Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht

Herausgegeben von

Dr. Stefan Weise

Rechtsanwalt in München

und

Dr. Dr. Stephan Philipp Forst

Notar in München

Bearbeitet von:

Gregor Barbers, LL.M., Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Dr. Ulrich Bous*, Notar in Stolberg; *René Dubois*, Rechtsanwalt in Düsseldorf; *Dr. Dr. Stephan Philipp Forst*, Notar in München; *Dr. Sebastian Franck*, LL.M., Notar in Lauingen; *Dr. Astrid Frense*, Rechtsanwältin und Notarin in Berlin; *Dr. Thorsten Führ*, LL.M., Notar in Düren; *Dr. Sylvia Kaufhold*, Maître en droit, Rechtsanwältin in Dresden; *Dr. Wolfgang Probandt*, Rechtsanwalt und Notar in Berlin; *Dr. Heiner Roemer*, Notar in Jülich; *Dr. Manfred Schaal*, Notar in Heinsberg; *Dr. Thomas Schiffner*, Notar in Weiden i.d. Oberpfalz; *Sabine Sterl-Wündisch*, Rechtsanwältin in Annenheim/Österreich; *Dr. Stefan Weise*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Christian Wiggers*, Rechtsanwalt in München

3., aktualisierte Auflage 2018

C.H.BECK

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Verzeichnis der Bearbeiter XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XIII

A. Erwerbsverträge

I. Kaufverträge 1
1. Grundmuster: Kaufvertrag mit direkter Zahlungsabwicklung 1
2. Grundstückskaufvertrag mit Abwicklung über Notaranderkonto 47
3. Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in den neuen Bundesländern 69
4. Kaufvertrag über ein Grundstück mit Altlasten 87
5. Grundstückskaufvertrag über ein Baugrundstück mit Rücktrittsrecht 100
6. Grundstückskaufvertrag mit variablem Kaufpreis 108
7. Grundstückskaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche 114
8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto 143
9. Grundstückskaufvertrag nach Anordnung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Abwicklung über Notaranderkonto 158
10. Identitätserklärung und Auflassung 175
11. Kaufvertrag über ein Mietshaus 179
12. Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie 197
13. Grundstückskaufvertrag mit Übernahme/Abtretung einer Grundschuld und Übernahme der Verbindlichkeiten 217
14. Kauf einer Eigentumswohnung in einer Seniorenresidenz 230
15. Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Mietgarantie 239
16. Grundstückskaufvertrag mit Generalübernehmervertrag 260
17. Grundstückskaufvertrag mit Investitionsverpflichtungen 286
18. Kaufvertrag über eine gebrauchte Eigentumswohnung mit alternativen Hinweisen auf Doppelhaushälfte 314
19. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht 337
20. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht 353
21. Grundstückskaufvertrag gegen Leibrente mit Wertsicherungsklausel 363
22. Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlung und sofortiger Eigentumsumschreibung 373
23. Rahmenurkunde für Portfolioverkauf 384
24. Kaufangebot mit Vollmachten 392
25. Annahme eines Kaufangebots 407
26. Aufhebung eines Kaufvertrages 410
27. Allgemeine Grundstücksvollmacht 414
28. Spezielle Grundstücksvollmacht 419
II. Grundstücksüberlassung 422
1. Grundstücksschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt 422
2. Grundstücksüberlassung (Schenkung) mit Vorbehalt eines Wohnungsrechts 436
3. Grundstücksschenkung mit Ablöseverpflichtung und Ausgleichszahlung an weichende Geschwister 444
4. Übergabe eines gewerblichen Betriebes 453

5. Übergabe eines Hofes iSd Höfeordnung ... 463
6. Ehebedingte (unbenannte) Zuwendung eines Miteigentumsanteils ... 489

III. Bauträgerverträge ... 496
1. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Freistellungserklärung ... 496
2. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Bürgschaft ... 538
3. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein Reihenhaus nach MaBV ... 555
4. Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in einem Sanierungsobjekt ... 569

