

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XXIII
<b>A. Vertragsabschluss .....</b>	<b>1 .....</b>
<b>I. Bestimmung des Vertragsinhalts .....</b>	<b>1 .....</b>
1. Tatsächlich übereinstimmender Vertragswille .....	1 .....
a) Falsa demonstratio .....	2 .....
b) Bestimmtheit .....	8 .....
c) Besonderheit: Vorvertrag .....	13 .....
2. Auslegung des erklärten Willens .....	15 .....
a) Auslegung und Form .....	15 .....
b) Vermutung .....	23 .....
3. Inhaltskontrolle bei langer Angebotsbindung .....	29 .....
<b>II. Willensmängel .....</b>	<b>37 .....</b>
1. Zur Bedeutung arglistiger Täuschung im Kaufvertragsrecht .....	37 .....
2. Arglistiges Verschweigen .....	39 .....
3. Begriff der Arglist .....	44 .....
<b>III. Stellvertretung/Wissenszurechnung .....</b>	<b>49 .....</b>
1. Stellvertretung .....	49 .....
a) Offenheitsprinzip .....	49 .....
b) Bestimmtheit des Vertretenen? .....	54 .....
2. Wissenszurechnung .....	57 .....
a) Natürliche Personen .....	59 .....
b) Juristische Personen .....	63 .....
<b>IV. Verstoß gegen die guten Sitten .....</b>	<b>77 .....</b>
1. Verwerfliche Gesinnung, insbesondere auffälliges Missverhältnis der Leistungen .....	77 .....
2. Mangel an Urteilsvermögen .....	110 .....
3. Überlange Bindung .....	112 .....
4. Schädigungsabsicht .....	116 .....
<b>V. Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot .....</b>	<b>117 .....</b>
1. Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans .....	118 .....
2. Verknüpfung zwischen gemeindlichem Grundstücks- erwerb und Baulandausweisung („Einheimischen- modell“) .....	123 .....

	Rn.	Seite
3. Kein städtebaulicher Vertrag .....	137	30
4. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG .....	138	30
VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 311b Abs. 1 BGB) .....	139	31
1. Das materielle Erfordernis notarieller Beurkundung .....	140	31
a) Grundsätzliches .....	140	31
b) Abgrenzung .....	154	34
c) Tatsächliche Bindung .....	162	36
aa) Indirekter (wirtschaftlicher) Zwang .....	163	36
bb) Bindende Vollmacht .....	168	37
d) Weitere Einzelfälle .....	171	38
aa) Ankaufsrecht .....	171	38
bb) Gesellschaftsrechtliche Verpflichtung .....	173	38
cc) Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis .....	175	39
dd) Eintritt in den Grundstückskaufvertrag .....	180	40
ee) Auftrag zur Ersteigerung (oder zum sonstigen Erwerb) eines Grundstücks .....	183	41
e) Abänderung der Verpflichtung .....	192	43
aa) Grundsatz .....	192	43
bb) Ausnahmen .....	193	43
(1) Behebung von Abwicklungs- schwierigkeiten .....	193	43
(2) Änderung nach Auflassung .....	195	43
f) Aufhebung der Verpflichtung .....	199	44
aa) Nicht vollzogener Grundstückskaufvertrag ...	200	44
bb) Aufhebung nach Auflassung und Eintragung .....	201	45
cc) Aufhebung nach Begründung eines Anwartschaftsrechts auf Grund- stückserwerb .....	204	46
g) Enteignungsverfahren .....	207	46
2. Die Form der notariellen Beurkundung .....	208	47
a) Beifügung von Erklärungen .....	209	47
b) Verlesung der Erklärungen .....	215	48
aa) Vermutung des Verlesens .....	219	49
bb) Vermutung des Beifügens .....	220	49
cc) Sammelbeurkundung .....	221	49
c) Eigenhändige Unterschrift .....	222	50
d) Rechtsfolgen von Beurkundungsmängeln .....	223	50
aa) Formnichtigkeit und Auflassungs- vollmacht .....	224	50
bb) Beurkundung durch deutschen Notar im Ausland .....	228	51
e) Heilung von Beurkundungsmängeln .....	230	51

