# STAUDINGER
# BGB

## §§ 311b, 311c

## Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

Sellier
de Gruyter

# J. von Staudingers
# Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen

Buch 2
Recht der Schuldverhältnisse
**§§ 311b, 311c**
(Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass)

**Neubearbeitung 2012**
von
**Robert Schumacher**

Redaktor
**Manfred Löwisch**

常州大学山书馆
藏书章

**Sellier – de Gruyter · Berlin**

## Die Kommentatorinnen und Kommentatoren

Neubearbeitung 2012
§§ 311b, c: ROBERT SCHUMACHER

Neubearbeitung 2006
§§ 311b, c: EDUARD WUFKA

Neubearbeitung 2001
§§ 310–314: EDUARD WUFKA

Dreizehnte Bearbeitung 1995
§§ 310–314: EDUARD WUFKA

12. Auflage
§§ 310–314: EDUARD WUFKA

## Zitierweise

STAUDINGER/SCHUMACHER (2012)
§ 311b Abs 1 Rn 1

Zitiert wird nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer.

## Hinweise

Das Abkürzungsverzeichnis befindet sich auf www.staudingerbgb.de.

Der Stand der Bearbeitung ist jeweils mit Monat und Jahr auf den linken Seiten unten angegeben.

Am Ende eines jeden Bandes befindet sich eine Übersicht über den aktuellen Stand des „Gesamtwerk STAUDINGER".

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

ISBN-13: 978-3-8059-1112-2

© Copyright 2012 by Dr. Arthur L. Sellier & Co. – Walter de Gruyter GmbH & Co. KG, Berlin. – Printed in Germany.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: fidus Publikations-Service, Nördlingen.

Druck: H. Heenemann GmbH & Co., Berlin.

Bindearbeiten: Buchbinderei Bruno Helm, Berlin.

Umschlaggestaltung: Bib Wies, München.

♾ Gedruckt auf säurefreiem Papier, das die DIN ISO 9706 über Haltbarkeit erfüllt.

J. von Staudingers
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen
Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse
§§ 311b, 311c
(Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass)

## Kommentatorinnen und Kommentatoren

Dr. Karl-Dieter Albrecht
Vorsitzender Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München

Dr. Christoph Althammer
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Georg Annuß
Rechtsanwalt in München, Außerplanmäßiger Professor an der Universität Regensburg

Dr. Christian Armbrüster
Professor an der Freien Universität Berlin, Richter am Kammergericht

Dr. Martin Avenarius
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Wolfgang Baumann
Notar in Wuppertal, Professor an der Bergischen Universität Wuppertal

Dr. Winfried Bausback
Professor a. D. an der Bergischen Universität Wuppertal, Mitglied des Bayerischen Landtags

Dr. Roland Michael Beckmann
Professor an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Detlev W. Belling, M.C.L.
Professor an der Universität Potsdam

Dr. Andreas Bergmann
Professor an der Fernuniversität Hagen

Dr. Werner Bienwald
Professor an der Evangelischen Fachhochschule Hannover, Rechtsanwalt in Oldenburg

Dr. Claudia Bittner, LL.M.
Außerplanmäßige Professorin an der Universität Freiburg i. Br., Richterin am Sozialgericht Frankfurt a. M.

Dr. Dieter Blumenwitz †
Professor an der Universität Würzburg

Dr. Reinhard Bork
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Elmar Bund †
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Jan Busche
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Georg Caspers
Professor an der Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Tiziana Chiusi
Professorin an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Michael Coester, LL.M.
Professor an der Universität München

Dr. Dagmar Coester-Waltjen, LL.M.
Professorin an der Universität Göttingen, Direktorin des Lichtenberg-Kollegs, Göttingen

Dr. Heinrich Dörner
Professor an der Universität Münster

Dr. Christina Eberl-Borges
Professorin an der Universität Siegen

Dr. Dr. h. c. Werner F. Ebke, LL.M.
Professor an der Universität Heidelberg

Dr. Volker Emmerich
Professor an der Universität Bayreuth, Richter am Oberlandesgericht Nürnberg a. D.

Dipl.-Kfm. Dr. Norbert Engel
Ministerialdirigent im Thüringer Landtag, Erfurt

Dr. Helmut Engler
Professor an der Universität Freiburg i. Br., Minister in Baden-Württemberg a. D.

Dr. Cornelia Feldmann
Rechtsanwältin in Freiburg i. Br.

Dr. Karl-Heinz Fezer
Professor an der Universität Konstanz, Honorarprofessor an der Universität Leipzig, Richter am Oberlandesgericht Stuttgart

Dr. Philipp S. Fischinger, LL.M.
Akad. Rat a. Z. an der Universität Regensburg

Dr. Johann Frank
Notar in Amberg

Dr. Rainer Frank
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Robert Freitag, Maître en droit
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Bernhard Großfeld, LL.M.
Professor an der Universität Münster

Dr. Beate Gsell
Professorin an der Universität Augsburg

Dr. Karl-Heinz Gursky
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Martin Gutzeit
Professor an der Universität Gießen

Dr. Ulrich Haas
Professor an der Universität Zürich

Norbert Habermann
Weiterer aufsichtsführender Richter bei dem Amtsgericht Offenbach

Dr. Stefan Habermeier
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Martin Häublein
Professor an der Universität Innsbruck

Dr. Johannes Hager
Professor an der Universität München

Dr. Rainer Hausmann
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Jan von Hein
Professor an der Universität Trier

Dr. Tobias Helms
Professor an der Universität Marburg

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter Henrich
Professor an der Universität Regensburg

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

Dr. Reinhard Hepting
Professor an der Universität Mainz

Christian Hertel, LL.M.
Notar in Weilheim i. OB.

