

Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht

Herausgegeben von

Dr. Stefan Weise

Rechtsanwalt in München

und

Dr. Dr. Stephan Philipp Forst

Notar in Bayreuth

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 Bayreuth; *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 Dresden; *Dr. Stefan Weise*, Rechtsanwalt in München; *Dr. Christian Wiggers*, Rechtsanwalt in München

2., neubearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2014

Inhaltsverzeichnis

A. Erwerbsverträge

I. Kaufverträge	1
1. Grundmuster: Kaufvertrag mit direkter Zahlungsabwicklung	1
2. Grundstückskaufvertrag mit Abwicklung über Notaranderkonto	45
3. Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in den neuen Bundesländern	66
4. Kaufvertrag über ein Grundstück mit Altlasten	84
5. Grundstückskaufvertrag über ein Baugrundstück mit Rücktrittsrecht	95
6. Grundstückskaufvertrag mit variablem Kaufpreis	103
7. Grundstückskaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche	109
8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto	137
9. Grundstückskaufvertrag nach Anordnung der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung mit Abwicklung über Notaranderkonto	151
10. Identitätserklärung und Auflassung	167
11. Kaufvertrag über ein Mietshaus	171
12. Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie	188
13. Grundstückskaufvertrag mit Übernahme/Abtretung einer Grundsschuld und Übernahme der Verbindlichkeiten	206
14. Kauf einer Eigentumswohnung in einer Seniorenresidenz	219
15. Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung und Mietgarantie	228
16. Grundstückskaufvertrag mit Generalübernehmervertrag	248
17. Grundstückskaufvertrag mit Investitionsverpflichtungen	274
18. Kaufvertrag über eine gebrauchte Eigentumswohnung mit alternativen Hinweisen auf Doppelhaushälfte	301
19. Kaufvertrag über ein Erbbaurecht	325
20. Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht	340
21. Grundstückskaufvertrag gegen Leibrente	351
22. Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung)	360
23. Rahmenurkunde für Portfolioverkauf	372
24. Kaufangebot mit Vollmachten	380
25. Annahme eines Kaufangebots	395
26. Aufhebung eines Kaufvertrages	398
27. Allgemeine Grundstücksvollmacht	402
28. Spezielle Grundstücksvollmacht	406
II. Grundstücksüberlassung	410
1. Grundstücksschenkung mit Nießbrauchsvorbehalt	410
2. Grundstücksüberlassung (Schenkung) mit Vorbehalt eines Wohnungsrechts	424
3. Grundstücksschenkung mit Ablöseverpflichtung und Ausgleichszahlung an weichende Geschwister	432
4. Übergabe eines gewerblichen Betriebes	441
5. Übergabe eines Hofes im Sinne der HöfeO	450
6. Ehebedingte (unbenannte) Zuwendung eines Miteigentumsanteils	474

III. Bauträgerverträge	481
1. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Freistellungs- erklärung	481
2. Verkauf einer zu errichtenden Eigentumswohnung nebst Bürgschaft	520
3. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein Reihenhaus nach MaBV	537
4. Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung in einem Sanierungsobjekt ...	550
IV. Immobilienverträge mittels Share-Deals	565
1. Erbteilskauf- und Erbteilsabtretungsvertrag	565
2. Verkauf und Abtretung eines GmbH-Geschäftsanteils	579
3. Verkauf und Abtretung von Beteiligungen an einer Gesellschaft bürgerli- chen Rechts	601
4. Verkauf und Abtretung von Kommanditbeteiligungen an einer GmbH & Co. KG	620

B. Belastungen des Grundstücks

I. Verträge und Erklärungen zu Abteilung II	633
1. Wegerecht (Grunddienstbarkeit, § 1018 BGB)	633
2. Wege- und Versorgungsleitungsrecht (Eigentümer-Grunddienstbarkeit)	641
3. Baubeschränkung und Duldung von Immissionen	644
4. Photovoltaik-Dienstbarkeit	647
5. Abstandsflächen-Übernahme	653
6. Benutzungs- und Unterlassungsdienstbarkeit	656
7. Unterlassungsdienstbarkeit	659
8. Überbaudienstbarkeit und Überbaurente	662
9. Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) und Notleitungsrente (Reallast)	666
10. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	671
11. Dingliches Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB)	677
12. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht	681
13. Wiederkaufsrecht (Baustein)	686
14. Zuwendungsnißbrauch (§ 1030 BGB)	688
II. Verträge und Erklärungen zu Abteilung III	694
1. Bestellung einer Buch-Grundsuld mit Unterwerfung unter die dingliche und persönliche Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung)	694
2. Bestellung einer Eigentümergrundsuld	711
3. Rangvorbehalt bei Bestellung des einzutragenden Rechts	716
4. Gesonderte Bewilligung des Rangvorbehalts bei bereits eingetragennem Recht	719
5. Einweisung in den Rangvorbehalt	721
6. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 Abs. 1 BGB durch den Eigentümer	723
7. Bewilligung einer Rangvormerkung gem. § 883 BGB durch sonstige Be- rechtigte	726
8. Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB	728
9. Rangrücktrittserklärung	731
10. Vorrangseinräumung	733
11. Pfandfreigabeerklärung bei Gesamtgrundsuld	735
12. Pfandfreigabeerklärung einer Teilfläche bei Teilung des belasteten Grundstücks und pfandfreie Abschreibung	738
13. Löschungsbewilligung einer Grundsuld nebst Löschungszustimmung und Löschantrag	739

14. Löschantrag zur Grundbuchberichtigung, hier zu einem Wohnungsrecht	742
15. Abtretung einer Grundsuld nebst gesicherter Forderung	744
16. Aufgebot eines Grundsuldbriefes	750
17. Aufgebotsverfahren zur Ausschließung eines Hypotheken-, Grundsuld- oder Rentenschuldgläubigers	753
III. Erbbaurechtsverträge	756
1. Erbbaurechtsvertrag Grundstruktur	756
2. Erbbaurechtsbestellung bei einer noch zu vermessenden Teilfläche	785
3. Erbbaurechtsvertrag mit Rücktrittsrecht	787
4. Eigentümererbbaurecht	795
5. Verlängerung eines Erbbaurechts	807
6. Anpassung Erbbauzins und Änderung der Erbbauzinsrealast: Umstellung auf wertgesicherten Erbbauzins (§ 9 Abs. 2 ErbbauRG i. V. m. § 1105 BGB) und versteigerungsfestes Erbbauzins-Stammrecht (§ 9 Abs. 2, 3 Nr. 1 ErbbauRG)	810

C. Wohnungseigentum

1. Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG	819
2. Teilungserklärung nach § 3 WEG	845
3. Teilungsvertrag nach § 3 WEG mit gleichzeitiger Teilungserklärung nach § 8 WEG	853

D. Städtebauliche Verträge

1. Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB)	865
2. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	882
3. Vertrag über die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)	894
4. Vertrag über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen (§ 133 Abs. 3 S. 5 BauGB)	902

E. Checklisten zum internationalen Immobilienrecht

1. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein in Deutschland belegenes Grundstück (Inlandsgeschäft)	907
2. Der (Kauf-) Vertrag betrifft ein im Ausland belegenes Grundstück (Auslandsgeschäft)	927
Sachverzeichnis	935