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
aa) § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB .....	230	51
(1) Einschränkung des Anwendungsbereichs? .....	235	52
(2) Entsprechende Anwendung .....	236	52
(a) Zur ratio legis .....	237	53
(b) Heilung durch Erwerbsvorgänge nach ausländischem Recht .....	239	54
(c) Heilung durch Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung .....	240	54
(d) Heilung durch Erfüllung .....	242	54
bb) § 242 BGB .....	254	57
(1) Grundsätzliches .....	254	57
(2) Einzelfälle .....	260	59
VII. Verschulden bei Vertragsschluss .....	265	60
1. Aufklärungspflichten .....	268	61
2. Abbruch von Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskauf .....	288	64
3. Zurechenbarer Personenkreis .....	298	67
4. Rechtswidrige Drohung und arglistige Täuschung als Verschulden bei den Vertragsverhandlungen .....	315	70
a) Verhältnis zum Anfechtungsrecht .....	315	70
b) Eigenhaftung des Vertreters .....	322	72
VIII. Beratungsvertrag .....	333	74
<b>B. Beurkundungsverfahren</b> .....	352	81
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung .....	352	81
1. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG) .....	352	81
a) Anforderungen an die Grundbucheinsicht .....	352	81
b) Unterrichtung der Kaufvertragsparteien .....	359	82
c) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht .....	365	83
2. Willensforschung und Sachverhaltsklärung (§ 17 Abs. 1 BeurkG) .....	366	84
a) Willensforschung .....	367	84
b) Sachverhaltsklärung .....	368	85
c) Nur ausnahmsweise Prüfung der Geschäftsfähigkeit .....	372	86
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	373	86
1. Allgemeines .....	373	86
a) Anwendungsbereich .....	375	87
b) Hinwirkungspflicht .....	378	88
2. Zweiwochenfrist für Versendung der Entwürfe .....	380	88
a) Schutzzweck .....	382	89

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Übersendung durch den Notar und Dokumentationspflicht .....	384	90
c) Verlängerung oder Abkürzung der Zweiwochenfrist .....	387	90
d) Änderungen gegenüber dem versandten Entwurf .....	394	92
e) Sonstige Verbraucherverträge .....	396	93
f) Sonstige Beurkundungen (kein Verbraucher- vertrag) .....	398	93
g) Amtshaftung und Dienstvergehen bei Verletzung der Überlegungspflicht .....	401	94
3. Persönliche Abgabe der Willenserklärungen durch den Verbraucher .....	403	95
a) Grundsatz .....	403	95
b) Vertrauensperson .....	404	95
c) Ausnahme Vollzugsgeschäfte .....	407	96
d) Amtspflichten bei anderen als Verbraucher- verträgen .....	411	96
III. Verlesung und Unterschrift .....	412	97
1. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Niederschrift .....	412	97
2. Verlesen der Niederschrift .....	415	98
a) Keine Verlesung vom Bildschirm .....	416	98
b) Neuausdruck nach Änderungen .....	418	98
3. Unterschrift der Beteiligten .....	422	99
a) Bloßer Vorname genügt nicht .....	422	99
b) Familienname .....	426	100
c) Lesbarkeit der Unterschrift .....	430	101
4. Unterschrift des Notars .....	437	102
5. Nachholung einer vergessenen Unterschrift .....	440	103
IV. Anlagen, Verweisung und eingeschränkte Verlesungspflicht .....	444	103
1. Abgrenzung von untechnischer Bezugnahme .....	444	103
a) Checkliste der Fälle, in denen eine untechnische Bezugnahme ausreicht .....	447	104
b) Checkliste der Fälle, in denen eine Mit- beurkundung erforderlich ist .....	449	106
2. Verweisung nach § 13a BeurkG .....	451	107
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	451	107
b) Weitere Anforderungen .....	456	108
c) Rechtsfolgen .....	457	109
3. Mitbeurkundung von Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) .....	458	109
a) Abgrenzung von Anlagen zu Beweis Zwecken .....	458	109
b) Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG .....	461	109

