

Krauß

Immobilienkaufverträge in der Praxis

Gestaltung • Besteuerung • Muster

Von

Dr. Hans-Frieder Krauß, LL.M. (University of Michigan)
Notar a.D. in München

10. Auflage

Leseprobe

Carl Heymanns Verlag 2024

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Musterverzeichnis	XLIX
Abkürzungsverzeichnis	LXXI
Literaturverzeichnis	LXXXI
Vorbemerkung	1
A. Einführung, Vertragsvorbereitung	3
I. Abgrenzung	4
1. Überlassungen	5
2. Werk- und Bauträgerverträge	5
3. »Mietkauf«	6
a) Mietvertrag mit Ankaufsrecht	6
b) Stundung des Kaufpreises (Ratenzahlungskauf)	8
aa) Zivilrechtliches Grundmodell	8
bb) Verbraucherkreditrecht	10
cc) Rückabwicklungsrisiken	12
aaa) bei sofortiger Umschreibung	12
bbb) bei aufgeschobenem Vollzug	13
c) Kauf mit Darlehen des Verkäufers	13
II. Ziel und Umfang der Beurkundungspflicht	19
1. Zweck der Beurkundungspflicht	19
a) Formzwecke	19
b) § 17 Abs. 2a BeurkG	20
aa) Allgemein: § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG	20
bb) Alle Verbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 sowie Nr. 2 erster Halbs. BeurkG	21
aaa) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG (»selbst oder durch Personen seines Vertrauens«)	21
bbb) Allgemeine Anforderungen gem. § 14 Abs. 3 BNotO i.V.m. Kammerrichtlinien	23
ccc) § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 erster Hs. BeurkG (»Gelegenheit zur Auseinandersetzung«)	25
cc) Immobilienverbraucherverträge: § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Halbs. 2, Satz 2 und 3 BeurkG (»rechtzeitige Entwurfsübersendung«)	25
aaa) Ziel	25
bbb) Pflichtenumfang	26
(1) Betroffene Rechtsgeschäfte	26
(2) Entwurfsübersendung	27
(3) Adressat	28
(4) Vollständigkeit	29
(5) Dokumentation	30
ccc) Fristberechnung	31
ddd) Zulässige Fristunterschreitung	32
eee) Zwischenzeitliche Textänderungen	34
fff) Verlängerung der Frist?	36
ggg) Folgen eines Verstoßes	36
2. Formelle Anforderungen an die Beurkundung	38
a) Beurkundungsperson	38
b) Beurkundungsverfahren	39
c) Verweisung	43
aa) gem. § 14 BeurkG	43
bb) gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	43
cc) gem. § 13a Abs. 1 BeurkG	44

dd) gem. § 13a Abs. 4 BeurkG.....	45
ee) »unechte Verweisung«.....	45
ff) Berufsrecht.....	46
3. Bezugnahme/Beifügung.....	47
4. Beurkundung bei freiwilliger Grundstücksversteigerung.....	49
a) Sachverhaltsvarianten.....	49
b) Funktion des Notars.....	50
c) Beurkundungsvarianten.....	51
d) Verlosung von Immobilien.....	52
5. Verbundene Geschäfte.....	54
a) Grundsatz.....	54
b) Grundstücksgeschäft und Bauvertrag.....	58
c) Grundstücksgeschäft und Mietvertrag.....	61
d) Grundstücksgeschäft und städtebaulicher Vertrag.....	63
e) Mehrere Grundstücksgeschäfte.....	65
6. Vollmacht, Auftrag.....	67
7. Vertragsänderungen und -aufhebungen.....	70
8. Folge und Heilung von Formmängeln.....	72
a) Formnichtigkeit.....	72
b) Heilung durch Vollzug; Unter- bzw. Überverbriefung.....	73
c) Heilung bei verdeckten Grundstückssacheinlagen.....	76
III. Weitere Fälle der Vertragsnichtigkeit.....	77
1. Verstoß gegen gesetzliche Verbote, § 134 BGB.....	77
2. Sittenwidrigkeit.....	78
a) Objektiver Tatbestand.....	78
b) Subjektiver Tatbestand.....	81
c) Rechtsfolgen.....	84
3. Drittschützende Veräußerungs- und Erwerbsverbote, §§ 135, 136 BGB, internationale Sanktionen.....	85
IV. Aufgaben und Pflichten des Notars.....	89
1. Konsensprüfung.....	89
2. Zug-um-Zug-Sicherung.....	91
3. Qualitätsanforderungen.....	94
4. Vollzug.....	95
5. Stil und Sprache.....	96
V. Individualvertrag, Formularvertrag, Verbrauchervertrag.....	98
1. Übersicht.....	98
2. Merkmale des Formularvertrages.....	99
a) »Stellen«.....	99
b) »vorformulierter«.....	99
c) »Vertragsbedingungen«.....	100
d) »in der Absicht mehrfacher Verwendung«.....	100
e) »kein Aushandeln«.....	101
3. Merkmale des Verbrauchervertrags (§ 310 Abs. 3 BGB).....	103
a) Bedeutung.....	103
b) Beteiligte.....	104
aa) Verbraucher.....	104
bb) Unternehmer.....	107
cc) Faustregel.....	109
dd) Öffentliche Hand.....	110
c) Vorformulierte Vertragsbedingungen.....	111
4. Inhaltskontrolle bei Verbraucher- und Formularverträgen (§§ 307 ff. BGB).....	112
a) Transparenzgebot (§ 307 Abs. 3 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 BGB).....	113
b) Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen (§ 309 Nr. 5 BGB).....	116
c) Haftungsausschluss bei Körperschäden und grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 BGB).....	116
d) Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzungen (§ 309 Nr. 8 BGB).....	118
e) Generalklausel (insb: »Kardinalpflichten«), Klauselrichtlinie (§ 307 BGB).....	120

