

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XVII
A. Einführung	1 1
B. Durchführung des Verkaufsprozesses	14 5
I. Typischer Ablauf einer Immobilientransaktion	15 5
1. Phase I: Vorbereitung der Transaktion	19 5
2. Phase II: Durchführung der Transaktion	28 7
II. Verfahrensarten und Gestaltungsoptionen	40 9
1. Verfahrensarten	41 9
2. Gestaltungsoptionen aus Sicht des Verkäufers	46 10
3. „Dont’s“ auf Verkäuferseite	50 11
4. Optionen aus Sicht des Käufers	55 12
5. Datenraumregeln	57 12
6. Exklusivitäts- und Vertraulichkeitsvereinbarungen	59 12
III. Organisation der Due Diligence	62 14
1. Einführung	62 14
2. Verkäufer-Due-Diligence	70 15
a) Organisation und Ablauf	73 16
aa) Phase I: Zusammenstellung der immobilien- relevanten Unterlagen	74 17
bb) Phase II: Eigene Bewertung durch den Verkäufer	77 17
cc) Phase III: Auswahl und Aufbereitung der Unterlagen für die Käufer-Due-Diligence	78 17
b) Betreuung der Käufer-Due-Diligence durch den Verkäufer	90 20
3. Käufer-Due-Diligence	96 21
a) Planung und Organisation	97 22
b) Berücksichtigung einer W&I-Versicherung	101 23
c) „Effizienz und Fokus“	107 24
d) Lösungsorientierter Ansatz	110 25
4. Report und Umsetzung	111 25
C. Sachfragen der Immobilien-Due-Diligence	113 27
I. Grundstücksrecht	113 27

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Transaktionsgegenstand und Eigentum	114	27
a) Bestandsverzeichnis	115	27
b) Abteilung I des Grundbuchs	121	28
c) Erbbaurechte	126	29
aa) Grundsätzliches zum Erbbaurecht	127	29
bb) Zustimmungserfordernisse	135	31
cc) Nachbarerbbaurecht	144	32
d) Zugang zum Grundstück	150	33
2. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	155	34
a) Dienstbarkeiten	158	35
aa) Grunddienstbarkeiten	165	36
bb) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	176	38
cc) Nießbrauch	184	40
dd) Hinweise für die Praxis	187	41
ee) Sonderproblem: Altrechtliche Dienstbarkeiten	193	42
b) Reallasten	194	42
aa) Grundsätzliches zur Reallast	194	42
bb) Hinweise für die Praxis	206	44
c) Vormerkungen	208	44
aa) Grundsätzliches zur Vormerkung	208	44
bb) Schutzwirkung der Vormerkung	221	46
cc) Hinweise für die Praxis	227	47
d) Vorkaufsrecht	229	48
aa) Grundsätzliches zum Vorkaufsrecht	229	48
bb) Dingliches Vorkaufsrecht	235	49
cc) Gesetzliches Vorkaufsrecht	248	51
dd) Durch Vormerkung gesichertes schuldrechtliches Vorkaufsrecht	254	52
ee) Hinweise für die Praxis	256	53
e) Zwangsversteigerungsvermerk bzw. Zwangs- verwaltungsvermerk	261	54
aa) Grundsätzliches zum Zwangsversteigerungs- vermerk	261	54
bb) Hinweise für die Praxis	263	55
cc) Zwangsverwaltung	270	56
f) Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	273	56
aa) Grundsätzliches zum Insolvenz- bzw. Testamentsvollstreckervermerk	273	56
bb) Wirkung von Insolvenz- bzw. Testaments- vollstreckervermerk	277	57
cc) Hinweise für die Praxis	280	58
g) Überbauten	298	61
h) Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Erhaltungsgebiete	305	62