Dr. Stephanie Herzog
Rechtsanwältin in Würselen

Joseph Hönle
Notar in Tittmoning

Dr. Bernd von Hoffmann
Professor an der Universität Trier

Dr. Heinrich Honsell
Professor an der Universität Zürich, Honorarprofessor an der Universität Salzburg

Dr. Norbert Horn
Professor an der Universität zu Köln, Vorstand des Arbitration Documentation and Information Center e.V., Köln

Dr. Peter Huber, LL.M.
Professor an der Universität Mainz

Dr. Rainer Hüttemann
Professor an der Universität Bonn

Dr. Florian Jacoby
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Rainer Jagmann
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Ulrich von Jeinsen
Rechtsanwalt und Notar in Hannover, Honorarprofessor an der Universität Hannover

Dr. Joachim Jickeli
Professor an der Universität zu Kiel

Dr. Dagmar Kaiser
Professorin an der Universität Mainz

Dr. Bernd Kannowski
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Rainer Kanzleiter
Notar in Neu-Ulm, Professor an der Universität Augsburg

Dr. Sibylle Kessal-Wulf
Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Fabian Klinck
Professor an der Universität Bochum

Dr. Frank Klinkhammer
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Hans-Georg Knothe
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Jürgen Kohler
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Stefan Koos
Professor an der Universität der Bundeswehr München

Dr. Heinrich Kreuzer
Notar in München

Dr. Hans-Dieter Kutter
Notar in Nürnberg

Dr. Gerd-Hinrich Langhein
Notar in Hamburg

Dr. Martin Löhnig
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch
Professor an der Universität Freiburg i. Br., Rechtsanwalt in Stuttgart, vorm. Richter am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Dirk Looschelders
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Stephan Lorenz
Professor an der Universität München

Dr. Peter Mader
Professor an der Universität Salzburg

Dr. Ulrich Magnus
Professor an der Universität Hamburg, Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg a. D.

Dr. Peter Mankowski
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Heinz-Peter Mansel
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Peter Marburger
Professor an der Universität Trier

Dr. Wolfgang Marotzke
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael Martinek, M.C.J.
Professor an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken, Honorarprofessor an der Universität Johannesburg, Südafrika

Dr. Annemarie Matusche-Beckmann
Professorin an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Jörg Mayer
Notar in Simbach am Inn

Dr. Dr. Detlef Merten
Professor an der Deutschen Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer

Dr. Rudolf Meyer-Pritzl
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig

Dr. Peter O. Mülbert
Professor an der Universität Mainz

Dr. Dirk Neumann
Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts a. D., Kassel, Präsident des Landesarbeitsgerichts Chemnitz a. D.

Dr. Ulrich Noack
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Hans-Heinrich Nöll
Rechtsanwalt in Hamburg

Dr. Jürgen Oechsler
Professor an der Universität Mainz

Dr. Hartmut Oetker
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Thüringer Oberlandesgericht in Jena

Wolfgang Olshausen
Notar in Rain am Lech

Dr. Dirk Olzen
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Sebastian Omlor, LL.M.
Akad. Rat an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Gerhard Otte
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Hansjörg Otto
Professor an der Universität Göttingen

Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt in München

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit
Rechtsanwältin in Berlin, Senatorin für Justiz a. D. in Hamburg und Berlin, Vorsitzende Richterin am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg i. R.

Dr. Frank Peters
Professor an der Universität Hamburg, Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg a. D.

Dr. Axel Pfeifer
Notar in Hamburg

Dr. Jörg Pirrung
Richter am Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften i. R., Professor an der Universität Trier

Dr. Ulrich Preis
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Manfred Rapp
Notar in Landsberg am Lech

Dr. Thomas Rauscher
Professor an der Universität Leipzig, Dipl. Math.

Dr. Peter Rawert, LL.M.
Notar in Hamburg, Professor an der Universität Kiel

Eckhard Rehme
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Oldenburg

Dr. Wolfgang Reimann
Notar in Passau, Professor an der Universität Regensburg

Dr. Tilman Repgen
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Dieter Reuter
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig a. D.

Dr. Reinhard Richardi
Professor an der Universität Regensburg, Präsident des Kirchlichen Arbeitsgerichtshofs der Deutschen Bischofskonferenz, Bonn

Dr. Volker Rieble
Professor an der Universität München, Direktor des Zentrums für Arbeitsbeziehungen und Arbeitsrecht

Dr. Anne Röthel
Professorin an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Christian Rolfs
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Herbert Roth
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Rolf Sack
Professor an der Universität Mannheim

Dr. Ludwig Salgo
Professor an der Fachhochschule Frankfurt a. M., Apl. Professor an der Universität Frankfurt a. M.

Dr. Renate Schaub, LL.M.
Professorin an der Universität Bochum

Dr. Martin Josef Schermaier
Professor an der Universität Bonn

Dr. Gottfried Schiemann
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Eberhard Schilken
Professor an der Universität Bonn

Dr. Peter Schlosser
Professor an der Universität München

Dr. Dr. h. c. mult. Karsten Schmidt
Vizepräsident der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Martin Schmidt-Kessel
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Günther Schotten
Notar in Köln, Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Robert Schumacher, LL.M.
Notar in Köln

Dr. Roland Schwarze
Professor an der Universität Hannover

Dr. Maximilian Seibl
Wiss. Mitarbeiter an der Universität Göttingen

Dr. Hans Hermann Seiler
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Reinhard Singer
Professor an der Humboldt-Universität Berlin, vorm. Richter am Oberlandesgericht Rostock

Dr. Dr. h. c. Ulrich Spellenberg
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Sebastian Spiegelberger
Notar in Rosenheim

Dr. Ansgar Staudinger
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Malte Stieper
Professor an der Universität Halle-Wittenberg

Dr. Markus Stoffels
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Hans-Wolfgang Strätz
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Dr. h. c. Fritz Sturm
Professor an der Universität Lausanne

Dr. Gudrun Sturm
Assessorin, Wiss. Mitarbeiterin

Burkhard Thiele
Präsident des Oberlandesgerichts Rostock

Dr. Karsten Thorn
Professor an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Gregor Thüsing, LL.M.
Professor an der Universität Bonn

Dr. Barbara Veit
Professorin an der Universität Göttingen

Dr. Bea Verschraegen, LL.M.
Professorin an der Universität Wien

Dr. Klaus Vieweg
Professor an der Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Markus Voltz
Notar in Lahr

Dr. Reinhard Voppel
Rechtsanwalt in Köln

Dr. Günter Weick
Professor an der Universität Gießen

Gerd Weinreich
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Oldenburg

Dr. Birgit Weitemeyer
Professorin an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Olaf Werner
Professor an der Universität Jena, Richter am Thüringer Oberlandesgericht Jena a. D.