f) Folgen eines Klauselverstoßes.	123
5. Informationspflichten und Widerrufsrechte bei Verbraucherverträgen, §§ 312 ff. BGB.	124
a) Notarielle Verträge über Finanzdienstleistungen	125
b) Sonstige notarielle Verbraucherverträge	126
c) Exkurs: Informationspflichten des Unternehmers und Verbraucherwiderrufsrechte.	127
aa) Standardinformationspflichten.	127
bb) Informationspflichten im Fernabsatz und bei »Haustürgeschäften«	127
cc) Informationspflichten bei »Haustür«- und Fernabsatz-Finanzdienstleistungsverträgen.	128
dd) Verbraucherwiderrufsrechte	128
VI. Leistungsstörungenrecht.	130
1. Grenzen des Primäranspruchs.	130
a) Leistungshindernis	130
b) Sekundärfolgen	131
c) Schicksal der Gegenleistung.	131
2. Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 ff. und 311a Abs. 2 BGB	132
a) Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB)	133
b) Verzögerung der Leistung (§ 280 Abs. 2 BGB)	134
c) Schadensersatz statt der Leistung (§ 280 Abs. 3 BGB).	135
d) Schadensersatz bei anfänglichem Leistungshindernis (§ 311a Abs. 2 BGB)	138
e) Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB).	138
f) Vertretenmüssen; verschuldensunabhängige Garantiehftung (§ 276 BGB).	139
3. Rücktritt vom Vertrag	140
a) Nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachte Leistung (§ 323 BGB)	140
b) Verletzung von Integritätsinteressen (§ 324 BGB)	144
c) Schadensersatz und Rücktritt (§ 325 BGB)	144
VII. Due Diligence	145
B. Gestaltung eines Grundstückskaufvertrages.	149
I. Beteiligte	169
1. Feststellungen zur Identität	169
a) BeurkG, DONot.	169
b) Geldwäschegesetz (GwG).	173
aa) Tatbestand.	173
bb) Verdachtsfaktoren	174
cc) Anwendungsbereich, gestufte Sorgfaltspflichten	176
aaa) Anwendungsbereich.	176
bbb) Sorgfaltstufen	177
dd) Identitätsfeststellung	178
aaa) Grundsatz	178
bbb) politisch exponierte Personen (peP)	179
ccc) Verfahren.	179
ddd) Folgen einer Verweigerung.	180
ee) Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	181
aaa) Grundsatz	181
bbb) Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS), § 12 Abs. 4 GwG	182
ff) Generelle und konkrete Risikobewertung	185
gg) Melde-, Ablehnungs- und Archivierungspflichten	186
aaa) Meldepflichten	186
(1) Wissensmeldung	186
(2) Sachverhaltsmeldung.	187
(a) § 3 GwGMeldV-Immobilien: Bezug zu Risiko-	
staaten/Sanktionslisten	187
(b) § 4 GwGMeldV-Immobilien: personenbezogene	
Auffälligkeiten	188

	(c) § 5 GwGMeldV-Immobilien: Auffälligkeiten in Vertretungsfällen	188
	(d) § 6 GwGMeldV-Immobilien: Meldepflichten im Zusammenhang mit Kaufpreis oder Zahlungsmodalitäten	189
	(3) Folgen der Meldung	189
	bbb) Ablehnungspflichten	190
	ccc) Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten	191
hh)	Transparenzregister	191
aaa)	Organisation und Inhalt	191
bbb)	Ausländische Gesellschaften, § 20 Abs. 1 Satz 2 GwG	194
	(1) Rechtslage ab 01.01.2020/01.08.2021: Neuerwerbsfälle	194
	(2) Erweiterung ab 01.07.2023: Veräußerungsfälle	194
	(3) Sanktion: Beurkundungsverbot	194
ccc)	Pflicht zur Einsicht durch den Notar	196
ddd)	Unstimmigkeitsmeldung durch den Notar, § 23a GwG	197
	(1) Rechtslage vom 01.01.2020 bis 31.12.2025	197
	(2) Erweiterung ab 01.01.2026	198
ii)	Strafrecht	198
jj)	Aufsichtliche Maßnahmen	199
kk)	GwG-Tableau	200
c)	Berichtigung offensichtlicher Unrichtigkeiten	201
2.	Feststellungen zu persönlichen Merkmalen	204
a)	Geschäftsfähigkeit	204
b)	Behinderungen	209
c)	Diskriminierungstatbestände	212
3.	Güterrecht	214
a)	Veräußererseite	214
b)	Erwerberseite	215
c)	Irrtumsfälle	216
4.	Gesellschaft bürgerlichen Rechtes	217
a)	Innengesellschaft bürgerlichen Rechtes	217
b)	Teilrechtsfähigkeit seit 2001	218
c)	»Grundbuchfähigkeit« der GbR (bis 31.12.2023)	222
aa)	Entscheidung des BGH 2008	222
bb)	Wege aus der Kalamität	224
cc)	Mögliche weitere Konsequenzen	232
d)	Reaktion des Gesetzgebers 2009	234
aa)	Grundbuchrecht bis 31.12.2023	234
bb)	Grundbuchverfahrensrecht bis 31.12.2023	236
cc)	Materielles Recht bis 31.12.2023	237
aaa)	GbR als Verfügungende (bis 31.12.2023)	237
bbb)	GbR als Verpflichtete (bis 31.12.2023)	241
ccc)	GbR als Erwerbende (bis 31.12.2023)	246
	(1) Aus Sicht des Notars (bis 31.12.2023)	246
	(2) Aus Sicht des Grundbuchamtes (bis 31.12.2023)	249
	(a) im Bereich des § 19 GBO (bis 31.12.2023)	249
	(b) im Bereich des § 20 GBO (bis 31.12.2023)	249
	(aa) Identität der GbR (bis 31.12.2023)	249
	(bb) Existenz der GbR (bis 31.12.2023)	250
	(cc) Vertretung der GbR (bis 31.12.2023)	255
	(3) Finanzierung durch die erwerbende GbR (bis 31.12.2023)	256
ddd)	Übergangsregelung 2009	258
eee)	Namens-GbR (bis 31.12.2023)	258
e)	Nachweise zur Berichtigung des Grundbuches (bis 31.12.2023)	261
aa)	Beitritt weiterer Gesellschafter (bis 31.12.2023)	263
bb)	Abtretung eines Gesellschaftsanteils (bis 31.12.2023)	264
cc)	Austritt oder Ausschluss eines Gesellschafters (bis 31.12.2023)	265