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
i) Sonstige Eintragungen	307	63
j) Belastungen zugunsten des Transaktions- gegenstands	308	63
3. Grundpfandrechte und Vormerkungen in Abteilung III des Grundbuchs	309	64
4. Belastungen außerhalb des Grundbuchs	313	65
5. Vereinbarungen mit Nachbarn	318	65
II. Planungs- und genehmigungsrechtliche Situation	320	66
1. Planungsrechtliche Grundlagen	321	66
2. Baugenehmigung und Nutzungsänderung	322	66
3. Baulasten	328	68
4. Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungs- und Erhaltungsgebiete	335	69
III. Altlasten, Immissionsschutz und Wasserrecht	349	72
1. Altlasten	350	72
2. Immissionsschutz	355	73
3. Wasserrecht	356	74
IV. Mietverträge	358	74
1. Mietgegenstand und Mietvertragsparteien	360	75
2. Miete und Anpassung	377	78
3. Mietzeit	394	81
4. Schrift- bzw. Textform	398	82
a) Vertragsschluss in Textform	402	83
b) Personenmehrheiten und rechtsfähige Gesellschaften	406	84
c) Annahmefrist	417	86
d) Vermietung vom Reißbrett	425	88
e) Sonstige Schrift- bzw. Textformprobleme	427	89
f) Sanierungsklauseln (Schrift- bzw. Textform- heilungsklauseln)	441	91
5. Vorrechte des Mieters	447	92
6. Konkurrenzschutz	457	94
7. Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen	466	96
8. Nebenkosten	484	99
9. Mietsicherheiten	492	100
10. Verpflichtungen des Vermieters	494	100
11. Green Lease	496	101
V. Wartungs- und Dienstleistungsverträge	500	102
VI. Gesetzlicher Vertragsübergang	504	103
VII. Stand der bauvertraglichen Abwicklung	505	104

	Rn.	Seite
VIII. Urheberrechte	508	105
IX. Informationen zu Rechtsstreitigkeiten	513	106
D. Allgemeine Grundsätze der Gestaltung des Kaufvertrags	517	109
I. Asset Deal versus Share Deal	519	109
1. Gründe für einen Share Deal	520	109
2. Unterschiedliche Risikostruktur von Asset Deal und Share Deal	523	112
a) Übernahme von Verbindlichkeiten und Risiken	524	112
b) Risiken der Abwicklung	532	114
aa) Schutz des guten Glaubens	533	114
bb) Notarieller Vollzug	539	115
3. Mängelrecht	541	116
II. Von der Nutzung des Grundstücks geprägter Vertragstypus	542	116
III. Gesetzliche Mängelrechte versus Garantien	546	118
E. Arglisthaftung des Verkäufers	551	121
I. Vorrang der Arglisthaftung vor der Spezialität von Mängelrechten und Garantien	556	122
1. Sperrwirkung des Mängelrechts	557	122
2. Durchbrechung der Sperrwirkung bei Arglist des Verkäufers	563	124
3. Praktische Bedeutung	570	125
II. Voraussetzungen der Arglisthaftung	572	126
1. Arglistiges Vorspiegeln von Mängelfreiheit	575	126
2. Arglistiges Verschweigen von Mängeln	579	127
a) Richtige und vollständige Beantwortung von Fragen	584	129
b) Vorliegen einer besonderen Vertrauensbeziehung	592	130
c) Verletzung einer Offenbarungspflicht	593	130
d) Besonderes Risiko bei Immobilientransaktionen	601	132
e) Verteilung der Darlegungs- und Beweislast	603	133
3. Zurechnung von Mitarbeitern und Dritten	610	134
III. Praktische Ratschläge	623	137
1. Ausgangspunkt	624	137
2. Umfassende Ermittlung der Kenntnisse über Mängel an der Immobilie	626	138
3. Vertragliche Gestaltung	629	139

