht
i. d. F.	in der Fassung
InsO	Insolvenzordnung
i. S.	im Sinne
JR	Juristische Rundschau
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristenzeitung
Kap.	Kapitel
KG	Kammergericht; Kommanditgesellschaft
KostO	Kostenordnung
LG	Landgericht
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
NatSchG	Naturschutzgesetz
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege
NJ	Neue Justiz
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungs-Report
OFD	Oberfinanzdirektion
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGR	OLG-Report
PreisklauselG	Preisklauselgesetz
PWW	Prüting/Wegen/Weinreich

RdL	Recht der Landwirtschaft
Rdn.	Randnummer
RG	Reichsgericht
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
S.	Satz; Seite
SchlHAnz.	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
str.	streitig
u. a.	und andere
unstr.	unstreitig
UStG	Umsatzsteuergesetz
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VIZ	Zeitschrift für Vermögens- und Investitionsrecht
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
WaldG	Waldgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WE-GBV	Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung der Wohnungseigentumssachen
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WoBiG	Wohnungsbindungsgesetz
z. B.	zum Beispiel
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht und Insolvenzpraxis
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
zust.	zustimmend
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1. Teil. Vertragsgegenstand	1
A. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	1
B. Verkauf vor Eigentumserwerb	8
C. Falsa demonstratio	9
2. Teil. Vertragsparteien	11
A. Allgemeines	11
B. Besonderheiten in der Person der Vertragsparteien	16
C. Vertretung durch Bevollmächtigte	23
D. Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen	29
3. Teil. Vertragsschluss	33
A. Die Notwendigkeit notarieller Beurkundung	33
B. Das Zustandekommen des Vertrags	58
4. Teil. Vertragspflichten	87
A. Grundpflichten des Verkäufers und des Käufers	87
B. Sicherung der Grundpflichten	90
C. Vertragliche Nebenpflichten	102
D. Weitere Vereinbarungen	103
E. Leistungsbestimmungsrechte und Schiedsgutachten	112
F. Vertrag zugunsten eines Dritten	113
G. Auslegung von Erklärungen	113
5. Teil. Leistungsstörungen	117
A. Unmöglichkeit der Leistung	117
B. Schuldnerverzug	118
C. Störung der Geschäftsgrundlage	132
D. Leistungsverweigerungsrechte	135
E. Leistung unter Vorbehalt	137
F. Rechte des Käufers bei Mängeln	137
G. Wirksamwerden vertragsgestaltender Willenserklärungen	160
H. Verjährung von Ansprüchen	161
I. Anfechtung durch Dritte	163
6. Teil. Immobilienfinanzierung	165
A. Kaufpreisfinanzierung	165
B. Verwertung	172

	Seite
7. Teil. Hinweise zu besonderen Vertragsgestaltungen	177
A. Kauf auf Rentenbasis	177
B. Abwicklung durch Kaufpreishinterlegung	180
C. Freiwillige Versteigerung	184
D. Bauträgervertrag	185
E. Kombinierte Verträge	193
F. Kaufverträge mit Gemeinden zur Verwirklichung bestimmter Ziele	194
G. Vorvertrag	197
H. Vorkaufsrecht	198
8. Teil. Hinweise zu Vertragsvollzug, Kosten und Steuern	203
A. Vollzug	203
B. Notarkosten	204
C. Grundbuch- und Katasteramtskosten	207
D. Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer	208
9. Teil. Vertragsmuster	211
1. Kauf eines unbebauten Grundstücks	211
2. Kauf eines Hausgrundstücks	216
3. Kauf einer Eigentumswohnung	220
4. Kauf einer Grundstücksteilfläche	225
5. Kauf von Bauträger (Eigentumswohnung)	229
Sachregister	237

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Teil. Vertragsgegenstand	
A. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	1
I. Allgemeines	1
II. Vertragsgegenstand beim bebauten Grundstück	1
III. Kauf eines Renovierungsobjekts	3
IV. Kauf eines Erbbaurechts	3
1. Kauf eines neu zu bestellenden Erbbaurechts	4
2. Kauf eines bestehenden Erbbaurechts	4
V. Kauf eines Wohnungs- oder Teileigentums	5
1. Zustimmung des Verwalters	5
2. Rückständiges Hausgeld	7
VI. Kauf eines Gesellschafts- oder Erbanteils	7
B. Verkauf vor Eigentumserwerb	8
C. Falsa demonstratio	9
2. Teil. Vertragsparteien	
A. Allgemeines	11
I. Juristische Personen und Handelsgesellschaften	11
1. Grundsätzliches	11
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	13
II. Ausländische Vertragsteile	15
B. Besonderheiten in der Person der Vertragsparteien	16
I. Minderjährige	16
II. Geschäftsunfähige, Betreute	17
III. Erben des eingetragenen Eigentümers	17
IV. Veräußerung durch verheiratete Personen und Lebenspartner	18
V. Vertretung öffentlichrechtlicher (Gebiets)körperschaften	20
VI. Verkauf durch Testamentsvollstrecker, Vorerben oder Insolvenzverwalter	21
C. Vertretung durch Bevollmächtigte	23
I. Grundsatz der offenen Stellvertretung	23
II. Wirkung der Vollmacht	25
III. Bedeutung der Kenntnis bestimmter Umstände	27
D. Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen	29
3. Teil. Vertragsschluss	
A. Die Notwendigkeit notarieller Beurkundung	33
I. Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit	33
1. Allgemeines	33
2. Verkauf einer unvermessenen Teilfläche	36
3. Folgen des Formmangels	39
II. Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Urkunde	40
III. Mittelbare Grundstücksgeschäfte	40
IV. Einzelfälle	42
1. Künftige Erwerbsrechte und -pflichten	42
2. Grundstücksgesellschaften	43
3. Vorauszahlungen auf den Kaufpreis	43
4. Vertragsübernahme	44
5. Auftrag zum Grundstückserwerb	44