dd)	Tod eines Gesellschafters (bis 31.12.2023)	266
ee)	Insolvenz eines Gesellschafters; Verfügungsbeschränkungen (bis 31.12.2023)	273
ff)	Änderung sonstiger Identifikationsmerkmale (bis 31.12.2023)	275
f)	Änderungen durch die Reform des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) 2024	276
aa)	Grundsatz	276
bb)	Abschaffung der Gesamthand, § 713 BGB	276
cc)	Arten der GbR	277
dd)	Gesellschaftsregister	278
ee)	Erstanmeldung	279
ff)	Wirkungen der Eintragung	279
gg)	Die (e) GbR im Immobilienverkehr	281
aaa)	GbR auf »Veräußerer«seite	281
	(1) Regelzustand: »Voreintragung« der eGbR im Grundbuch	281
	(2) Ausnahme: Beurkundung/Beglaubigung vor Richtigstellung auf die eGbR?	284
	(a) aus Sicht des GBA	284
	(aa) Entbehrlichkeit der vorherigen Richtigstellung?	284
	(bb) Erzwingung der Richtigstellung mittels § 82 GBO?	285
	(cc) Umgang mit Beurkundungen/Beglaubigungen vor erfolgter Richtigstellung	285
	(b) aus Sicht des Notars	287
	(3) Formulierungsvorschläge	290
bbb)	GbR auf »Erwerber«seite	291
	(1) Regelzustand: eGbR im Gesellschaftsregister	291
	(2) Ausnahme: Beurkundung/Beglaubigung bereits vor der Eintragung der erwerbenden GbR im Gesellschaftsregister?	292
	(a) aus Sicht des GBA	292
	(b) aus Sicht des Notars	294
	(3) Formulierungsvorschläge	295
ccc)	Finanzierungsvollmacht an und Grundschuldbestellung durch eine (e) GbR	297
	(1) Fragestellungen und rechtliche Rahmenbedingungen	297
	(2) Grundschuldeintragung (§ 19 GBO)	298
	(3) Vollstreckungsunterwerfungen (§§ 794, 800 ZPO)	298
	(4) Formulierungsvorschläge	299
ddd)	Durchführung der Ersteintragung im Gesellschaftsregister und Grundbuch	302
	(1) Gesellschaftsregister	302
	(2) Grundbuch	304
	(3) Doppelantrag für Gesellschaftsregister und Grundbuch	304
eee)	Registerkosten	306
hh)	Beschlüsse	306
ii)	actio pro socio	307
jj)	Haftungsregime	307
aaa)	Bestandsgesellschafter	307
bbb)	ausscheidender Gesellschafter	308
ccc)	eintretender Gesellschafter	308
ddd)	Anteilsübertragung	309
kk)	Kündigungsrecht	310
ll)	Abfindungsanspruch	310
mm)	Ausscheiden	310
nn)	Vererbung	311
aaa)	Gesetzliche Regelung bei der GbR ab 2024: § 712 Abs. 1, 723 Abs. 1 Nr. 1 BGB	311
bbb)	Abfindung: § 728 BGB	312
ccc)	Gesellschaftsregister: § 707 Abs. 4 BGB	312
ddd)	Vorletzter Gesellschafter, § 712a BGB	314

eee)	Sondererbfolge, § 711 Abs. 2 Satz 2 BGB	314
fff)	Haftung des Erben, § 721a BGB und § 724 Abs. 1 BGB	314
ggg)	Personenhandelsgesellschaften	314
oo)	nicht rechtsfähige (Innen-) GbR	315
5.	Gesellschaftslösungen auf Erwerberseite	316
a)	»Vor- und Nachteile des Erwerbs« in Gesamthand«	316
b)	Formfragen, insb.: Bauherrengemeinschaften	318
c)	GbR, KG, gewerblich geprägte KG, Kapitalgesellschaft?	320
aa)	Übersicht zur Rechtsformwahl	320
aaa)	Zivilrecht	320
bbb)	Grunderwerbsteuer	321
ccc)	Schenkungsteuer	322
ddd)	Ertragsteuer	322
(1)	Vermögensverwaltende Personengesellschaft	323
(2)	Gewerbliche und gewerblich geprägte Personengesellschaft	323
(3)	Kapitalgesellschaft	324
bb)	GbR	325
aaa)	Vor- und Nachteile	325
bbb)	typische Einsatzgebiete der Außen-GbR	328
ccc)	typische Einsatzgebiete der Innen-GbR	334
cc)	Vermögensverwaltende KG	336
dd)	Gewerblich geprägte GmbH & Co. KG	347
aaa)	Merkmale	347
bbb)	Gestaltungsinstrument zur Schaffung von Betriebsvermögen	348
ccc)	Gestaltungsmittel: tauschähnlich-entgeltliche Einbringung oder unentgeltliche verdeckte Einlage?	350
6.	Erbengemeinschaft	351
7.	Bruchteilsgemeinschaft	352
a)	Vor- und Nachteile	352
b)	Regelungen unter Miteigentümern, § 1010 BGB	354
aa)	Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	354
bb)	Nutzungen und Lasten	356
cc)	Grundbuchrecht	360
dd)	Ersatz für die WEG-Aufteilung?	360
c)	Ankaufsrechte	362
8.	Vollmachten und Vertretungsverhältnisse	363
a)	Rechtsgeschäftliche Vertretung	364
aa)	Umfang	364
aaa)	Grundsatz	364
bbb)	Einzelfälle	365
ccc)	Insbesondere: Vorsorgevollmacht	366
ddd)	§ 181 BGB	371
eee)	Untervollmacht	372
fff)	Ermächtigung bei Gesamtvertretung	374
ggg)	Prokura	374
bb)	Inhaltliche Beschränkungen	375
cc)	(Un)widerruflichkeit	378
dd)	Gesetzliche Verbote	378
ee)	Missbrauch der Vertretungsmacht	381
ff)	Vollmachten durch Verwalter fremden Vermögens	383
gg)	Verwertungsvollmacht an Grundpfandgläubiger	384
hh)	Nachweis und Beurkundungsverfahren	385
aaa)	§ 172 BGB: Urschrift/Ausfertigung	385
bbb)	Beifügung gem. § 12 BeurkG	388
ccc)	Vollmachtsbescheinigung gem. § 21 Abs. 3 BNotO	389
b)	»Nachgenehmigung«	392
aa)	Person des vollmachtlosen Vertreters	392
bb)	Verfahren	393