Dr. Daniel Wiegand, LL.M.
Rechtsanwalt in München

Dr. Wolfgang Wiegand
Professor an der Universität Bern

Dr. Susanne Wimmer-Leonhardt
Bürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern, Privatdozentin an der Universität des Saarlandes

Dr. Peter Winkler von Mohrenfels
Professor an der Universität Rostock a. D., Richter am Oberlandesgericht Rostock a. D., Rechtsanwalt in Rostock

Dr. Hans Wolfsteiner
Notar a. D., Rechtsanwalt in München

Heinz Wöstmann
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Michael Wurm
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

## Redaktorinnen und Redaktoren

Dr. Christian Baldus

Dr. Dr. h. c. mult. Christian von Bar, FBA

Dr. Michael Coester, LL.M.

Dr. Heinrich Dörner

Dr. Helmut Engler

Dr. Karl-Heinz Gursky

Norbert Habermann

Dr. Johannes Hager

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter Henrich

Dr. Bernd von Hoffmann

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch

Dr. Ulrich Magnus

Dr. Peter Mankowski

Dr. Peter Marburger

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael Martinek, M.C.J.

Dr. Jörg Mayer

Dr. Gerhard Otte

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit

Dr. Manfred Rapp

Dr. Peter Rawert, LL.M.

Dr. Dieter Reuter

Dr. Volker Rieble

Dr. Herbert Roth

Dr. Wolfgang Wiegand

# Vorwort

Von 1978 bis 2005 hat Notar Dr. Eduard Wufka (†) die Kommentierung der §§ 311b, c (früher §§ 310 ff) im Staudinger in insgesamt vier Neubearbeitungen betreut. Er hat dabei nicht nur Rechtsprechung und Literatur gründlich und präzise wissenschaftlich aufbereitet und analysiert, sondern stets auch Empfehlungen, Hinweise und Lösungsvorschläge für die Praxis entwickelt. Die vorliegende Neuauflage möchte die Kommentierung in seinem Geiste fortschreiben. Die einzelnen Vorschriften wurden unter Berücksichtigung der Beurkundungspraxis durchgehend neu bearbeitet. Grundstruktur (einschließlich Randnummern) und wesentliche Inhalte wurden beibehalten. Wo ich der in der Vorauflage vertretenen Auffassung nicht gefolgt bin, ist dies durch Verweise kenntlich gemacht.

Seit der letzten Neubearbeitung sind unter anderem weitere grundlegende höchstrichterliche Entscheidungen zur Rechtsfähigkeit und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ergangen, der Gesetzgeber hat in diesem Zusammenhang die §§ 47 Abs 2 GBO, 899a BGB verabschiedet. Die zahlreichen hiermit verbundenen Anwendungsfragen sind bis heute nur teilweise beantwortet. Diese Entwicklung ist in der Neubearbeitung wiederum bei den Verträgen über Grundstücke sowie bei den Verträgen über das gegenwärtige und künftige Vermögen berücksichtigt. Rege Rechtsprechungstätigkeit ist auch zu den praktisch wichtigen Fragen der Beurkundung zusammengesetzter Verträge zu verzeichnen, die eingehend kommentiert werden.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Ass. jur. Dr. Christopher Wagenknecht und Frau Inga Dieckmann für ihre engagierte Unterstützung bei der Vorbereitung der Neubearbeitung. Sämtliche verbliebenen Fehler und Unzulänglichkeiten sind allein mir zuzuschreiben, und ich begrüße ausdrücklich entsprechende Hinweise und Anregungen. Danken möchte ich schließlich meiner Familie, aber auch meinem Sozius und meinen Mitarbeitern dafür, dass sie mir die zeitlichen Freiräume gewährt haben, ohne die eine Kommentierung neben der Führung eines Notariats nicht möglich wäre.

Aachen, im Oktober 2011 Robert Schumacher

# Allgemeines Schrifttum

Das Sonderschrifttum ist zu Beginn der einzelnen Kommentierungen bzw in Fußnoten innerhalb der Kommentierung aufgeführt.

**1. Kommentare**

BAMBERGER/ROTH, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche (2. Aufl 2007)
BAUMBACH/HOPT, Handelsgesetzbuch (34. Aufl 2010)
BAUMBACH/LAUTERBACH/ALBERS/HARTMANN, Kommentar zur ZPO (69. Aufl 2011)
ERMAN, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (12. Aufl 2008)
HERBERGER/MARTINEK/RÜSSMANN/WETH, juris Praxiskommentar BGB (4. Aufl 2009); zitiert: juris PK-BGB/BEARBEITER
Münchener Kommentar zum BGB (5. Aufl); zitiert: MünchKomm/BEARBEITER
PALANDT, Kommentar zum BGB (70. Aufl 2011)
Reichsgerichtsrätekommentar zum BGB (12. Aufl 1974 ff); zitiert: BGB-RGRK/BEARBEITER
SOERGEL, Kommentar zum BGB (13. Aufl 1999 ff)
STAUDINGER, Kommentar zum BGB; zitiert: STAUDINGER/BEARBEITER (Bearbeitungsjahr)
ZÖLLER, Kommentar zur ZPO (28. Aufl 2009).

**2. Handbücher/Lehrbücher**

BASTY, Der Bauträgervertrag (6. Aufl 2009)
BAUR/STÜRNER, Sachenrecht (18. Aufl 2009); zitiert: BAUR/STÜRNER, Sachenrecht
Beckscher Notarhandbuch (5. Aufl 2009)
ENNECCERUS/LEHMANN, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts (15. Aufl 1959)
ESSER/SCHMIDT, Schuldrecht Band 1, Allgemeiner Teil Teilbd 2 (8. Aufl 2000)
KRÜGER/HERTEL, Der Grundstückskauf (9. Aufl 2008)
LARENZ, Schuldrecht Allgemeiner Teil (14. Aufl 1987)
ders, Schuldrecht Besonderer Teil Band 1 (13. Aufl 1986)
LARENZ/CANARIS, Schuldrecht Besonderer Teil Band 2 (13. Aufl 1994)
LARENZ/WOLF, Allgemeiner Teil des BGB (9. Aufl 2004)
MEDICUS/LORENZ, Schuldrecht II (15. Aufl 2010)
ROSENBERG/SCHWAB/GOTTWALD, Zivilprozessrecht (17. Aufl 2010).