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
4. Bestandsverzeichnis .....	464	110
V. Änderungen der Niederschrift .....	472	112
1. Änderungen während der Beurkundungsverhandlung (§ 44a Abs. 1 BeurkG) .....	472	112
2. Änderungen nach Abschluss der Beurkundung (§ 44a Abs. 2 BeurkG) .....	478	113
VI. Notarielle Belehrungspflichten und Vertragsgestaltung .....	484	114
1. Ablehnung unwirksamer Beurkundungen (§ 4 BeurkG) .....	493	116
a) Gesetzeswidrige Rechtsgeschäfte .....	493	116
b) Unerlaubter oder unredlicher Zweck .....	504	118
2. Amtspflicht zur Rechtsbelehrung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Var. 3 BeurkG) .....	507	119
3. Spezielle gesetzliche Hinweispflichten (§§ 17 Abs. 3, 18 – 20 BeurkG) .....	512	122
4. Warn- und Schutzpflichten (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BNotO i. V. m. § 17 Abs. 1 Satz 2 BeurkG) .....	514	123
5. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen .....	518	125
6. Vertragsgestaltung .....	521	127
a) Formulierungspflicht .....	522	128
b) Wahl des sichersten Weges .....	525	129
c) Ungesicherte Vorleistungen .....	526	129
d) Umfassende und ausgewogene Vertrags- gestaltung .....	530	131
VII. Vertragsvollzug durch den Notar .....	531	132
1. Mitteilungspflichten des Notars .....	531	132
2. Vollzug .....	532	132
3. Überwachung des Vollzugs .....	538	133
<b>C. Vertragliche Hauptpflichten</b> .....	<b>540</b>	<b>135</b>
I. Bestimmung der Leistungspflichten .....	540	135
1. Leistungspflicht des Verkäufers .....	540	135
2. Haupt- oder Nebenpflicht .....	542	135
3. Leistungstreuepflicht .....	545	136
II. Schadenspauschalierung, Vertragsstrafe und Fälligkeitszinsen .....	547	136
III. Bestimmung der Leistung durch eine Vertragspartei oder durch einen Dritten .....	553	137
1. Allgemeines zum Bestimmungsrecht .....	553	137
2. Maßstab der Billigkeit .....	555	138
3. Bestimmung durch Urteil .....	557	138
IV. Zurückbehaltungsrecht .....	569	141

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Einrede des nichterfüllten Vertrags .....	569	141
a) Funktion .....	569	141
b) Anfängliches Unvermögen .....	570	141
c) „Tu-quoque-Einwand“ .....	572	141
d) Vorleistungspflicht und Annahmeverzug .....	574	142
e) Fortfall und Einschränkung der Vorleistungs- pflicht .....	580	143
f) Teilleistung .....	585	144
g) Einrede gegenüber abgetretener Forderung .....	589	145
h) Einrede nach Verjährung .....	590	145
i) Bedeutung im Prozess .....	591	145
j) Bedeutung im Vollstreckungsrecht .....	593	146
aa) Abgabe einer Willenserklärung .....	594	146
bb) Sonstige Ansprüche .....	595	146
2. Zurückbehaltungsrecht nach § 321 BGB .....	596	147
3. Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB .....	597	147
V. Ergänzende Vertragsauslegung .....	603	148
1. Anwendungsbereich .....	603	148
2. Auslegungsverfahren .....	606	149
3. Einzelfälle .....	610	149
a) Grenzbebauung und Baulastübernahme .....	610	149
b) Veräußerungskette mit Haftungsausschluss .....	611	150
c) Hausübergabe gegen Versorgung .....	615	151
VI. Übergang öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten .....	624	153
1. Gesetzliche Regelung .....	624	153
2. Abweichende Vereinbarungen .....	627	153
VII. Unmöglichkeit .....	639	156
1. Anwendbarkeit .....	639	156
2. Voraussetzungen der Unmöglichkeit bei Versagung behördlicher Genehmigungen .....	644	157
3. Vertretenmüssen .....	651	158
4. Opfergrenze .....	656	159
VIII. Leistungsstörungen im gegenseitigen Vertrag .....	658	160
1. Allgemeines .....	658	160
2. Einzelheiten .....	665	161
a) Rücktritt .....	666	161
aa) Funktion .....	667	162
bb) Angemessenheit der Frist .....	670	162
cc) Fristsetzung unter Zuvielforderung .....	677	163
dd) Zuständigkeit nach Forderungsabtretung .....	679	164
ee) Entbehrlichkeit der Fristsetzung .....	682	164
(1) Erfüllungsverweigerung .....	682	164
(2) Weitere Gründe für Entbehrlichkeit .....	688	165