cc)	Form.....	397
dd)	Wirkung.....	398
ee)	Verweigerung.....	399
ff)	Formulierungen.....	400
gg)	Mündliche Vollmacht.....	403
c)	Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen.....	404
aa)	Minderjährige.....	404
aaa)	Vertretung durch die Eltern.....	404
bbb)	Handeln des Kindes mit Genehmigung der Eltern.....	405
ccc)	Vormundschaft.....	406
ddd)	Lediglich rechtlich vorteilhaftes Geschäft.....	407
	(1) Grundstücksrecht.....	407
	(2) Gesellschaftsrecht.....	412
	(a) Abschluss des Gesellschaftsvertrags.....	412
	(b) Erwerb von Gesellschaftsanteilen.....	413
	(c) Gesellschafterbeschlüsse.....	415
	(d) Handelsregisteranmeldungen.....	416
eee)	Ausschluss der elterlichen Vertretungsmacht.....	416
	(1) kraft Gesetzes, § 1629 Abs. 2 i.V.m. § 1824 BGB.....	416
	(2) kraft Gesetzes, § 1629a BGB.....	419
	(3) kraft Anordnung gem. § 1638 BGB.....	420
fff)	Pflegschaft.....	422
ggg)	Auslandsbezug.....	426
bb)	Betreuung.....	427
aaa)	Bestand.....	427
bbb)	Fortbestand.....	432
ccc)	Auslandsbezug.....	435
ddd)	Betreuungsrechtsreform 2023.....	436
cc)	Nachlasspflegschaft/Nachlassverwaltung.....	439
dd)	Testamentsvollstreckung.....	442
aaa)	Eintragung des Vermerks.....	442
bbb)	Mitwirkung des Testamentsvollstreckers.....	444
ccc)	Fortdauer des Amtes.....	447
ddd)	Nachweis der Entgeltlichkeit.....	450
ee)	Insolvenzverwalter.....	453
d)	Vertretung juristischer Personen und Handelsgesellschaften.....	456
aa)	Pflichten des Notars.....	456
bb)	Nachweismöglichkeiten.....	457
aaa)	gem. § 32 GBO.....	457
bbb)	Umstände außerhalb von Registern.....	459
ccc)	Nicht registerfähige Gesellschaften.....	462
cc)	Vorkapitalgesellschaften.....	464
dd)	Vor-Personengesellschaften?.....	466
ee)	Allgemeine Begrenzungen organschaftlicher Vertretung.....	469
aaa)	§ 181 BGB.....	469
bbb)	§ 179a AktG (analog).....	473
ff)	Ausländische juristische Personen.....	478
gg)	Öffentlich-rechtliche Körperschaften.....	491
hh)	Sondervermögen, KAGB.....	494
9.	Fälle mit Auslandsberührung.....	496
a)	Sprachkunde.....	496
b)	Rechts- und Geschäftsfähigkeit.....	498
c)	Verwendung von Vollmachten.....	499
d)	Güterstand.....	503
aa)	Ermittlung des maßgeblichen Güterrechtes.....	504
aaa)	Rechtslage nach EGBGB.....	504
bbb)	Rechtslage nach EuGüVO.....	507
ccc)	Übersicht: wichtige ausländische Güterstände.....	514

	bb) Rechtswahl nach EuGüVO	521
	cc) Behelfslösung	525
e)	Anwendbares Recht; Gerichtsstand	527
	aa) Vertragsstatut	527
	bb) Form- und Vollmachtsstatut	528
	cc) Eingriffsnormen	529
	dd) Sach- und Verfahrensstatut	529
	ee) Gerichtsstand	529
	ff) Zweisprachigkeit	531
	gg) Angloamerikanische Vertragsgestaltung	533
II.	Vertragsobjekt	534
1.	Grundbuchliche Vorfragen	534
	a) Grundbucheinsicht	534
	aa) Im Zusammenhang mit Amtsgeschäften	534
	aaa) § 21 Abs. 1 BeurkG	534
	bbb) Kataster	536
	ccc) Verfahren	537
	ddd) Grenzen der Aussagekraft des Grundbuchs	539
	bb) Isolierter Grundbuchabdruck, § 133a Abs. 1 GBO	539
	aaa) § 12 GBO: berechtigtes Interesse	539
	bbb) Verfahren	544
	ccc) Dokumentation	545
	b) Grundakteneinsicht	546
	c) Baulastenverzeichnis	548
	aa) Pflicht zur Einsicht?	548
	bb) Einsatzgebiete	548
	cc) Bestellung von Baulasten	549
	dd) Zivilrechtliche Einordnung	549
	ee) Vertragliche Regelungen	551
	d) Voreintragung; Vorrang	553
	aa) Grundsatz	553
	bb) Gesamtrechtsnachfolgen	555
	aaa) Verwendung post-/transmortaler Vollmachten	555
	bbb) Entbehrlichkeit der Grundbuchberichtigung, § 40 GBO	566
	ccc) Empfehlung zur Grundbuchberichtigung	569
	cc) Nachweis der Erbfolge, § 35 GBO	570
	aaa) Öffentliches Testament	570
	bbb) Erbschein	578
	ccc) Überweisungszeugnis	582
	ddd) Europäisches Nachlasszeugnis	584
	eee) Berichtigungsbewilligung	594
	fff) Berichtigungsantrag	595
2.	Grundbuchlicher Verkaufsgegenstand	595
	a) Differenzierungen	595
	b) Bezeichnung	596
	aa) Kataster	596
	bb) Anliegerwege, Allmende	599
	cc) falsa demonstratio	600
	c) Mehrheit von Objekten	602
	d) Abgrenzung: wesentliche Bestandteile/Scheinbestandteile	603
	e) Abgrenzung: Erwerb von GbR-Anteilen	606
	aa) Rechtslage bis 31.12.2023	606
	bb) Rechtslage ab 01.01.2024	608
	f) Weitere Abgrenzung: Erwerb von Erbanteilen; Abschichtung	610
	aa) Erbteilsübertragung	610
	bb) Abschichtung	613
3.	Besonderheiten beim Teilflächenerwerb	615
	a) Bezeichnung des Vertragsobjekts	615