## § 311b
## Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

**(1) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalte nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.**

**(2) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, sein künftiges Vermögen oder einen Bruchteil seines künftigen Vermögens zu übertragen oder mit einem Nießbrauch zu belasten, ist nichtig.**

**(3) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, sein gegenwärtiges Vermögen oder einen Bruchteil seines gegenwärtigen Vermögens zu übertragen oder mit einem Nießbrauch zu belasten, bedarf der notariellen Beurkundung.**

**(4) Ein Vertrag über den Nachlass eines noch lebenden Dritten ist nichtig. Das Gleiche gilt von einem Vertrag über den Pflichtteil oder ein Vermächtnis aus dem Nachlass eines noch lebenden Dritten.**

**(5) Absatz 4 gilt nicht für einen Vertrag, der unter künftigen gesetzlichen Erben über den gesetzlichen Erbteil oder den Pflichtteil eines von ihnen geschlossen wird. Ein solcher Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung.**

## A.

### § 311b Abs 1
[Verträge über Grundstücke]

**(1) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalte nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.**

**Materialien:** E I § 351; II § 265; Mot II 189; Prot II 458; BT-Drucks 7/63; vgl STAUDINGER/BGB-Synopse (2006) § 311b Abs 1.
**Zur Beachtung**: Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. 11. 2001 (BGBl I 3138) am 1. 1. 2002 wurde der bisherige § 313 aF wortgleich durch § 311b Abs 1 ersetzt.

**Schrifttum**

ADERHOLD-FÄHNRICH, Aktuelle Fragen des § 313 BGB, BB 1979, 1743
ARMBRÜSTER, Treuwidrigkeit der Berufung auf Formmängel, NJW 2007, 3317
ASCH, Der Grundstückskauf (1926)
AUGUSTIN, Aus der Rechtsprechung des V. Zivilsenats zum Grundstücksrecht, in: FS 25 Jahre Bundesgerichtshof (1975) 79
BACKHAUS, Schwierige Grenzziehung beim Formgebot des § 313 S 1 BGB, JuS 1985, 512
BASTY, Beurkundungspflichten bei Ankaufsrechten, DNotZ 1996, 630
BATTES, Erfüllungsansprüche trotz beiderseits bewußten Formmangels?, JZ 1969, 683
ders, Anm zu BGH v 26. 11. 1999 – V ZR 251/98 –, LM BGB § 311b Abs 1 Nr 151
BERNARD, Formbedürftige Rechtsgeschäfte (1979)
BETT, Formfragen bei Grundstücksveräußerungen (1911)
BOCKEMÜHL, Formbedürftige Willenserklärungen und Bezugnahmemöglichkeiten (Diss Köln 1969)
BOEHMER, Grundlagen der bürgerlichen Rechtsordnung II 2, 72
BOURIER, Umgehung der notariellen Form usw, DNotV 1912, 649
BRAMBRING, Anm zu BGH v 23. 9. 1977 – V ZR 90/75 –, DNotZ 1978, 149
ders, Das Gesetz zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften in der notariellen Praxis, DNotZ 1980, 281
ders, Anm zu OLG Hamm v 3. 5. 1990 – 22 U 147/89 –, DNotZ 1991, 2273
BRANDT, Die Bedeutung der Rechtsformen, Kieler Blätter 1942, 13
BRETTNER, Streifzüge durch das BGB zu §§ 313, 398, Recht 1900, 319
ders, Teilauflassung und § 313 BGB, Recht 1901, 488
BLUKA, Über die Vollmacht zum obligatorischen Grundstücksveräußerungsvertrag (BGB § 313) mit besonderer Berücksichtigung der Blankovollmacht usw (1914)
vCAMPE, Zum Bestimmtheitserfordernis bei der Bezeichnung von Grundstücksteilflächen – Vereinbarung eines Leistungsbestimmungsrechts als Problemlösung?, DNotZ 2000, 109
COING, Form und Billigkeit im modernen Privatrecht, DNotZ Beiheft Dt Notartag 1965, 29
CONSBRUCH, Die Einreichung privatschriftlicher Grundveräußerungsverträge bei dem Grundbuchamte, DJZ 1901, 431
DANZ, Rechtsprechung nach der Volksanschauung und nach dem Gesetz, JherJb 54, 54
DAMRAU, die Abschichtung, ZEV 1996, 934
DÖTTERL, „Falsa demonstratio non nocet" – auch bei nach § 311b I S. 1 formbedürftigen Rechtsgeschäften?, NotBZ 2006, 190
DROSTE, Die Ausbietungsgarantie in der notariellen Praxis, MittRhNotK 1995, 37
DUHNBRACK/HELLMANN, Der Side Letter, ZIP 2003, 1425
EBBECKE, Formvorschriften, Recht 1911, 635
ECKARDT, Die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages, JZ 1996, 934
EICHENHOFER, Anwartschaftslehre und Pendenztheorie, AcP 185 (1985) 163
vEINEM, Die Rechtsnatur der Option (1974)
EINSELE, Formerfordernis bei mehraktigen Rechtsgeschäften, DNotZ 1996, 835
ERTL, Sind die Abtretung und Verpfändung des Auflassungsanspruchs und die Verpflichtungsgeschäfte dazu noch formfrei?, DNotZ 1976, 68
FISCHER, Auflassungsvollmacht im Scheinkaufvertrag, JW 1922, 191
FLECHTHEIM, Die Sukzessivbeurkundung des § 128 BGB, RheinNotZ 1951, 49
FÖRSTER, Zwei Fragen aus dem Vertragsrecht, Recht 1901, 579
FRANK, Die Beurkundung des zusammengesetzten Grundstücksgeschäfts, NotBZ 2003, 211
FRANZMANN, Sicherer Immobilienerwerb durch Notar und Grundbuch, MittBayNot 2009, 346
GERNHUBER, Formnichtigkeit und Treu und Glauben, in: FS Schmidt-Rimpler (1957) 151
GOLTERMANN, Rechtsgültigkeit von Auflassungsvollmachten, ZBlFG 22, 272
GRAFE, Heilt Auflassung und Eintragung alle Formmängel?, Gruchot 57, 101
GREUNER/WAGNER, Beurkundungsfragen im Bauherrenmodell, NJW 1983, 193



