

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: Testamentvollstrecker) 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 Eigentums-umschreibung	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 Freistellungs- erklärung	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 bürgerli- chen 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 eingetragensem 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 Be- rechtigte	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 Löschantrag	758

14. Lösungsantrag zur Grundbuchberichtigung, hier zu einem Wohnungsrecht	760
15. Abtretung einer Grundsuld nebst gesicherter Forderung	762
16. Aufgebot eines Grundschuldbriefes	768
17. Aufgebotsverfahren zur Ausschließung eines Hypotheken-, Grundschild- 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
-----------------------	-----