b)	Nachbarliche Regelungen	617
aa)	Neubestellung von Dienstbarkeiten	617
bb)	Ausübung von Rechten, z.B. GRZ/GFZ.	619
c)	Vollzugsrisiken	621
d)	Lastenfreistellung; Freigabevermerkung.	623
e)	Abwicklung in Grundbuch und Kataster	626
aa)	Vermessung.	626
aaa)	Katastervermessung.	626
bbb)	Gebäudeeinemessung	627
bb)	Sonderung	628
cc)	Zufturstück/Zerlegung.	629
dd)	Vereinigung/Bestandteilszuschreibung/Verschmelzung	630
4.	Besonderheiten bei Sondereigentum.	632
a)	Grundlagen: Abgrenzung Sonder-/Gemeinschaftseigentum.	632
aa)	Abgrenzung, § 5 WEG	632
bb)	Umfang des Raumeigentums	639
b)	Nebenanlagen, Stellplätze	643
c)	Sondernutzungsrechte	644
aa)	Begriff.	644
bb)	Befugnisumfang, bauliche Umgestaltung.	645
cc)	Entstehung	649
dd)	Gestreckte Entstehung.	651
ee)	Mitwirkung dinglich Berechtigter	655
ff)	Übertragung.	656
gg)	Aufhebung	658
d)	Unterteilung oder Vereinigung von Sondereigentum	659
e)	Veräußerung einzelner Räume	661
f)	Änderung von Miteigentumsanteilen.	662
g)	Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	664
h)	Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt.	668
aa)	Grundbuchvollzug	668
bb)	Verbundene bauliche Veränderungen	673
cc)	Beispiel: Dachgeschossausbau	674
i)	Aufhebung von Sondereigentum	675
j)	Veräußerung oder Erwerb von Teilflächen vom/zum WEG-Grundstück	677
k)	Dauerwohn-/Dauernutzungsrechte	678
l)	Zusammenfassung: Grundzüge der WEG-Reform 2020	680
aa)	Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen.	681
bb)	Wirkung von Beschlüssen gegen Sonderrechtsnachfolger und Erwerber- schutz	685
cc)	Zustimmung Dritter	688
dd)	Werdender Sondereigentümer	688
ee)	Wohnungseigentümergeinschaft (»WEG-Verband«)	689
aaa)	Umfassende Rechtsfähigkeit, § 9a WEG	689
(1)	Grundsatz, § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG	689
(2)	Entstehung, § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG	689
(3)	Gemeinschaftsbezogene Rechte, § 9a Abs. 2 WEG	690
(4)	Gemeinschaftsbezogene Pflichten, § 18 WEG.	693
bbb)	Vertretung, § 9b WEG	695
(1)	Grundsatz	695
(2)	Ausnahme: Grundstückskaufverträge.	695
ccc)	Geschäftsführung	697
ddd)	Beendigung.	697
ff)	Verwaltung, Benutzung und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums	698
aaa)	Verwaltung und Benutzung, § 19 Abs. 1 WEG.	698
bbb)	Kostenverteilung, § 16 Abs. 2 WEG	698
gg)	Bauliche Maßnahmen am Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum	699
aaa)	Sondereigentum, § 13 WEG.	699

bbb)	Gemeinschaftseigentum: Bauliche Veränderungen	699
(1)	Durchführungsbeschluss, § 20 WEG	699
(2)	Nutzungen und Kosten, § 21 WEG	701
(3)	Abänderung, Aufhebung	702
hh)	WEG-Versammlung	703
aaa)	digitale Versammlung	703
bbb)	Einberufung, Quorum	704
ccc)	Vollmachten	704
ddd)	Wirtschaftsplan	704
eee)	Verwaltungsbeirat	705
fff)	Beschlussklagerecht	705
ii)	WEG-Verwalter	705
aaa)	Verwalterlose Gemeinschaft	705
bbb)	Zertifizierung	706
ccc)	Abberufung	706
jj)	Übergangsrecht	706
5.	Mitverkaufte bewegliche Gegenstände	707
a)	Bestandteile – Zubehör – Inventar – Mobilien	707
b)	Vertragstechnik	709
c)	Steuerrecht	710
d)	Zivilrechtliche Bewertung	711
aa)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände von Verbraucher an Verbraucher	712
bb)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände beim Verbrauchsgüterkauf	713
cc)	Mitverkauf beweglicher Gegenstände im Formular- und Verbrauchervertrag	717
dd)	Verbraucherverträge über Waren mit digitalen Elementen	719
6.	Fotovoltaikanlagen	722
a)	Eigentumsverhältnisse, Sicherung	722
b)	Mitverkauf der Fotovoltaikanlage an den Gebäudeerwerber	734
c)	Rückbehalt der Fotovoltaikanlage beim Verkäufer	736
d)	»Fremde« Fotovoltaikanlage auf dem Vertragsobjekt	737
7.	Mitübertragene Agrarförderungsansprüche	738
a)	EU-Agrarreform 2005	738
b)	EU-Agrarreform 2015	740
c)	EU-Agrarreform 2023	741
d)	»Milchquoten«	742
e)	Zuckerrübenlieferrechte	743
8.	Urhebernutzungsrechte	744
9.	Markenrechte, Domains	746
10.	Mitübertragene öffentlich-rechtliche Genehmigungen	747
III.	Dingliche Erklärungen	749
1.	Verfahrensfragen	749
a)	Antrag	749
aa)	Rechtsnatur	749
bb)	Antragsbefugnis	749
aaa)	Grundsatz	749
bbb)	Antragseinreichungsbeschränkung gem. §§ 13 Abs. 1 Satz 3, 20 GBO	750
cc)	Form	751
dd)	Zeitpunkt, Rangfolge	752
ee)	Inhalt	753
ff)	Verfahren	754
b)	Bewilligung	754
aa)	Rechtsnatur	754
bb)	Bewilligungsberechtigung	755
cc)	Form; Vollmacht	755
dd)	Inhalt	758
ee)	Mehrheitsverhältnis (§ 47 GBO)	760
ff)	Unrichtigkeitsbewilligung und -nachweis	762

