

# Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## Inhaltsverzeichnis

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