此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

Gröschler, Zur Frage der einvernehmlichen Fortsetzung erloschener Verbindlichkeiten: Wiederherstellung oder Neubegründung?, NJW 2000, 247
Grussendorf, Anm zu BGH v 11. 7. 1952 – V ZR 80/52 –, NJW 1952, 1210
Gut, Auftrag zur „Verschaffung" von Grundstücken und § 313 BGB, JW 1929, 710
Gutbrod, Der obligatorische Grundstücksveräußerungsvertrag (BGB § 313) (1904)
Haberstumpe, § 313 BGB und Art 11 EGBGB, BayNotZ 1913, 217
Haegele, Zur Form der Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts, BWNotZ 1971, 49
Häsemeyer, Die gesetzliche Form der Rechtsgeschäfte. Objektive Ordnung und privatautonome Selbstbestimmung im formgebundenen Rechtsgeschäft (1971)
Hagen, Zur Formwirksamkeit beurkundeter Verträge bei Verweisung auf Baubeschreibungen, Baupläne und Teilungserklärungen, NJW 1979, 2135
ders, Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Grundstückskauf, WM 1981, 422
ders, Entwicklungstendenzen zur Beurkundungspflicht bei Grundstückskaufverträgen, DNotZ 1984, 263
ders, Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei Grundstückskaufverträgen, WM 1986, Sonderbeilage Nr 6
ders, Die Form als „Schwester der Freiheit", DNotZ 2010, 644
Hallbauer, Ein juristischer Trick – oder wie umgeht man den § 313 BGB?, BayZ 1909, 165
Hamm, Bericht über den 28. Deutschen Juristentag, ZBlFG 7, 296
ders, Über die Rechtsprechung des Reichsgerichts zu § 313 BGB, DNotV 1910, 106
Hammen, Ist die Ausübung des Vorkaufsrechts aus § 570b BGB formbedürftig?, DNotZ 1997, 543
Hartmann, Die Aufspaltung des Bauträgervertrages in Kauf- und Werkvertrag, MittRhNotK 2000, 11
Heckschen, Formbedürftigkeit mittelbarer Grundstücksgeschäfte (1987)
ders, Anm zu BGH v 17. 3. 1989 – V ZR 233/87 –, DNotZ 1990, 361
ders, Anm zu BGH v 19. 9. 1989 – XI ZR 10/89 –, DNotZ 1990, 654
Hedemann, Beiträge zum Kampf gegen die Güterschlächter, Recht und Wirtschaft 1912, 165
Heldrich, Die Form des Vertrages, AcP 147 (1941) 89
Henrich, Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag (1965)
Hepp, Zur Formbedürftigkeit einseitiger Erwerbsverpflichtungen, NJW 1972, 1695
Hesseler/Kleinhenz, § 899a BGB und die erweiterte Grundbuchpublizität der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, WM 2010, 446
Hoeniger, Vertragsbeurkundung bei nicht gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien, DNotZ 1909, 177
vHoffmann, Das Recht des Grundstückskaufs (1982)
Hülsdunk/Landbrecht, LoI, MoU, Bieterverfahren und dann? – Vorvertragliche Handlungsformen und Haftung bei formbedürftigen Verträgen, ZfIR 2009, 456
Jacobi, Der Formzwang des § 313 vor dem 28. Deutschen Juristentag, BayZ 1906, 389
Just, Der Kaufanwärtervertrag über Eigentumswohnungen und Eigenheime, in: FS Heinz Paulick (1973) 149
Kanzleiter, Das Gesetz zur Änderung des § 313 BGB, DNotZ 1973, 519
ders, Zur Beurkundungsbedürftigkeit von Rechtsgeschäften, die mit einem Grundstückskauf in Zusammenhang stehen, DNotZ 1984, 421
ders, Anm zu BGH v 28. 9. 1984 – V ZR 43/83 –, DNotZ 1985, 285
ders, Der Ausschluß der Rückforderung von Leistungen auf formnichtige Grundstücksgeschäfte, DNotZ 1986, 258
ders, Der Zugang beurkundeter Willenserklärungen, DNotZ 1996, 931
ders, Anm zu OLG Düsseldorf v 6. 10. 1997 – 9 U 24/97 –, DNotZ 1998, 949
ders, Ausreichende Bezeichnung der noch nicht vermessenen Teilfläche im Grundstückskaufvertrag, NJW 2000, 1919
ders, Anm zu BGH v 17. 3. 2000 – VI ZR 362/98 –, DNotZ 2000, 933
ders, Die Beurkundungsbedürftigkeit des Verknüpfungswillen bei zusammenhängenden

Rechtsgeschäften – ein Scheinproblem!, DNotZ 2004, 178
Kaufmann, Eigentum am Gesellschaftsvermögen (1912)
Keim, Keine Anwendung des § 139 BGB bei Kenntnis der Parteien von der Teilnichtigkeit, NJW 1999, 2866
ders, § 313 BGB und die Beurkundung zusammengesetzter Verträge, DNotZ 2001, 827
ders, Zur Beurkundungsbedürftigkeit des Bauvertrages bei Verknüpfung mit einem Grundstückskauf, RNotZ 2003, 44
ders, Pflicht zur Mitbeurkundung von Mietverträgen bei Immobilienkäufen?, RNotZ 2005, 102
ders, Probleme bei Abänderung und Widerruf von Grundstückskaufangeboten, MittBayNot 2005, 10
ders, Die Heilung formnichtiger Vorverträge über Grundstücksveräußerungen analog § 311b Abs 1 BGB?, DNotZ 2005, 324
ders, „Schlüsselfertig, Grunderwerbsteuer und Notarkosten nur auf den Grundstücksteil" (?) – zu Beurkundungspflicht und Grunderwerbsteuer beim mit einem Grundstückskauf verbundenen Bauvertrag, DNotZ 2011, 513
Keller, Ausscheiden eines Miterben aus der Erbengemeinschaft durch „Abschichtung"?, ZEV 1998, 281
Kesseler, Die GbR und das Grundbuch, NJW 2011, 1909
Kiehl, Formerfordernis betr der mit einem Grundstücksveräußerungsvertrag verbundenen Nebenverträge, Recht 1923, 90
ders, Inwieweit sind die Vollmacht zum Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrages und die Auflassungsvollmacht formbedürftig?, Recht 1923, 21
ders, Formbedürftigkeit im Falle der Teilung eines Grundstücksveräußerungsvertrages, LZ 1925, 393
Klingsporn, Der Abschluß formnichtiger Grundstücksveräußerungsverträge durch Wohnungsunternehmen. Die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, Betrieb 1967, 367
ders, Zur Formbedürftigkeit einseitiger Grunderwerbsverpflichtungen, Betrieb 1971, 369
Koeble, Probleme des Generalübernehmermodells, NJW 1992, 1142
Kölbl, Die Bedeutung der Form im heutigen Recht, DNotZ 1983, 207
Korte, Zum Beurkundungsumfang des Grundstücksvertrags und damit im Zusammenhang stehender Rechtsgeschäfte, DNotZ 1984, 3, 82
ders, Handbuch der Beurkundung von Grundstücksgeschäften (1990)
Kracht, Tragweite des § 313 BGB (1902)
Krafft, Notarielle Beurkundung und Stellvertretung, LZ 1914, 463
Kroeschell, Rechtsprobleme der bäuerlichen Hofübergabe, in: Göttinger FS OLG Celle (1961) 99
Krüger, Vorvertrag und Hauptvertrag, ZNotP 2006, 447
ders, Falsa demonstratio bei der Veräußerung von Grundstücken, ZNotP 2009, 2
ders, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und das Grundbuch – causa infinita, NZG 2010, 801
Landsberg, Bedarf die Abtretung der Rechte aus einem gerichtlichen oder notariellen Vertrage über die Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke gerichtlicher oder notarieller Form?, DJZ 1901, 350
Langhein, Reform des Mietrechts – Ausübung des Mietervorkaufsrechts durch schriftliche Erklärung, ZRP 2000, 473
Lautner, Alles wieder beim Alten? – Die gesetzliche Neuregelung zur Teilnahme der Gesellschaft bürgerlichen Rechts am Grundstücksverkehr, DNotZ 2009, 650
Lehmann, Zur Aufhebung des Anwartschaftsrechts an einem Grundstück, DNotZ 1987, 142
Lichtenberger, Das Gesetz zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften, NJW 1980, 159
ders, Zum Umfang des Formzwangs und zur Belehrungspflicht, DNotZ 1988, 531
Lickleder, Die Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben, AcP 199 (1999) 629
Limmer, Die freiwillige Grundstücksversteigerung durch den Notar, in: FS Bezzenberger (2000) 509
Linden, Beurkundung im Fernschreibeverkehr, JW 1934, 879
Helmut Linden, Die neue Rechtsprechung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zum Immobiliarrecht, MittBayNot 1981, 169