gg)	Wirksamwerden; Erlöschen	763
c)	Notarielle Prüfungspflicht gem. § 15 Abs. 3 GBO	764
d)	Eintragung	766
e)	Zwischenverfügung; Rechtsmittel	768
f)	Besonderheiten des elektronischen Rechtsverkehrs	770
aa)	In Grundbuchsachen	770
bb)	Mit sonstigen Gerichten (§ 14b FamFG)	778
2.	Eigentumsvormerkung	780
a)	Sicherungswirkungen	781
aa)	Beeinträchtigungen aufgrund rechtsgeschäftlicher Verfügungen des Veräußerers	781
bb)	Beeinträchtigungen aufgrund Zwangsvollstreckungsmaßnahmen Dritter gegen den Verkäufer gem. § 883 Abs. 2 Satz 2 BGB	782
cc)	Rangwahrende Wirkung, § 883 Abs. 3 BGB	782
dd)	Abwehr späterer Verfügungsbeschränkungen; § 878 BGB	783
ee)	Gutgläubiger Erwerb	785
ff)	Beeinträchtigung aufgrund einer Insolvenz des Verkäufers (§ 106 Abs. 1 InsO)	789
gg)	Weitere Schutzwirkungen	790
b)	Materielle Sicherungsvoraussetzungen	790
aa)	Akzessorität	790
bb)	»Weiterverwendung« einer Vormerkung	792
aaa)	Neue Dogmatik der Vormerkung	792
bbb)	Grundbuchinhalt	793
ccc)	Änderungen des Schuldgrundes	795
ddd)	Die »schweigsame« Vormerkung	796
eee)	Die »redselige« Vormerkung	797
fff)	Echte Inhaltsänderung	798
cc)	Schuldübernahme	800
dd)	Bedingte und künftige Ansprüche	801
c)	Verfahrensrechtliche Sicherungsvoraussetzungen	803
d)	»Abtretung der Vormerkung« (A-B-C Verkäufe)	805
aa)	Hinsichtlich der Vormerkung	805
aaa)	Verfahren, Abtretbarkeit	805
bbb)	Originäre Vormerkung; Einziehungsermächtigung	807
ccc)	Risiken	809
ddd)	Abgrenzung: Direkterwerb A – C	812
bb)	Hinsichtlich der Auffassung	812
cc)	Hinsichtlich der Kaufpreiszahlung	813
dd)	Alternative Gestaltungsmöglichkeiten	815
e)	Vormerkung für Ansprüche zugunsten Dritter	817
f)	Vormerkungen in Bezug auf Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs	819
g)	Gefahren der Vormerkung für den Verkäufer	820
aa)	Rückbehalt der Vormerkung	821
bb)	»Schubladen«löschung oder -vollmacht	822
cc)	Auflösend bedingte Vormerkung	830
dd)	Gerichtliches Vorgehen gegen unrichtige Vormerkungen	834
3.	Auffassung	834
a)	Form, Inhalt	834
aa)	Erforderlichkeit	834
bb)	Abgabe der Auffassungserklärung	840
cc)	Bedingungsfeindlichkeit	842
dd)	Bindung von Rechtsnachfolgern	843
ee)	Teilflächen	844
ff)	Exkurs: Eigentumsaufgabe, § 928 BGB	848
b)	Überwachung der Eigentumsumschreibung	850
aa)	Getrennte Beurkundung	850
bb)	Vollmacht	850

cc)	»Verzicht« auf Antragsrecht?	853
dd)	Ausfertigungssperre	853
ee)	Ausgesetzte Bewilligung	855
ff)	Aufschiebend bedingte Bewilligung	856
gg)	Prüfungsverfahren, Kaufpreisbestätigung	858
c)	Umschreibung vor Kaufpreiszahlung	863
aa)	Rückübereignungsvormerkung	864
bb)	Reallast bei Verrentung des Restkaufpreises	864
aaa)	Inhalt	864
bbb)	Unzulänglichkeiten	865
ccc)	Sicherungsreallast	868
cc)	Grundpfandrechte zur Sicherung ausstehender Einzelbeträge	868
dd)	Exkurs: Anspruch auf Umschreibung vor vollständiger Zahlung?	871
IV.	Gegenleistung: Fälligkeit, Gläubigerablösung, Finanzierung	872
1.	Art der Gegenleistung	872
a)	Kaufpreisaufteilung	872
b)	Festpreis oder Anpassung	873
aa)	Steuersatzänderung	873
bb)	Grundstücksflächenabweichung	874
cc)	Änderung der (z.B. baulichen) Nutzung	876
dd)	Sonstige bedingte Aufzahlungspflichten	881
ee)	Leistungsbestimmung gem. § 315 ff. BGB	883
ff)	Wertsicherung	883
c)	Verrechnung	885
d)	Kauf auf Leibrente	886
aa)	Regelungsthemen	886
bb)	Sicherung des Verkäufers	887
cc)	Verbleibende Nachteile	889
e)	Exkurs: Immobilienverkauf zur Alterssicherung	889
aa)	Umkehrhypothek	889
bb)	Kaufpreis und Nutzungsrecht	891
cc)	Teilverkauf	893
dd)	»Sale and lease back«	896
f)	Schuldübernahme	902
aa)	Vorklärungen	903
bb)	Einholung der Gläubigergenehmigung	904
cc)	Vollzugssperre	904
dd)	Grundpfandrecht; Vollstreckungsunterwerfung	904
ee)	Sicherungsabrede	908
ff)	Verbraucherschutz?	910
aaa)	Verbraucherdarlehensrecht, §§ 491 ff. BGB	910
bbb)	Anwendbarkeit auf die Schuldübernahme?	914
g)	Grundstückstauschvertrag	916
aa)	bilateraler Tausch	916
bb)	Ringtausch	917
2.	Fälligkeit	918
a)	Voraussetzungen	918
aa)	Risikolage	918
bb)	Bedeutung der Fälligkeitsregelung	921
cc)	»Regelfälligkeitsvoraussetzungen«	922
aaa)	Eigentumsvormerkung	922
bbb)	Genehmigungen/Vorkaufsverzichte	924
ccc)	»Lastenfreistellung«	925
ddd)	Standardbaustein	927
dd)	Weitere Fälligkeitsumstände	927
ee)	Fälligkeitsmitteilung	929
aaa)	Rechtscharakter	929
bbb)	Arten	930

