

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Der Autor	13
Allgemeine Abkürzungen	15
Literatur zur Vertiefung	19
§ 1 Grundlagen des Grundstücksrechts	21
A. Allgemeines	21
B. Grundstück	21
C. Bestandteile und Zubehör des Grundstücks	22
§ 2 Kauf und Erwerb eines Grundstücks	25
A. Allgemeines	25
B. Prüfung durch den Notar	25
C. Grundbuch	25
D. Kauf eines Grundstücks	25
E. Formzwang	26
I. Zweck	26
II. Verstoß	26
III. Anwendungsbereich	27
IV. Umfang	28
F. Eigentumsübertragung	34
I. Auflassung	34
II. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch	36
III. Unwirksame Auflassung	36
IV. Berechtigter	36
G. Gutgläubiger Erwerb	37
H. Sonstiger Rechtserwerb	37
§ 3 Grundstückskaufvertrag	39
A. Die Beteiligten	39
I. Nur Deutsche beteiligt	39
II. Besonderheit: Ausländer als Parteien	41
1. Ausländer als Käufer	41
a) Erwerb durch beide ausländischen Ehegatten	41
b) Alleinerwerb eines ausländischen Ehegatten	46
2. Ausländer als Verkäufer	48
a) Pflichten des Notars	48
b) Beurkundung in zwei Sprachfassungen	49

III. Verbrauchervertrag	50
1. Beurkundungsverfahren	50
2. Aktualität des Grundbuchstandes i.S.v. § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG	57
3. Materielles Recht	58
IV. Voreintragung des Verkäufers/Kauf von Erben	59
V. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	70
1. Die Problematik	70
2. Die GbR als Veräußerer	73
3. Die GbR als Erwerber	75
4. Nachträgliche Eintragung der Gesellschafter einer Namens-GbR	77
5. Grundbuchberichtigung bei Änderung des eingetragenen Gesellschafterbestandes	78
a) Gesellschafterwechsel im Todesfall	80
b) Gesellschafterwechsel unter Lebenden	85
6. Vertretung aufgrund Generalvollmacht	87
7. Offene Fragen	87
8. Nachlassinsolvenz eines (verstorbenen) Gesellschafters	89
9. Ausblick: Das MoPeG	90
VI. Kaufangebote	92
1. Grundsätzliches	93
2. Planmäßige und missbräuchliche Aufspaltung von Kaufverträgen	93
3. Kaufangebot und Vormerkung	95
4. Kaufangebot und Bindungsfrist	96
a) 1. Stufe: Regelbindungsfrist	96
b) 2. Stufe: Überschreiten	97
c) 3. Stufe: Ausnahmen	97
d) 4. Stufe: Grenze	97
5. Belehrungspflicht bei Beurkundung einer Annahme	102
VII. Vertretung	106
1. Vertretungsnachweis bei Gesellschaften	106
2. Durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht und notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO	106
3. Vertretung aufgrund General- und Vorsorgevollmacht	107
VIII. Kaufverträge mit Betreuern	110
1. Verbrauchervertrag	110
2. Genehmigung	110
3. Finanzierungsvollmacht	111
B. Grundbuchstand	111

§ 4 Verkaufsgegenstand	115
A. Varianten	115
B. Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken	115
I. Gebrauchtes Haus	115
II. Der Kauf eines Mehrfamilienhauses	118
III. Der Kauf einer nicht vermessenen Teilfläche/Trennstücks	120
IV. Der Kauf einer landwirtschaftlichen Fläche	126
V. Der Kauf eines mit einer Windkraftanlage bebauten Grundstücks ...	127
VI. Der Kauf mit Zubehör	128
VII. Grundstücksverkehrsordnung	129
§ 5 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	131
A. Sittenwidriger Kaufpreis	131
I. Differenz zwischen An- und Verkaufspreis	131
II. Kettenkaufverträge	132
B. Ungesicherte Vorleistungen	132
C. Sicherung des Verkäufers	133
I. Verfahrensalternativen	133
II. Getrennte Beurkundung	133
III. Vorlagesperre	134
IV. Bewilligungslösung	135
V. Aufschiebend bedingte Bewilligung	138
VI. Sonstige Verfahren	138
D. Sicherung des Käufers	139
I. Anderkonto	139
II. Direktzahlung	140
III. Kaufpreisfälligkeit nach Ausübung eines Vorkaufsrechts	141
§ 6 Vormerkung	143
A. Akzessorietät und Sicherung	143
B. Gefahren für den Verkäufer und Sicherung	144
C. Die „wiederaufladbare“ Vormerkung	146
I. Die „neue“ Dogmatik der Vormerkung	146
II. Konsequenzen für die Praxis	150
D. Vormerkungsfähigkeit künftiger oder bedingter Ansprüche	152
§ 7 Lastenfreistellung	153
A. Privatschriftlich abgetretene Briefrechte	153
B. Befristeter Treuhandauftrag der Grundpfandrechtsgläubiger	153
C. Störungen der Lastenfreistellung	154