Lorenz, Das Problem der Aufrechterhaltung formnichtiger Schuldverträge, AcP 156 (1957) 381
Ludwig, Entwicklungstendenzen des Rechts der notariellen Beurkundung, AcP 180 (1980) 373
ders, Formgebote als Inhaltsverbote?, DNotZ 1982, 356
ders, Anm zu BGH v 30. 4. 1982 – V ZR 104/81 –, DNotZ 1982, 622
ders, Anm zu OLG Karlsruhe v 25. 3. 1988 – 10 U 198/87 –, DNotZ 1988, 697
Maier-Reimer, Die Form verbundener Verträge, NJW 2004, 3741
Mattern, Der Eigenheimbewerbervertrag in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, DNotZ 1967, 661
Medicus, Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers, DNotZ 1990, 275
Mertens, Die Reichweite gesetzlicher Formvorschriften im BGB, JZ 2004, 431
Müller, Beurkundungsbedürftigkeit der Änderung und Aufhebung von Kaufverträgen über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, MittRhNotK 1988, 243
Neubecker, Verpflichtung zum Grundeigentumserwerbe, BayZ 1906, 431
Oertmann, Heilung der Formungültigkeit nach § 313 Satz 2, ZBlFG 16, 589 (dazu Heine DNotV 1916, 700)
ders, Falschbeurkundung des Kaufpreises, LZ 1925, 1233
ders, SeuffBl 75, 541
Paul, Die Rechtslage nach der Auflassung auf Grund formnichtigen Kaufvertrages (1925)
Petzold, Beurkundungszwang im Gesellschaftsrecht wegen § 313: Berücksichtigung der Ausdehnung des § 313 BGB auf Erwerbsverpflichtungen, BB 1975, 905
Pikart, Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum notariellen Grundbuchrecht, WM 1970, 266
Pohlmann, Die Heilung formnichtiger Verpflichtungsgeschäfte durch Erfüllung (1992)
dies, Formbedürftigkeit und Heilung der Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages, DNotZ 1993, 355
Reichel, Die Behandlung formnichtiger Verpflichtungsgeschäfte (§ 125), AcP 104 (1909) 1
Reimann, Erbauseinandersetzung durch Abschichtung, ZEV 1998, 213
Reinelt, Rechtseinheit von Bauvertrag und Grundstückskauf, BB 1981, 706
ders, Zur Formbedürftigkeit des Gesellschafterbeitritts bei geschlossenen Immobilien-Fonds, NJW 1992, 2052
Reinhart, Das Verhältnis von Formnichtigkeit und Heilung des Formmangels im bürgerlichen Recht (Diss Heidelberg 1970)
Reinicke, Rechtsfolgen formnichtig abgeschlossener Verträge (1969)
Reinicke/Tiedtke, Heilung eines formnichtigen Vorvertrages und ihre Auswirkung auf die Vertragsstrafe, NJW 1982, 1430
dies, Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers und die Formbedürftigkeit der Aufhebung eines Grundstücksvertrages, NJW 1982, 2281
Rheinstein, Die Rechtsprechung zum § 313, JW 1905, 65
Reithmann, Zur Beurkundung der Treuhandvollmacht im Rahmen eines Bauherrenmodells, MittBayNot 1986, 229
ders, Anm zu BGH v 1. 2. 1985 – V ZR 180/83 –, DNotZ 1986, 80
ders, Die Entwicklung des Bauträgerrechts, WM 1986, 377
ders, Neue Vertragstypen des Immobilienerwerbs, NJW 1992, 649
ders, Anm zu BGH v 14. 6. 1996 – V ZR 85/95 –, LM BGB § 313 Nr 143
ders, Anm zu BGH v 12. 7. 1996 – V ZR 202/95 –, LM BGB § 313 Nr 144
Rieger, Anm zu BGH v 21. 1. 1998 – VI ZR 346/96 –, DNotZ 1999, 64
ders, Anm zu BGH v 7. 6. 2000 – VIII ZR 268/99 –, DNotZ 2000, 768
Ritzinger, Der Vorvertrag in der notariellen Praxis, NJW 1990, 201
Roemer, Die Formbedürftigkeit der Aufhebung und Änderung von Verträgen im Sinne des § 311b Abs 1 BGB (§ 313 BGB aF) (2004)
Rohde, Grundstückseigentums- und Bodennutzungsverhältnisse in den neuen Bundesländern nach dem Einigungsvertrag, DNotZ 1991, 186
Saringhausen, Formfreie Ausübung des Vorkaufrechts nach § 505 I BGB im Hinblick auf Grundstückskaufverträge, NJW 1998, 37