	ccc) Gestaltungshinweise	931
	ff) Versendungsart	932
	gg) Zahlungsfrist.	934
b)	Insbesondere: Die Lastenfreistellung	936
	aa) Von der Lastenfreistellung erfasste Eintragungen.	939
	aaa) Rechte vor der Vormerkung	939
	bbb) Rechte nach der Vormerkung?	939
	ccc) Hausgeldforderungen	941
	(1) Ausgangsbefund.	941
	(2) quasi-dingliche Erwerberhaftung?	942
	(3) Konkurrenz zur Eigentumsvormerkung	943
	(4) Ergebnis.	944
	(5) Vorkehrungen	945
	ddd) Öffentliche Lasten.	946
bb)	Für die Lastenfreistellung erforderliche Unterlagen	946
	aaa) Risiko der Löschungskosten	946
	bbb) Löschungsdokumente	947
	(1) Grundsatz	947
	(2) Freigabe/Löschung.	948
	(3) Freigabeversprechen.	951
	(4) Auflagen	953
	(5) lösungsfähige Quittung	954
	(6) Nachweiserleichterungen.	955
	(7) »Aufhebung« einer Löschungsbewilligung	955
	ccc) Unrichtigkeitsnachweis	956
	(1) Grundsatz	956
	(2) § 1026 BGB	957
	(3) Vorkaufsrechte.	959
	(4) Befristungen, Bedingungen	959
	(5) Todesnachweis.	961
	ddd) Akzessorische Rechte.	963
eee)	Berechtigter.	965
	(1) Ausnahmen vom Voreintragungsgrundsatz	965
	(2) Gesamtrechtsnachfolgen	966
	(3) Subjektiv dingliche Rechte.	967
	(4) Mehrheit von Berechtigten	968
	(5) Verdeckte Eigentümergrundpfandrechte	969
	(6) Wohnungseigentümergeinschaft	970
fff)	Gelöschte/unbekannte Inhaber	971
	(1) Gelöschte juristische Personen.	971
	(2) Gelöschte Personenhandelsgesellschaften.	973
	(3) Personen unbekanntem Aufenthalts	974
	(4) Aufgebot zum Ausschluss unbekannter Grundpfandrechtsgläubiger	975
	(5) Löschung von Grundpfandrechten verstorbener Berechtigter	976
	(6) Abstrakt benannte Gläubiger	978
	(7) Unbekannte Grundstückseigentümer.	978
ggg)	Unschädlichkeitszeugnis	979
hhh)	Grundpfandrechtsbriefe	980
	(1) Grundsatz: §§ 41, 42 GBO.	980
	(2) Gesamtbriefe	981
	(3) Aufgebotsverfahren	982
	(4) Vorkehrungen im Kaufvertrag bei Briefverlust.	985
	(5) Inhabergrundschulden.	986
	(6) Grundschuldbrief und Freigabeverprechen nach MaBV.	986
iii)	Eigentümerbriefgrundschulden	986
jjj)	Zwangshypotheken	988

kkk)	Zustimmung mittelbar Berechtigter bei subjektiv-dinglichen Rechten	990
lll)	Eigentümergebilligung	991
mmm)	gerichtliche/aufsichtliche Genehmigungen	993
cc)	Treuhandauflagen	995
aaa)	Rechtliche Konstruktion	995
bbb)	Typische Inhalte	998
ccc)	Vorfälligkeitsentschädigung	999
ddd)	Prüfungspflichten	1002
eee)	Risiko des Widerrufs	1005
	(1) bezüglich der sachenrechtlichen Erklärung	1005
	(2) bezüglich der privatrechtlichen Vereinbarung über die Löschungsvoraussetzungen	1005
	(3) in Bezug auf die öffentlich-rechtliche Treuhandauflage	1006
	(4) kaufvertragliche Vorkehrungen	1007
	(5) Vorkehrungen im Vertragsvollzug; Befristung	1007
	(6) Freigabeversprechen nach MaBV	1009
dd)	Kostenerhebung	1009
ee)	Pfändungsschutz	1011
aaa)	Gegen Zugriff auf den Kaufpreis	1011
bbb)	Gegen Zugriff auf die Rückgewähransprüche bei Grundpfandrechten	1013
ff)	Weitere Risiken	1015
aaa)	Verjährung des Löschanforderungs?	1015
bbb)	Versteckte Unzulänglichkeit der Kaufpreishöhe, § 50a Abs. 7 EStG	1016
ccc)	Verfrühter Verlust der »Gläubigerbefugnis«; Löschanforderungen gem. § 883 oder §§ 1179 ff. BGB	1019
gg)	Formulierungsvorschlag	1023
c)	Stundung	1024
aa)	Fälligkeitszinsen	1024
bb)	Nutzungszinsen	1024
cc)	Sonstige Finanzierungshilfe gem. § 506 Abs. 1 Satz 2 BGB	1025
dd)	Einkommensteuer	1025
d)	Überweisungsweg	1027
aa)	Rechtliche Vertragsbeziehungen	1027
bb)	Zutreffende IBAN	1028
cc)	Zutreffender Kontoinhaber	1029
dd)	Konto bei Personenmehrheiten	1030
ee)	Scheck, Hinterlegung	1031
e)	Abtretung des Zahlungsanspruchs	1032
f)	Erfüllung	1034
aa)	Keine Erfüllungswirkung bei Bargeld, Kryptowährungen, Gold/Platin/Edelsteine, § 16a GwG	1034
aaa)	Erfüllungsuntauglichkeit	1034
bbb)	Pflichten nach Vertragsschluss	1037
	(1) Pflichten der Beteiligten	1037
	(2) Pflichten des Notars	1039
	(a) Verpflichteter Notar	1039
	(b) Schlüssigkeitsprüfung	1039
	(c) Antragsverzögerung	1040
	(d) Meldepflicht	1041
	(e) Besonderheiten bei Kaufpreiszahlung nach der Umschreibung	1042
ccc)	Vorkehrungen im Vertragstext	1043
bb)	Quittung	1044
cc)	Erfüllung durch Darlehensauszahlung der Käuferbank?	1044
aaa)	Risikolage	1044