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
(3) Unvermögen des Schuldners .....	695	167
(4) Freistellungsanspruch .....	696	167
ff) Eigene Vertragsuntreue .....	698	168
(1) Grundsätzliches .....	698	168
(2) Einzelfälle .....	705	169
gg) Rücktrittsfolgen .....	707	169
(1) Rückauflassung oder Grundbuch- berichtigung .....	708	169
(2) Herausgabe von Nutzungen bei Grundstück mit Gewerbebetrieb .....	709	170
(3) Wertersatz für geleistete Dienste .....	713	170
(4) Rücktritt bei Teilleistung .....	716	171
b) Schadensersatz .....	717	171
aa) Allgemeines .....	717	171
bb) Einzelheiten .....	721	172
(1) Schadensersatz statt der Leistung .....	721	172
(2) pVV (§ 280 BGB) .....	724	173
(3) Deckungsverkauf vor Fristablauf .....	726	174
(4) Schadensersatz und vorvertragliches Mitverschulden .....	731	175
c) Verzug .....	732	175
aa) Allgemeines .....	732	175
bb) Voraussetzungen des Schuldnerverzuges .....	733	175
(1) Schuldnerverzug durch Leistungs- verweigerung .....	736	176
(2) Mahnung unter Zuvielforderung .....	744	177
(3) Hinderung des Verzugesintritts .....	746	178
(a) Leistungsverweigerungsrecht .....	746	178
(b) Rechtsirrtum .....	754	179
(c) Finanzielles Unvermögen .....	755	179
cc) Rechtsfolge .....	757	179
d) Sonstige Rücktrittsrechte .....	758	180
aa) Rücktritt wegen positiver Vertragsverletzung .....	758	180
bb) Vorbehaltener Rücktritt .....	760	180
(1) Rücktrittsvoraussetzungen .....	760	180
(2) Rückgewährschuldverhältnis und § 285 BGB .....	761	180
cc) Rücktritt unter einer Bedingung .....	762	181
dd) Rücktritt bei Störung der Geschäfts- grundlage .....	764	181
IX. Ungerechtfertigte Bereicherung .....	765	181
1. Rückabwicklung von „Schwarzkäufen“ .....	765	181
a) § 815 BGB .....	765	181
b) § 817 Satz 2 BGB .....	768	182
2. Mehrerlös bei Verkauf durch Nichtberechtigten .....	769	182

	Rn.	Seite
3. Rechtsverlust infolge gutgläubig lastenfreien Erwerbs Dritter .....	770	.... 183
4. Zinszahlung bei ungenehmigter Schuldübernahme .....	772	.... 183
5. Grundstücksbebauung durch Bereicherungsschuldner .....	773	.... 183
6. Zuschreibung des herauszugebenden Grundstücks zu einem anderen Grundstück .....	775	.... 184
7. Belastung des rechtsgrundlos erlangten Grundstücks ....	778	.... 184
<b>D. Vertragsgestaltung zur Sicherung von Verkäufer und Käufer .....</b>	<b>785</b>	<b>.... 187</b>
I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vormerkung .....	785	.... 187
1. Die Vormerkung in der Insolvenz .....	785	.... 187
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todesfall .....	788	.... 188
3. Rückübertragung wegen groben Undanks .....	791	.... 188
4. „Wiederverwendung“ einer Vormerkung .....	794	.... 189
5. Abtretung der Vormerkung u. ä. ....	799	.... 191
6. Zu den Voraussetzungen des § 888 Abs. 1 BGB .....	803	.... 192
II. Fälligkeitsvoraussetzungen bei Direktzahlung des Kaufpreises .....	804	.... 192
1. Vormerkung .....	805	.... 193
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers .....	805	.... 193
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassungsvormerkung? .....	811	.... 194
c) Wirksamkeitsvermerk oder Rangrücktritt der Vormerkung .....	820	.... 197
2. Lastenfreistellung .....	824	.... 198
3. Rechtswirksamkeit des Vertrags: Genehmigungen .....	836	.... 202
4. Vollziehbarkeit des Vertrags, insbesondere Vorkaufsrechtsverzicht .....	837	.... 202
5. Sonstige Voraussetzungen .....	839	.... 203
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung .....	840	.... 203
7. Regelungen zu verspäteter Kaufpreiszahlung .....	843	.... 204
a) Verzugszins .....	843	.... 204
b) Schutz des geringfügig säumigen Käufers vor Rücktritt des Verkäufers .....	844	.... 204
III. Absicherung des Verkäufers .....	847	.... 205
1. Vorlagesperre für bereits erklärte Auflassung .....	847	.... 205
a) Absicherung des Verkäufers .....	847	.... 205
b) AGB-Verstoß bei Vorlagesperre? .....	852	.... 209
c) Verzugszins bei Vorlagesperre .....	856	.... 210
d) Zweifelsfälle und einseitiger Widerruf .....	859	.... 211



## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Maßnahmen zur Löschung der Vormerkung bei Rückabwicklung des Vertrags .....	862	212
a) Nur ausnahmsweise Absicherung erforderlich .....	862	212
b) Gestaltungsmöglichkeiten .....	866	213
c) AGB-Prüfung .....	875	215
d) Absicherung durch Verwahrung auf Notaranderkonto .....	876	215
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	879	216
1. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers .....	879	216
2. Nachweisverzicht für Klauselerteilung .....	888	218
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers .....	894	219
4. Verspätete Räumung des Grundstücks .....	897	221
V. Mitwirkung des Käufers bei der Kaufpreisfinanzierung .....	900	221
1. Grundschuld eintragung erst nach Eigentumsbeschreibung .....	901	221
2. Grundschuld eintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede .....	903	222
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede .....	910	225
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto .....	914	226
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ als Voraussetzung für die Verwahrungstätigkeit .....	914	226
2. Verfahrensrechtliche Schriftform (§ 54a Abs. 4 BeurkG) .....	922	228
3. Gestaltung der Verwahrungsanweisung .....	927	229
4. Widerruf der Verwahrungsanweisung durch die Kaufvertragsparteien (§ 60 BeurkG) .....	935	231
5. Treuhandaufgaben der finanzierenden Bank .....	942	233
a) Rechtsnatur: Einseitiger Treuhandauftrag .....	942	233
b) Keine Nachschieben einer Treuhandaufgabe nach vorbehaltloser Einzahlung .....	945	234
c) Präzise Definition .....	947	235
aa) „Sicherstellung der Lastenfreistellung“ .....	956	236
bb) „Sicherstellung“ der (rangberechtigten) Eintragung der Finanzierungsgrundschuld .....	959	237
cc) „Sicherstellung“ der Eigentumsbeschreibung .....	965	238
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finanzierenden Bank .....	966	239
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Widerruf der finanzierenden Bank .....	975	241
E. Sach- und Rechtsmängel .....	976	243
I. Allgemeines .....	976	243

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Das Haftungssystem .....	976	243
2. Konkurrenzen .....	982	244
a) Grundsatz .....	982	244
b) Einschränkungen .....	988	246
aa) Vor Gefahrübergang .....	988	246
bb) Verletzung von Aufklärungspflichten, die nicht die Beschaffenheit der Kaufsache betreffen .....	989	246
cc) Vorsätzliche culpa in contrahendo .....	990	246
dd) Verletzung zusätzlicher Beratungspflichten ...	991	246
3. Abgrenzung von Sach- und Rechtsmängeln .....	992	247
a) Allgemeines .....	992	247
b) Einzelfragen .....	997	248
4. Rechtsfolgen .....	1001	249
<b>II. Einzelne Aspekte der Rechtsmängelhaftung .....</b>	<b>1002</b>	<b>249</b>
1. Buchberechtigung .....	1002	249
2. Relativ unwirksame Grundstücksbelastungen .....	1003	249
3. Bestehen eines Miet- oder Pachtverhältnisses .....	1004	250
4. Aktuelle und potentielle Beeinträchtigung .....	1008	251
5. Fahrlässige Unkenntnis .....	1010	251
6. Rechtsfolgen .....	1012	251
a) Rücktritt und Ersatz von Vertragskosten .....	1013	251
b) Ersatz entgangenen Gewinns bei Weiter- veräußerung .....	1015	252
7. Verjährung .....	1016	252
<b>III. Einzelne Aspekte der Sachmängelhaftung .....</b>	<b>1017</b>	<b>252</b>
1. Allgemeines .....	1017	252
2. Beschaffenheitsvereinbarung – Garantie .....	1022	254
a) Beschaffenheitsvereinbarung .....	1022	254
aa) Beschaffenheit .....	1022	254
bb) Vereinbarung .....	1025	254
b) Garantie .....	1033	256
aa) Konkludente Garantieübernahme .....	1034	256
bb) Inhalt der Garantie .....	1038	258
(1) Baugenehmigung .....	1039	258
(2) Wohnfläche .....	1047	259
(3) Ertragsfähigkeit .....	1051	260
(4) Mietdauer .....	1054	261
(5) Steuervorteile .....	1055	262
(6) Gaststättenerlaubnis .....	1059	263
(7) Sonstiges .....	1060	263
3. Sachmangelbegriff .....	1065	264
4. Haftungsausschluss .....	1075	265
a) Verhältnis zur Beschaffenheitsvereinbarung .....	1075	265