	Rn.	Seite
F. Asset Deal	640	143
I. Abgrenzung der Geltungsbereiche von Kauf- und Werkvertragsrecht	641	143
1. Bauträgervertrag	643	143
2. Verträge über den Erwerb schon errichteter neuer Bauvorhaben	654	145
3. Erwerb von bebauten Grundstücken mit der Verpflichtung des Verkäufers zu umfänglichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen	659	146
4. Kaufvertrag mit beschränkter Bauverpflichtung des Verkäufers	663	147
II. Grundlagen der Vertragsgestaltung	672	149
1. Beschreibung des Grundstücks und Besonderheiten seiner Nutzung und Lage sowie der Situation der Parteien	673	149
2. Rechtliche Bindungswirkung einleitender Beschreibungen des Grundbesitzes	680	151
3. Veräußerung oder Erwerb von Immobilien durch BGB-Gesellschaften	684	152
a) Die BGB-Gesellschaft als Erwerberin	688	153
b) Die BGB-Gesellschaft als Veräußerin	697	154
c) Praktische Ratschläge	703	156
4. Veräußerung von Immobilien durch Ein-Objekt-Gesellschaften	704	157
III. Das gesetzliche Mängelrecht	711	158
1. Tatbestände	712	158
a) Sachmangel	713	159
aa) Subjektive Anforderungen	715	159
(1) Vereinbarte Beschaffenheit	716	159
(a) Beschaffenheit	716	159
(b) Vereinbarung der Beschaffenheit ..	722	161
(c) Negative Beschaffenheitsvereinbarung	728	162
(d) Wissenserklärung	734	163
(e) Kassation von Haftungsausschlüssen und Haftungsbeschränkungen	740	164
(2) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	741	164
(3) Übergabe mit vereinbartem Zubehör und vereinbarten Anleitungen	748	166
bb) Objektive Anforderungen	749	166
(1) Eignung zur gewöhnlichen Verwendung	750	166
(2) Übliche Beschaffenheit	751	167

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
(a) Art der Sache	752	167
(b) Öffentliche Äußerungen des Verkäufers oder Herstellers	757	169
(3) Beschaffenheit einer Probe oder eines Musters	762	170
(4) Übergabe mit erwartbarem Zubehör und Anleitungen	764	170
cc) Verdacht eines Mangels als Mangel	766	170
dd) Besonderheiten für Flächenangaben	768	171
ee) Beispiele für Mängel von Grundstücken und Gebäuden in der Rechtsprechung	769	171
b) Rechtsmangel	771	172
2. Rechtsfolgen	784	175
a) Nacherfüllung	790	177
aa) Beschränkung auf Nachbesserung	794	178
bb) Einwendungen und Einreden des Verkäufers	800	179
(1) Unmöglichkeit	801	179
(2) Unzumutbarkeit	803	179
cc) Rechtsfolgen	813	181
(1) Schäden an anderen Sachen des Käufers	814	181
(2) Verbesserungen der Kaufsache durch den Käufer	815	181
b) Gestaltungsrechte Rücktritt und Minderung	819	183
aa) Angemessene Fristsetzung	820	183
bb) Entbehrlichkeit einer Frist	827	184
(1) Verweigerung der Nacherfüllung	828	184
(2) Fehlschlagen der Nachbesserung	829	185
(3) Unzumutbarkeit der Nacherfüllung	837	186
cc) Verhältnis von Rücktritt und Minderung	841	187
dd) Minderung	843	187
ee) Rücktritt	856	190
c) Schadens- und Aufwendungsersatz	865	192
aa) Unterlassene oder falsche Informationen über Eigenschaften der Kaufsache	866	192
(1) Haftung wegen sonstiger Informations- pflichtverletzungen	867	192
(2) Gesteigerte Sorgfaltspflichten des Verkäufers	871	193
(a) Gesteigerte Beratungspflichten aufgrund des Auftretens des Verkäufers	872	193
(b) Ständige Geschäftsverbindung	873	193
(c) Selbstständiger Beratungsvertrag ...	874	193