	Seite
V. Änderung beurkundeter Erklärungen	45
VI. Aufhebung des Grundstückskaufvertrags	47
VII. Beurkundungsverfahren	48
1. Grundbucheinsicht	48
2. Formelles Beurkundungsrecht	49
3. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens, Vertragsgestaltungspflicht	52
VIII. Heilung mangelhafter Beurkundung	53
1. Heilung nach § 311 b Abs. 1 S. 2 BGB	53
2. Heilung nach § 242 BGB	55
3. Bestätigung des nichtigen Kaufvertrags	56
IX. Ansprüche nach „aufgedecktem“ Schwarzkauf	56
X. Abbruch von Vertragsverhandlungen	57
B. Das Zustandekommen des Vertrags	58
I. Angebot und Annahme	58
II. Rechtsgeschäftliche Genehmigungen	61
III. Dissens	61
IV. Anfechtung wegen Irrtums	62
V. Arglistige Täuschung	63
VI. Sittenwidrigkeit wegen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung	65
1. Objektive Voraussetzungen	65
2. Subjektive Seite	67
VII. Andere Fälle der Sittenwidrigkeit	68
1. Überlange Bindung	68
2. Kollusion des Vertreters mit dem Vertragspartner	69
VIII. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	69
1. Baulanderschließung	70
2. Koppelungsverbot	71
IX. Inhaltskontrolle von Formular- und Verbraucherverträgen	71
X. Culpa in contrahendo	74
1. Allgemeines	74
2. Betroffener Personenkreis	75
3. Rechtsfolgen	78
XI. Behördliche und gerichtliche Genehmigungen	79
1. Allgemeines	79
2. Genehmigung nach dem GrdstVG	80
3. Genehmigung zur Grundstücksteilung	82
4. Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	82
5. Weitere behördliche Genehmigungen	82
6. Gerichtliche Genehmigungen	83
XII. Gesetzliche Vorkaufsrechte	83
4. Teil. Vertragspflichten	
A. Grundpflichten des Verkäufers und des Käufers	87
I. Kaufpreiszahlung	87
1. Höhe des Kaufpreises	87
2. Verzinsung des Kaufpreises	88
II. Auflassung	89
B. Sicherung der Grundpflichten	90
I. Sicherung des Käufers	90
1. Auflassungsvormerkung	90
2. Lastenfreistellung	92
3. Fälligkeitsmitteilung	96
II. Sicherung des Verkäufers	97
1. Aussetzung der Auflassung	97
2. Aussetzung der Bewilligung	98
3. Antragsverzicht	98
4. Verzicht auf Erteilung beglaubigter Abschriften und Ausfertigungen	98

	Seite
5. Sicherstellung der Löschung der Vormerkung	99
6. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	100
C. Vertragliche Nebenpflichten	102
I. Auskunftspflicht, Urkundenherausgabe	102
II. Quittungserteilung	103
III. Obhutspflicht	103
D. Weitere Vereinbarungen	103
I. Übergang von Gefahr, Lasten und Erschließungskosten	103
1. Gefahr	103
2. Lasten	104
3. Erschließungskosten	104
II. Übernahme von Miet- und Pachtverhältnissen	107
III. Schuldübernahme	107
IV. Energieeinsparverordnung	109
V. Tragung von Kosten und Steuern	109
VI. Maklerklauseln	110
VII. Miteigentümergeinschaften	111
VIII. Vorbehaltene Rechte	111
E. Leistungsbestimmungsrechte und Schiedsgutachten	112
F. Vertrag zugunsten eines Dritten	113
G. Auslegung von Erklärungen	113
I. Maßgeblicher Zeitpunkt	114
II. Interesse der Vertragsparteien	114
III. Auslegung von Grundbucheintragungen	115
5. Teil. Leistungsstörungen	
A. Unmöglichkeit der Leistung	117
B. Schuldnerverzug	118
I. Voraussetzungen	119
1. Mahnung	119
2. Entbehrlichkeit der Mahnung	119
3. Fristablauf und Zugang einer „Zahlungsaufstellung“	120
4. Fehlen von Einreden	120
5. Vertretenmüssen	120
II. Nacherfüllungsfrist	121
1. Setzung einer Frist zur Nacherfüllung	121
2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	122
III. Rechtsfolgen erfolgloser Fristsetzung	123
IV. Rücktrittsfolgen	124
V. Verzögerungsschäden	126
1. Verspätete Herstellung oder Übergabe der Kaufsache	126
2. Verspätete Zahlung des Kaufpreises	127
VI. Nichterfüllungsschäden	128
1. Geltendmachung durch den Verkäufer	128
2. Geltendmachung durch den Käufer	130
VII. Ersatz nutzlos aufgewandeter Kosten	131
C. Störung der Geschäftsgrundlage	132
I. Allgemeines	132
II. Fehlvorstellungen bei Vertragsschluss	133
III. Nachträglich eintretende oder ausbleibende Umstände	134
D. Leistungsverweigerungsrechte	135
I. Zug-um-Zug-Leistung	135
II. Vorleistungspflicht	136
E. Leistung unter Vorbehalt	137
F. Rechte des Käufers bei Mängeln	137