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Verhältnis zu öffentlichen Äußerungen .....	1076	266
c) Entstehung des Mangels zwischen Vertragsschluss und Gefahrübergang .....		
d) Kenntnis vom Mangel .....	1077	266
5. Arglistiges Verschweigen von Mängeln .....	1080	267
a) Offenbarungspflicht .....	1082	267
b) Arglist .....	1083	267
c) Behauptung „ins Blaue hinein“ .....	1092	269
d) Darlegungs- und Beweislast .....	1096	271
6. Rechtsfolgen .....	1099	271
IV. Ausgewählte Fragen zum Schadensersatz .....	1111	273
1. Allgemeines .....	1115	274
2. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung .....	1115	274
3. Schadensersatz statt der Leistung; Probleme der Schadensberechnung .....	1122	276
a) Grundsätzliches .....	1124	276
b) Berechnung des Erfüllungsschadens .....	1124	276
aa) „Großer“ und „kleiner“ Schadensersatz .....	1131	278
bb) Konkrete und abstrakte Schadensberechnung .....	1131	278
c) Vorteilsausgleichung .....	1141	280
aa) Wertsteigerung während des Verzuges; Deckungsverkauf .....	1146	281
bb) Zinersparnis während des Schuldnerverzugs .....	1151	282
cc) Steuervorteile infolge des Schuldnerverzugs .....	1153	283
dd) Mehrerlös aus Deckungsverkauf des Käufers .....	1154	283
ee) Nutzungsvorteile .....	1156	283
ff) Beweiserleichterungen .....	1157	284
(1) Entgangener Gewinn .....	1166	286
(2) Haftungsausfüllende Kausalität .....	1166	286
(3) Rentabilitätsvermutung .....	1167	287
gg) Darlegungs- und Beweislast .....	1170	287
d) Verjährung .....	1186	291
4. Exkurs: Naturalrestitution im Wege der Erstattung des zur Herstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	1188	291
V. Vertragliche Regelungen zu Sachmängeln (und Gefahrübergang) .....	1190	291
1. Ausschluss der Mängelrechte beim Altbauverkauf .....	1195	293
a) Ausschlussklausel .....	1195	293
b) Korrektur durch „Arglistprobe“ .....	1199	294

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Mängelrechte beim Verkauf neuerrichteter Gebäude .....	1205	296
a) Formularvertrag oder Verbrauchervertrag .....	1205	296
b) Individualvertrag .....	1207	296
3. Abtretung von Schadensersatzansprüchen gegen Dritte .....	1210	297
4. Beschaffenheitsvereinbarung statt Ausschluss der Mängelrechte? .....	1215	298
a) Keine pauschale Beschaffenheitsvereinbarung .....	1215	298
b) Kenntnis des Käufers vom Mangel .....	1220	299
5. Vertragskosten bei Rücktritt .....	1221	299
6. Schadensersatz statt der Leistung .....	1225	300
7. Garantie .....	1226	301
8. Energieausweis und Energieeinsparverordnung .....	1230	302
a) Energieausweis .....	1230	302
b) Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen .....	1236	303
9. Vertragsgestaltung für zwischen Besichtigung und Besitzübergabe auftretende Mängel .....	1237	303
10. Gebäudeversicherungen .....	1242	304
<b>VI. Regelungen zu Rechtsmängeln .....</b>	<b>1246</b>	<b>305</b>
1. Im Grundbuch eingetragene Rechte: Vertragliche Rückkehr zur Garantiehftung? .....	1247	306
2. Vermietetes Grundstück .....	1249	306
<b>VII. Regelung zu Erschließungsbeiträgen .....</b>	<b>1252</b>	<b>307</b>
<b>VIII. Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Beschränkungen .....</b>	<b>1258</b>	<b>308</b>
1. Bebaubarkeit .....	1260	308
2. Soziale Wohnraumförderung (Wohnungsbindung) .....	1264	309
<b>IX. Besonderheiten der Vertragsgestaltung bei Formularvertrag     und Verbrauchervertrag .....</b>	<b>1267</b>	<b>310</b>
1. Wann sind notarielle Vertragsbedingungen AGB? .....	1268	310
2. Begriff des Verbrauchers .....	1274	311
a) Allgemeines .....	1275	311
b) Beispielfälle bei Grundstücksverkäufen .....	1279	314
c) Vorgehen des Notars in Zweifelsfällen .....	1291	316
<b>F. Sonderfälle des Beurkundungsverfahrens .....</b>	<b>1294</b>	<b>317</b>
<b>I. Beurkundung mit einem Vertreter .....</b>	<b>1294</b>	<b>317</b>
1. Prüfung der Vertretungsmacht .....	1294	317
a) Prüfungspflicht des Notars .....	1294	317
b) Prüfung durch das Grundbuchamt .....	1299	318
2. Vertretung aufgrund Vollmacht und vollmachtlose Vertretung .....	1301	319