	Rn.	Seite
bb) Verschuldete Mängel	876	194
(1) Vom Verkäufer zu vertretende Verur- sachung des Mangels	878	194
(2) Kenntnis oder Erkennbarkeit des Mangels	880	196
cc) Fehler im Rahmen der Nacherfüllung	883	196
3. Mitveräußerung beweglicher Sachen	884	196
a) Einordnung	885	197
b) Beurkundungspflicht	898	199
c) Mängelrechte	900	200
IV. Garantien	911	202
1. Rechtliche Grundsätze	914	203
a) Selbstständige und unselbstständige Garantien	916	203
aa) Unselbstständige Garantie	918	204
bb) Selbstständige Garantie	929	205
b) Beschaffenheitsgarantie versus Haltbarkeitsgarantie	931	206
aa) Garantie für das Vorliegen von Anforderungen, speziell einer bestimmten Beschaffenheit	932	206
bb) Haltbarkeitsgarantie	941	208
2. Praktische Hinweise	945	208
V. Zurechenbarkeit und Ausschluss der Haftung	947	209
1. Ausschluss von Mängelrechten wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Käufers	948	209
a) Kenntnis des Käufers	949	209
b) Wissenszurechnung	959	211
c) Grob fahrlässige Unkenntnis	960	211
d) Rechte im Grundbuch	968	212
e) Praktische Ratschläge	972	213
2. Zurechenbarkeit des Datenraums und der Due Diligence	976	214
a) Zurechenbarkeit des Datenraums auf den Verkäufer	977	214
b) Zurechenbarkeit der Due Diligence auf den Käufer	978	215
3. Haftungsausschluss	985	216
a) Bedeutung	986	217
b) Inhalt und Umfang	987	217
c) Grenzen	993	218
aa) Unwirksamkeit bei Arglist	994	218
bb) Unwirksamkeit gegenüber Garantien	997	218
cc) Unwirksamkeit formularmäßiger Haftungs- ausschlüsse in Veräußerungsverträgen über im Bau befindliche oder neu errichtete Häuser	999	219

	Rn.	Seite
dd) Unwirksamkeit gegenüber einer Vereinbarung der Beschaffenheit	1002	219
ee) Unwirksamkeit gegenüber vertraglich vorausgesetzter Verwendung und Vereinbarungen über Zubehör und Anleitungen	1008	221
ff) AGB-Kontrolle bei formularmäßigem Haftungsausschluss	1009	221
VI. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	1010	221
VII. Fälligkeit und Zahlung des Kaufpreises	1015	222
1. Vollzug ohne Notaranderkonto	1019	223
2. Vollzug mit Notaranderkonto	1026	225
3. Barzahlungsverbot	1031	226
VIII. Hinweise zur notariellen Beurkundung und Abwicklung	1037	227
1. Umfang der Beurkundungspflicht	1039	228
a) Vollständiges Verlesen	1040	228
b) Vollständigkeit der Beurkundung	1048	231
2. Beurkundungsverbote	1058	234
3. Notarieller Vollzug	1063	235
a) Sicherungswirkung der Eigentumsübertragungsvormerkung	1064	235
b) Bloße Sicherstellung der Eintragung der Vormerkung	1069	237
G. Share Deal	1073	239
I. Gesellschaftsrechtliche Garantien und Mängelrechte	1074	239
1. Alle Gesellschaften	1074	239
2. Eingeschränkter Gutglaubensschutz bei der GmbH	1078	240
II. Ausschluss des Übergangs nicht immobilienbezogener Risiken	1089	241
III. Regelungen zur Immobilie	1099	244
IV. Sicherstellung des Käufers in der Zeit zwischen Vertragsschluss und Closing	1105	245
1. Sicherungsdefizite des Käufers	1106	246
2. Besonderheiten für AG und GmbH	1110	247
a) Aktiengesellschaft	1111	247
b) GmbH	1112	248
H. Beispiele für vertragliche Regelungen	1114	249
I. Asset Deal	1116	249
1. Beschaffenheit	1117	249

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
2. Öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung	1122	250
3. Flächenangaben von Grundstücken und Gebäuden	1127	252
a) Grundstücksflächen	1128	252
b) Gebäudeflächen	1131	253
4. „Technische“ Bebaubarkeit	1140	254
5. Altlasten	1143	256
6. Mietverträge	1150	258
7. Rechtsfolgen	1152	259
II. Share Deal	1153	260
Stichwortverzeichnis		263