SCHMEINCK, Beurkundungsrechtliche Fragen bei Beteiligung von Personengesellschaften am Grundstücksverkehr, MittRhNotK 1982, 97
DETLEV SCHMIDT, Folgen fehlender Beurkundung bei der Baubeschreibung, ZfIR 2005, 306
FRIEDRICH SCHMIDT, Zum Anwendungsbereich des § 313 BGB, ZfBR 1980, 173
ders, Das neue Vorkaufsrecht bei der Umwandlung, WE 1993, 328
KARSTEN SCHMIDT, Ehegatten-Miteigentum oder „Eigenheim-Gesellschaft"?, AcP 182 (1982) 481
ders, Mobilisierung des Bodens: Grundbuch und Gesellschaftsrecht, NJW 1996, 3325
SCHMUCKER, Das verbundene Geschäft und seine Auswirkungen auf den Umfang der Beurkundungspflicht, DNotZ 2002, 900
SCHNOOR, Die Vorverlegung des dinglichen Erwerberschutzes beim Grundstückskauf (Diss Kiel 1968)
SCHORLING, Zur Bezeichnung von Grundstücken und Grundstücksteilflächen im Spaltungs- und Übernahmevertrag, AG 2008, 653
SCHWANECKE, Formzwang des § 313 S 1 BGB bei Durchgangserwerb von Grundeigentum, NJW 1984, 1185
SCHWARZ, Anm zu OLG Düsseldorf v 6. 10. 1997 – 9 U 24/97 –, MittBayNot 1999, 55
SEEGER, Die „einseitige Abhängigkeit" – zum Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit zusammengesetzter Grundstücksgeschäfte, MittBayNot 2003, 11
SIGLE, Umfang des Formzwangs beim Unternehmenskauf, NJW 1984, 2659
SPECKS, Heilung von Formmängeln gemäß § 311b Abs 1 Satz 2 BGB (§ 313 Satz 2 BGB aF) und § 15 Abs 4 Satz 2 GmbHG, RNotZ 2002, 193
STAUB, Das Problem des § 311b Abs 1 Satz 2 (1913)
STEINDORFF, Allgemeine Formvorschriften in Gesellschafts- und Auftragsverhältnissen, ZHW 1966, 21
TIEDTKE, Formbedürftigkeit der Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages und Heilung des Formmangels, DB 1991, 2273
ders, Die Form des Verlängerungsvertrages, DNotZ 1991, 348
TOCHTERMANN, Beiträge zur Erläuterung der §§ 313, 129 (1902)
TRASSE, Ein Beitrag zum Immobiliarveräußerungsvertrag und zur Auflassung, BayNotZ nF 5, 183
VON DER TRENCK, Nichtigkeit und Heilung bei sogenannten Nebenabreden usw, JW 1912, 186
Verhandlungen des 28. Deutschen Juristentages I 18; II 105 ff; III 431
ULMER/LÖBBE, Zur Anwendbarkeit des § 313 BGB im Personengesellschaftsrecht, DNotZ 1998, 711
WAGNER, Zum Schutzzweck des Beurkundungszwanges gem § 313 BGB, AcP 172 (1972) 452
WEBER, Materiell- und beurkundungsrechtliche Probleme bei sukzessiver Beurkundung von Angebot und Annahme, MittRhNotK 1987, 37
WEDEMANN, Die Beurkundungsbedürftigkeit verbundener Verträge bei Grundstücksgeschäften, WM 2010, 395
WESER, Die Erklärung der Auflassung unter Aussetzung der Bewilligung der Eigentumsumschreibung, MittBayNot 1993, 253
VWESTPHALEN, Immobilien-Leasing-Verträge – einige Aspekte zur notariellen Praxis, MittBayNot 2004, 13
WIELING, Die Bedeutung der Regel „falsa demonstratio non nocet" im Vertragsrecht, AcP 172 (1972) 307
WIESNER, Beurkundungspflicht und Heilungswirkung bei Gründung von Personengesellschaften und Unternehmensveräußerungen, NJW 1984, 95
WINKLER, Die Formbedürftigkeit von Kaufanwärterverträgen über Grundstücke und Eigentumswohnungen, NJW 1971, 401 (hierzu LÖWE NJW 1971, 729)
WOLF, Rechtsgeschäfte im Vorfeld von Grundstücksübertragungen und ihre eingeschränkte Beurkundungsbedürftigkeit, DNotZ 1995, 179
ders, Anm zu BGH v 13. 2. 1996 – XI ZR 239/94 –, LM BGB § 311b Abs 1 Nr 139
WOLFSTEINER, Bauherrenmodelle in der notariellen Praxis, DNotZ 1979, 579
ders, Anm zu BGH v 18. 12. 1981 – V ZR 233/80 –, DNotZ 1982, 433
ders, Wird ein formnichtiger Gesellschaftsvertrag durch Auflassung und Eintragung geheilt?, DNotZ 2003, 626

Wünschmann, Kann man sich zum Erwerb eines Grundstücks formlos verpflichten?, ZBlFG 10, 15
Wufka, Notwendigkeit und Umfang der notariellen Beurkundung bei Bauträgerverträgen sowie Grundstücksverträgen in Verbindung mit Generalübernehmerverträgen, Generalunternehmerverträgen oder Baubetreuungsverträgen, DWW 1980, 239, 272
ders, Rechtseinheit zwischen Kausalgeschäft und Einigung bei Erbbaurechtsbestellungen, DNotZ 1985, 651
ders, Anm zu BGH v 18. 10. 1985 – V ZR 144/84 –, DNotZ 1986, 473
ders, Einzelne Problembereiche des Erbbaurechts, MittBayNot 1987, 13
ders, Formfreiheit und Formbedürftigkeit der Genehmigung von Grundstücksverträgen, der Ausübung von Wiederkaufs-, Vorkaufs, und Optionsrechten sowie der Anfechtung, des Rücktritts und der Wandelung, DNotZ 1990, 339
ders, Anm zu BayObLG v 14. 3. 1996 – 2 Z BR 227/95 –, DNotZ 1997, 315
ders, Anm zu BGH v 13. 6. 2002 – VII ZR 321/00 –, MittBayNot 2003, 48
Zeiler, Die falsa demonstratio bei formbedürftigen Rechtsgeschäften, Gruchot 52, 224
Zeiss, Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag, BWNotZ 1984, 129
Zeller, Die Formbedürftigkeit nachträglicher Änderungen von Grundstücksverträgen (1986)
Zenger, Nichtige Kaufverträge und ihre Heilung, BayNotZ 1922, 97
Ziese, Zur Umgehung des § 313 BGB durch Vollmacht, DNotV 1912, 683.

