

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	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 Grundstücks- erwerb und Baulandausweisung („Einheimischen- modell“) .....	125 ..... 27

	Rn.	Seite
3. Kein städtebaulicher Vertrag .....	140	31
4. Verstoß gegen Art. 20 Abs. 3 GG .....	144	32
VI. Verstoß gegen gesetzliche Formvorschriften		
(§ 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 sons- tigen Erwerb) eines Grundstücks .....	190	42
e) Abänderung der Verpflichtung .....	201	45
aa) Grundsatz .....	201	45
bb) Ausnahmen .....	202	45
(1) Behebung von Abwicklungsschwierig- keiten .....	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 Anwart- schaftsrechts 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

	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
VII. Verschulden bei Vertragsschluss .....	274	62
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
VIII. Beratungsvertrag .....	349	77
<b>B. Beurkundungsverfahren .....</b>	<b>368</b>	<b>83</b>
I. Amtspflichten bei der Vorbereitung der Beurkundung .....	368	83
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
II. Beurkundungsverfahren bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2a BeurkG) .....	394	89
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

	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 Vorleistungs- pflicht .....	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

	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 Verzugsseintritts .....	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

	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> .....	818	191
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> .....	839	197
<b>I. Ausgewählte Fälle aus der Rechtsprechung zur Vor-     merkung</b> .....	839	197
1. Die Vormerkung in der Insolvenz .....	839	197
2. Bedingter Rückübertragungsanspruch auf den Todes- fall .....	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> .....	861	203
1. Vormerkung .....	862	203
a) Unverzichtbare Absicherung des Käufers .....	862	203
b) Wiederverwendung einer erloschenen Auflassung- vormerkung? .....	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 Vorkaufs- rechtsverzicht .....	894	212
5. Sonstige Voraussetzungen .....	896	213
6. Notarielle Fälligkeitsmitteilung .....	897	213



	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. Grundschuld eintragung erst nach Eigentums- umschreibung .....	960	232
2. Grundschuld eintragung vor Kaufpreiszahlung, aber mit eingeschränkter Sicherungsabrede .....	962	233
3. Folgen der eingeschränkten Sicherungsabrede .....	969	236
VI. Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto .....	973	237
1. „Berechtigtes Sicherungsinteresse“ 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

	Rn.	Seite
bb) „Sicherstellung“ der (ranggerechten) Ein- tragung der Finanzierungsgrundschuld .....	1017	247
cc) „Sicherstellung“ der Eigentums- umschreibung .....	1023	249
d) Widerruf des Treuhandauftrags der finan- zierenden Bank .....	1025	249
e) Absicherung des Verkäufers gegen einen Wider- ruf 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 Kauf- sache 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 Weiter- veräußerung .....	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

	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 Garantiehaftung? .....	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

	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

	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
III. Änderung eines Kaufvertrags .....	1482	361
1. Änderungen nach erklärter Auffassung .....	1482	361
2. Änderungen vor der Auffassung .....	1484	362
3. Checkliste nicht beurkundungsbedürftiger Änderungen .....	1489	363
IV. Aufhebung eines Kaufvertrags .....	1494	364
1. Beurkundungspflicht .....	1494	364
2. Inhalt des Aufhebungsvertrags .....	1502	366
<b>G. Fragen des Vorkaufsrechts</b> .....	1511	369
I. Bestellung eines Vorkaufsrechts .....	1511	369
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
II. Vertragsgestaltung bei Verkauf eines vorkaufsrechts- belasteten Grundstücks .....	1530	373
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
III. Rechtsprechung .....	1550	379
1. Entstehen des Ausübungsrechts (Vorkaufsfall) .....	1550	379
a) Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht ....	1550	379

	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: Vorkausfall 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

	Rn.	Seite
<b>I. Grundstückskäufe unter Beteiligung der Gemeinde .....</b>	1684	415
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>		441