I. Treuhandaufgabe: vollständige Zahlung des Kaufpreises an Verkäufer	154
II. Ablösung überhöht	155
III. Ablösung wird nachträglich erhöht	155
D. Grunddienstbarkeiten, die nicht übernommen werden sollen	156
§ 8 Fälligkeitsmitteilung	157
A. Zugangsproblematik	157
B. Konstitutive und deklaratorische Fälligkeitsmitteilung	157
§ 9 Besitzübergang	159
A. Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises	159
I. Allgemeines	159
II. Direktzahlung und fester Übergabetermin	159
B. Vollstreckungsunterwerfung	160
C. Erschließungsbeiträge	160
I. Allgemeines	160
II. Bescheidlösung	160
III. Ausbauzustandslösung	161
IV. Nicht abgerechnete Erschließungskosten	161
§ 10 Verkäuferpflichten	163
A. Sachmangel – Beschaffenheitsvereinbarungen	163
I. Sachmangel	163
II. Beschaffenheitsvereinbarungen	164
B. Ausschluss von Käuferrechten	165
I. Sachmängel	165
1. Außervertragliche Angaben/Äußerungen	166
2. Öffentliche Äußerungen: Die Rechtsprechung des BGH	167
3. Arglist	173
4. Verbrauchervertrag	175
5. Neu errichtete Immobilien	176
II. Rechtsmängel	177
C. Verschlechterungen zwischen Besichtigung und Übergabe	178
§ 11 Belehrungen	179
A. Grundsätzliches	179
B. Energieausweis	179

§ 12 Maklerprovision	181
A. Allgemeines	181
B. Neue Rechtslage: Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser	185
I. Abwälzungsfälle	185
II. Deklaratorische Maklerklauseln	186
C. Ausfertigung und Zwei Wochen Frist (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG)	186
D. Amtspflichten des Notars bei der Verwendung von Maklerklauseln	188
§ 13 Finanzierungsvollmacht	191
A. Finanzierungsvollmacht	191
B. Widerruf einer Vollmacht	194
C. Zulässigkeit des Nachweisverzichts bei Erteilung vollstreckbarer Ausfertigungen	196
§ 14 Gesetzliche Vorkaufsrechte	197
A. Grundsätzliches	197
B. Gestaltungsüberlegungen	198
C. Besonderheiten des Vorkaufsrechtes nach § 99a WHG	199
§ 15 Notarielle Prüfpflichten im Grundbuch- und Registerverkehr	201
A. Rechtsgrundlage	201
B. Prüfvermerk	201
C. Notarielle Pflichten durch das GWG – ein Überblick	203
I. Risikomanagement und Beurkundungsverbote	203
II. Meldepflichten	204
III. Barzahlungsverbot	205
§ 16 Übungsfälle	209
A. Übungsfall 1	209
B. Übungsfall 2	209
C. Übungsfall 3	210
D. Übungsfall 4	210
E. Übungsfall 5	210
F. Übungsfall 6	211
G. Übungsfall 7	211
H. Übungsfall 8	212
I. Übungsfall 9	212

J. Übungsfall 10	213
K. Übungsfall 11	213
L. Übungsfall 12	213
M. Übungsfall 13	214
§ 17 Lösungen	215
A. Übungsfall 1	215
B. Übungsfall 2	215
C. Übungsfall 3	215
D. Übungsfall 4	216
E. Übungsfall 5	217
F. Übungsfall 6	217
G. Übungsfall 7	218
H. Übungsfall 8	218
I. Übungsfall 9	219
J. Übungsfall 10	219
K. Übungsfall 11	220
L. Übungsfall 12	220
M. Übungsfall 13	220
Stichwortverzeichnis	221