**Systematische Übersicht**

**I. Normzweck**
1. Ursprüngliche Zielsetzung — 1
2. Wandlung der Zielsetzung in der sozialen Wirklichkeit — 2
3. Grundsätze des Normzwecks — 3
a) Die einzelnen Funktionen — 3
b) Tatbestandsvoraussetzungen und Schutzzweck — 4
c) Rechtssicherheit und Schutzzweck — 5

**II. Anwendungsbereich**
1. Gegenständlicher Anwendungsbereich — 6
a) Grundstücke/Bestandteil/Gebäudeeigentum nach DDR-ZGB — 6
b) Erbbaurecht — 10
c) Wohnungseigentum/Wohnungserbbaurecht — 17
d) Wohnbesitz — 22
e) Bergwerkseigentum — 23
f) Dingliches Vorkaufsrecht — 24
g) Anwartschaftsrecht — 25
h) Abtretungen — 26
i) Restitutionsanspruch — 30
2. Örtlicher Anwendungsbereich — 31
a) Veräußerung/Erwerb ausländischer Grundstücke im Inland — 31
b) Veräußerung/Erwerb inländischer Grundstücke im Ausland — 32
c) Vollmacht/Genehmigung hierzu — 35
3. Zeitlicher Anwendungsbereich — 36

**III. Änderung in der Zuordnung des Eigentums**
1. Wechsel der Rechtszuständigkeit — 37
2. Identität des Rechtsträgers — 40

**IV. Begründung der Veräußerungs-/Erwerbsverpflichtung**
1. Begründung der Veräußerungs-/Erwerbsverpflichtung durch rechtsgeschäftliche Erklärung — 43
2. Begründung der Veräußerungs-/Erwerbsverpflichtung kraft Gesetzes? — 45
a) Originäre Veräußerungs-/Erwerbsverpflichtungen — 46
aa) Besatzungsrecht — 46
bb) Gleichbehandlungsgrundsatz — 47
cc) Sozialer Wohnungsbau — 48
dd) Einheimischenmodelle — 49
ee) Enteignungsverfahren und andere gesetzliche Vorschriften — 50
ff) Gesetzliche Vorkaufsrechte — 52

b) Abgeleitete gesetzliche Veräußerungs-/Erwerbsverpflichtungen 53
aa) Auftrag 53
bb) Anfechtung, Rücktritt, Wandelung 57

**V. Verpflichtung durch „Vertrag"**
1. Vertrag/einseitiges Rechtsgeschäft 58
2. Vertragsbeteiligte/Drittbeteiligung 60
3. Unmittelbare Verpflichtungen/Einzelne Rechtsgeschäftstypen 64
a) Aufgabeverpflichtung gem § 928 BGB 65
b) Ausbietungsgarantie 66
c) Bemühen/Vorbereitende Tätigkeit 67
d) Bürgschaft/Garantieversprechen 68
e) Erbengemeinschaftliche Abschichtung 69
f) Grenzfeststellung 70
g) Nacherbenzustimmung 71
h) Öffentlich-rechtlicher Vertrag 72
i) Schuldübernahme/Vertragsübernahme 74
k) Veräußerungsverbot/Negative Verpflichtungen 76
l) Vergleich 78
m) Verpflichtungen, die noch einer – späteren – weiteren Erklärung durch den anderen Vertragsteil bedürfen 79
aa) Vertragsantrag/-annahme 79
α) Vertragsantrag 79
β) Vertragsannahme 82
bb) Schuldrechtliches Vorkaufsrecht/Wiederkaufsrecht/Optionsvertrag 85
α) Schuldrechtliches Vorkaufsrecht 85
β) Wiederkaufsrecht 87
γ) Optionsvertrag 90
δ) Ausübung der Erklärung des Berechtigten 91
n) (Freiwillige) Versteigerung 95
o) Vertragswiederherstellung/Bestätigung/Verzicht auf Einrede der Verjährung 97
p) Vorvertrag 98
q) Wahlschuldverhältnis 102
r) Wiederholung gesetzlicher Verpflichtungen 103
4. Mittelbare Verpflichtungen/Einzelne Rechtsgeschäftstypen 104
a) Begründung von mittelbaren Verpflichtungen durch rechtsgeschäftliche Erklärung 104
b) Abgrenzung 105
c) Mittelbare Verpflichtungen kraft Gesetzes? 106
d) Maklervertrag als Hauptbeispiel mittelbarer Verpflichtungen 108
e) Weitere Einzelfälle mittelbarer Verpflichtungen 109

**VI. Gesellschaftsrechtliche Vorgänge/Satzungen**
1. Gesellschaftsvertrag/Änderungen 110
a) Unmittelbare Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtungen 112
b) Mittelbare Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtungen 114
aa) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken als Gesellschaftszweck 114
bb) Ausschluß einzelner Gesellschafter von der Geschäftsführung/Mehrheitsgrundsatz 117
2. Gesellschafterwechsel durch Anteilsübertragung/Aus- und Beitritt 118
a) Grundsätzliche Formfreiheit 118
b) Ausnahmsweise Formbedürftigkeit 120
3. Analoge Anwendung des § 311b Abs 1 S 1 auf Gesellschafterwechsel 122
4. Satzungen 126

**VII. Genehmigung/Vollmacht**
1. Genehmigung 130
2. Vollmacht 132
a) Abschlußvollmacht 133
b) Auflassungsvollmacht 145
c) Rechtsfolgen bei Formungültigkeit 148
d) Ermächtigung 151

**VIII. Umfang des Formerfordernisses**
1. Allgemeines 152
2. Einzelfälle 160
a) Leistungsgegenstand 160
b) Gegenleistung 162
c) Sonstige Vereinbarungen 164
d) Parteibezeichnung 167
e) Bestimmung durch eine der Parteien oder Dritte 168



此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com