IV. Immobilienverträge mittels share deals ... 585
1. Erbteilskauf- und Erbteilsabtretungsvertrag ... 585
2. Verkauf und Abtretung eines GmbH Geschäftsanteils ... 600
3. Verkauf und Abtretung von Beteiligungen an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ... 621
4. Verkauf und Abtretung von Kommanditbeteiligungen an einer GmbH & Co. KG ... 640

B. Belastungen des Grundstücks

I. Verträge und Erklärungen zu Abteilung II ... 653
1. Wegerecht (Grunddienstbarkeit, § 1018 BGB) ... 653
2. Wege- und Versorgungsleitungsrecht (Eigentümer-Grunddienstbarkeit) ... 661
3. Baubeschränkung und Duldung von Immissionen ... 665
4. Photovoltaik-Dienstbarkeit ... 667
5. Abstandsflächen-Übernahme ... 673
6. Benutzungs- und Unterlassungsdienstbarkeit ... 676
7. Unterlassungsdienstbarkeit ... 679
8. Überbaudienstbarkeit und Überbaurente ... 682
9. Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) und Notleitungsrente (Reallast) ... 686
10. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) ... 691
11. Dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB) ... 696
12. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht mit Auflassungsvormerkung ... 700
13. Wiederkaufsrecht (zu vereinbaren im Rahmen eines Kaufvertrags mit Investitionsverpflichtung und Arbeitsplatzgarantie mit einer Gemeinde) 704
14. Zuwendungsnießbrauch (§ 1030 BGB) ... 706

II. Verträge und Erklärungen zu Abteilung III ... 712
1. Bestellung einer Buchgrundschuld ... 712
2. Bestellung einer Eigentümergrundschuld ... 730
3. Rangvorbehalt bei Bestellung des einzutragenden Rechts ... 735
4. Gesonderte Bewilligung des Rangvorbehalts bei bereits eingetragenem Recht ... 738
5. Einweisung in den Rangvorbehalt ... 740
6. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 Abs. 1 BGB durch den Eigentümer ... 741
7. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 BGB durch sonstige Berechtigte ... 745
8. Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB ... 747
9. Rangrücktrittserklärung ... 749
10. Vorrangseinräumung ... 752
11. Pfandfreigabeerklärung bei Gesamtgrundschuld ... 753
12. Pfandfreigabeerklärung einer Teilfläche bei Teilung des belasteten Grundstücks und pfandfreie Abschreibung ... 756
13. Löschungsbewilligung einer Grundschuld nebst Löschungszustimmung und Löschungsantrag ... 758

14. Löschungsantrag zur Grundbuchberichtigung, hier zu einem Wohnungsrecht ... 760
15. Abtretung einer Grundschuld nebst gesicherter Forderung ... 762
16. Aufgebot eines Grundschuldbriefes ... 768
17. Aufgebotsverfahren zur Ausschließung eines Hypotheken-, Grundschuld- oder Rentenschuldgläubigers ... 771
III. Erbbaurechtsverträge ... 774
1. Erbbaurechtsvertrag Grundstruktur ... 774
2. Erbbaurechtsbestellung bei einer noch zu vermessenden Teilfläche ... 804
3. Erbbaurechtsvertrag mit Rücktrittsrecht ... 806
4. Eigentümererbbaurecht ... 814
5. Verlängerung eines Erbbaurechts ... 825
6. Änderung des Erbbaurechts: Umstellung auf wertgesicherten versteigerungsfesten Erbbauzins gem. § 10 Abs. 1 Ziff. 2 ZVG ... 829

C. Wohnungseigentum

1. Begründung von Wohnungseigentum durch einseitige Teilungserklärung gemäß § 8 WEG ... 837
2. Begründung von Wohnungseigentum durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG ... 863
3. Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG mit gleichzeitiger Teilungserklärung gemäß § 8 WEG ... 872

D. Städtebauliche Verträge

1. Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) ... 883
2. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ... 902
3. Vertrag über die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) ... 915
4. Vertrag über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen (§ 133 Abs. 3 S. 5 BauGB) ... 923

E. Checklisten zum internationalen Immobilienrecht

1. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein in Deutschland belegenes Grundstück (Inlandsgeschäft) ... 929
2. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein im Ausland belegenes Grundstück (Auslandsgeschäft) ... 950

Sachverzeichnis ... 959