	Rn.	Seite
a) Beurkundungsrechtliche Einschränkung der Vertretung bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	1301	319
b) Checkliste zur Prüfung einer Vollmacht .....	1302	319
c) Umfang der Vollmacht .....	1315	322
d) Nachgenehmigung bei vollmachtloser Vertretung .....	1326	325
3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen des Privatrechts .....	1329	325
a) Inländische Gesellschaften .....	1329	325
b) Ausländische Gesellschaften .....	1332	326
4. Vertretung juristischer Personen des öffentlichen Rechts .....	1335	327
a) Vertretungsberechtigte Person .....	1335	327
b) Kompetenzvorschriften über interne Willensbildung .....	1337	327
5. Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer .....	1339	329
a) Genehmigungserfordernis – zuständiges Gericht .....	1339	329
b) Doppelvollmacht des Notars .....	1341	329
c) Wegfall der Vertretungsmacht eines Betreuers während des Vertragsvollzugs .....	1342	330
6. Verkauf durch Testamentsvollstrecker oder Insolvenzverwalter .....	1344	330
a) Verkauf durch Testamentsvollstrecker .....	1344	330
b) Verkauf durch Insolvenzverwalter .....	1348	331
7. Vertretung bei unzulässiger Rechtsdienstleistung .....	1350	331
II. Getrennte Beurkundung von Angebot und Annahme .....	1351	331
1. Gestaltungsalternativen .....	1351	332
a) Angebotsvertrag unter Beteiligung des Angebotsempfängers .....	1351	332
b) Gestaltungsalternativen .....	1356	333
2. Keine systematische Aufspaltung von Kaufverträgen in Angebot und Annahme .....	1357	334
3. Beurkundung des Angebots .....	1360	334
a) Trennung in Angebotsmantel und Vertragstext als Anlage .....	1360	334
b) Zulässige Angebotsfrist .....	1368	336
c) Verlängerung der Angebotsfrist .....	1373	338
d) Wirksamwerden mit Zugang einer Angebotsausfertigung .....	1379	339
4. Annahme .....	1385	340
a) Beurkundung der Annahme .....	1385	340
b) Wirksamwerden oder Fristwahrung auch ohne Zugang (§ 152 Satz 1 BGB) .....	1390	341

	Rn.	Seite
III. Änderung eines Kaufvertrags .....	1393	342
1. Änderungen nach erklärter Auflassung .....	1393	342
2. Änderungen vor der Auflassung .....	1395	343
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen .....	1400	344
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags .....	1405	345
1. Beurkundungspflicht .....	1405	345
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags .....	1413	347
<b>G. Fragen des Vorkaufsrechts .....</b>	<b>1422</b>	<b>349</b>
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts .....	1422	349
1. Schuldrechtliches/dingliches Vorkaufsrecht .....	1424	349
2. Form der Bestellung .....	1428	350
3. Ausübung des Vorkaufsrechts .....	1432	351
4. Vorkaufsrecht für den „ersten“ Verkaufsfall .....	1434	351
5. Ankaufsrecht .....	1436	352
II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechts- belasteten Grundstücks .....	1441	352
1. Belehrungspflicht des Notars (§ 20 BeurkG) .....	1441	352
2. Relevante gesetzliche Vorkaufsrechte .....	1443	353
3. Absicherung im Kaufvertrag mit dem Dritten .....	1445	354
a) Absicherung des Verkäufers .....	1445	354
b) Absicherung des Käufers .....	1446	355
4. Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten .....	1448	356
5. Aufhebung und Änderung des Erstkaufvertrags .....	1452	357
6. Neuer Kaufvertrag durch Vorkaufsrechtsausübung .....	1457	358
III. Rechtsprechung .....	1461	359
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall) .....	1461	359
a) Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht .....	1461	359
b) Gesetzliches Vorkaufsrecht .....	1463	359
c) Vertragliches Vorkaufsrecht .....	1467	360
2. Umgehung des Vorkaufsrechts .....	1473	362
a) Ansatz: Kaufvertrag ist nichtig .....	1474	362
b) Ansatz: Vorkaufsfall tritt trotz Um- gehungsversuchs ein .....	1478	363
aa) § 464 Abs. 2 BGB .....	1478	363
bb) § 465 BGB .....	1482	364
cc) § 242 BGB .....	1483	364
dd) § 826 BGB .....	1487	365
3. Ausübungsverzicht und Rechtsmissbrauch .....	1494	367
4. Ausübung .....	1498	368
5. Rechtsfolgen .....	1504	370

	Rn.	Seite
6. Verwendungsersatz des Erstkäufers und Nutzungsersatz des Vorkaufsberechtigten .....	1510	.... 371
<b>H. Sonderfälle der Vertragsgestaltung .....</b>	<b>1516</b>	<b>.... 373</b>
<b>I. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (und ausländische Gesellschaften) .....</b>	<b>1516</b>	<b>.... 373</b>
1. Das Problem: Eigentümerstellung ohne Register .....	1516	.... 373
2. Erwerb durch GbR .....	1521	.... 374
3. Veräußerung durch GbR .....	1525	.... 375
4. Grundpfandrechtsbestellung durch GbR .....	1533	.... 377
5. Vollstreckung im Grundbuch für und gegen GbR .....	1535	.... 377
6. Grundbuchfähigkeit von Gesellschaften ausländischen Rechts mit tatsächlichem Verwaltungssitz in Deutschland .....	1541	.... 378
<b>II. Ausländer als Erwerber oder Veräußerer .....</b>	<b>1547</b>	<b>.... 380</b>
1. Volljährigkeitsalter nach ausländischem Recht .....	1547	.... 380
2. Güterstand bei gemeinschaftlichem Erwerb durch Ausländer .....	1548	.... 380
3. Güterstand bei Alleinerwerb bei ausländischem Güterstand .....	1556	.... 383
4. Prüfung des Erwerbsverhältnisses durch das Grundbuchamt .....	1559	.... 385
5. Güterstand bei Ausländern als Veräußerer .....	1560	.... 385
<b>III. Teilflächenverkauf .....</b>	<b>1563</b>	<b>.... 386</b>
1. Bestimmung der verkauften Teilfläche .....	1563	.... 386
2. Kaufpreisanpassung und Vermessungskosten .....	1574	.... 390
3. Teilungsgenehmigung .....	1577	.... 390
4. Mietervorkaufsrecht .....	1579	.... 390
5. Dienstbarkeiten .....	1580	.... 391
6. Grundbuchvollzug .....	1582	.... 391
a) Vormerkung .....	1582	.... 391
b) Finanzierungsgrundschuld .....	1584	.... 392
c) Auflassung .....	1586	.... 392
<b>IV. Altlastengrundstück mit Sanierungspflicht des Verkäufers .....</b>	<b>1597</b>	<b>.... 395</b>
1. Bundesbodenschutzgesetz .....	1598	.... 395
2. Vertragsgestaltung .....	1605	.... 396
<b>V. Verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 Satz 3 BGB) .....</b>	<b>1612</b>	<b>.... 398</b>
<b>VI. Grundstückserwerb durch die Gemeinde gegen Baulandausweisung .....</b>	<b>1613</b>	<b>.... 398</b>
1. Keine Verpflichtung zur Baulandausweisung (§ 2 Abs. 3 Halbs. 2 BauGB) .....	1614	.... 399

## Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Verwaltungsrechtliches Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 56 VwVfG) .....	1616	.... 399
a) Gegenleistung des Eigentümers .....	1618	.... 400
b) Zulässigkeit der Koppelung .....	1622	.... 400
3. Rückabwicklung bei Verstoß gegen Koppelungsverbot .....	1625	.... 402
<b>VII. Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand,</b> insbesondere durch Gemeinden .....	1631	.... 403
1. Kommunalrechtliches Genehmigungserfordernis und Verbot der Unter-Wert-Veräußerung .....	1631	.... 403
2. Beihilfeverbot .....	1639	.... 405
3. Ausschreibungspflicht bei Baupflicht .....	1645	.... 407
4. Ablösungsvereinbarung für Erschließungskosten .....	1655	.... 409
<b>VIII. Veräußerung im Einheimischenmodell .....</b>	1659	.... 412
1. Öffentlich-rechtliche Vorgaben .....	1662	.... 413
a) Sicherung des Subventionszwecks .....	1662	.... 413
b) Europarechtliches Diskriminierungsverbot .....	1664	.... 413
2. Prüfungsmaßstab für Veräußerungsvertrag .....	1668	.... 414
a) „Doppelte“ Zwei-Stufen-Theorie .....	1668	.... 414
b) Angemessenheitskontrolle (§ 11 Abs. 2 BauGB) ....	1670	.... 415
c) Zusätzliche AGB-Kontrolle? .....	1671	.... 416
3. Einheimischenbindung und Bindungsfrist .....	1678	.... 418
4. Wiederkaufsrecht .....	1685	.... 419
5. Aufzahlungs- oder Mehrerlösklausel .....	1689	.... 420
<b>Sachregister .....</b>		423