	bbb) mögliche Vorkehrungen im Kaufvertrag	1045
	ccc) mögliche Vorkehrungen im Vollzug	1046
g)	Unsicherheitseinrede, § 321 BGB	1047
3.	Sicherung der Zahlungspflicht	1048
a)	Erklärungen Dritter	1048
aa)	Bürgschaft	1048
aaa)	Zustandekommen	1048
bbb)	Bürgschaftsvarianten	1049
ccc)	Formulierungen	1051
ddd)	Patronatserklärungen	1051
bb)	Schuldbeitritt	1053
cc)	Finanzierungsbestätigung	1054
b)	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	1055
aa)	Rechtsnatur	1055
aaa)	Interessenlage, Wirkungen	1055
bbb)	Prozesshandlung	1056
ccc)	Vollmacht	1057
ddd)	Beurkundungsverfahren	1058
eee)	Europa	1059
bb)	Zulässigkeit	1060
aaa)	Art des titulierten Anspruchs	1060
bbb)	Bezeichnungssatz	1061
ccc)	Gläubiger	1062
ddd)	Zinsen	1063
eee)	Wertsicherung	1064
fff)	Nachweisverzicht/Vollstreckungserchwernisse	1064
ggg)	Schadensersatz	1067
cc)	Besonderheiten bei einer GbR	1067
aaa)	Vollstreckungsunterwerfung durch die GbR	1067
bbb)	Änderungen im Gesellschafterbestand	1069
ccc)	GbR als Gläubiger	1070
ddd)	Rechtslage ab 2024	1071
dd)	Klauselerteilung	1072
aaa)	Verfahren	1072
bbb)	Inhalt	1074
ccc)	Rechtsnachfolge	1075
ddd)	Rechtsmittel	1076
eee)	Vollstreckungsvollstreckung	1077
c)	Verzug	1077
aa)	Voraussetzungen	1077
aaa)	Entbehrlichkeit der Mahnung	1077
bbb)	Verschulden	1079
ccc)	Fehlen von Einreden	1079
bb)	Rechtsfolgen	1080
d)	Nichterfüllung	1081
e)	»Verlorene« Anzahlung	1083
4.	Finanzierung des Kaufpreises	1085
a)	Vorwegbeileihung	1085
b)	Absicherung des Verkäufers bei Vorwegbeileihung	1086
aa)	Risiken des Grundpfandrechtes	1086
bb)	Absicherung weiterer dinglicher Rechte	1091
cc)	Besonderheiten bei kommunalen Grundstücken	1091
c)	Absicherung des Gläubigers bei Vorwegbeileihung	1093
aa)	Eintragungsrisiko	1093
bb)	Rangrisiko	1097
cc)	Zeitrisko	1101
dd)	Versteigerungsrisiko	1101
d)	Besonderheiten bei Teilflächen	1104

aa)	Problemlage	1104
bb)	Lösungsalternativen	1104
cc)	Insbesondere: Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	1106
dd)	Insbesondere: Verpfändung der Anwartschaft	1110
ee)	Insbesondere: Gesamtbelastung mit Freigabeverpflichtung	1111
aaa)	Grundkonzept	1111
bbb)	Vormerkungssicherung	1112
ccc)	Umsetzung durch auflösende Bedingungen	1114
e)	Vollmacht	1115
aa)	Problemübersicht	1115
bb)	Verfahren	1117
cc)	Ausgestaltungsvarianten	1119
f)	Formulierungen im Grundpfandrecht	1122
aa)	Gesamtbaustein	1122
bb)	Herbeiführung der Bindung	1124
cc)	Abtretbarkeit	1125
dd)	Kündigung	1130
g)	Bedingter Rangvorbehalt	1134
h)	Verbundene Verbraucherdarlehensverträge	1135
aa)	»Heininger« und die Folgen	1135
bb)	Verbundene Verträge	1137
cc)	»Schrottimmobilien«	1139
aaa)	Problementwicklung	1139
bbb)	Europarecht	1140
ccc)	Neue Sicht des BGH	1141
	(1) Fondsbeitritt	1141
	(2) Immobilienerwerb	1142
i)	Altersvorsorge-Eigenheimbetrag aus Riester-Anlageverträgen	1143
j)	Anleihen	1147
k)	Crowdfunding	1148
l)	Schariakonforme Finanzierung	1149
5.	Mittelbare Grundstücksschenkung	1150
a)	Schenkungssteuerrecht	1150
b)	Grunderwerbsteuer	1153
c)	Ertragsteuerrecht	1153
d)	Zivilrecht	1154
e)	Übertragung auf ein Nachfolgeobjekt	1158
6.	Hinterlegung auf Notaranderkonto	1159
a)	Grundlagen	1159
b)	Voraussetzungen, berechtigtes Sicherungsinteresse	1160
c)	Zustandekommen	1165
d)	Durchführung der Hinterlegung	1169
e)	Widerruf der Hinterlegungsanweisungen	1172
aa)	Einseitige Anweisungen	1172
bb)	Mehrseitige Anweisungen	1173
aaa)	§ 60 Abs. 3 BeurkG	1173
bbb)	§ 60 Abs. 4 BeurkG	1174
ccc)	»Verzicht« auf Auszahlungsvoraussetzungen	1174
ddd)	§ 61 BeurkG	1175
f)	Treuhandaufträge Dritter	1177
aa)	Anwendungsfälle	1177
bb)	Prüfung der Treuhandaufträge, »Sicherstellung«	1177
cc)	Widerruf der Treuhandaufträge durch Finanzierungsgläubiger	1179
dd)	Widerruf der Treuhandaufträge durch abzulösende Gläubiger	1181
ee)	Verwahrung mit Schutzwirkung für Dritte	1181
g)	Pfändung, Abtretung, Insolvenz	1182
h)	Rechtsmittel	1184
i)	Dienstordnung	1187

7.	Gläubiger- und Insolvenzanfechtung	1190
a)	Allgemeine Voraussetzungen	1190
b)	Anfechtungstatbestände	1195
c)	Beurkundungsrecht	1201
V.	Genehmigungen, Vorkaufsrechte	1203
1.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	1203
a)	Bundesrechtliche Teilungsgenehmigung	1203
b)	Weitere Genehmigungen nach BauGB	1205
aa)	Sanierungsverfahren	1205
aaa)	Genehmigungsvorbehalte	1205
bbb)	Ausgleichsbeträge	1207
ccc)	kaufvertragliche Vorkehrungen	1208
ddd)	Vorkehrungen in Grundpfandrechtsbestellungen	1209
eee)	Investitionsverpflichtungen gegenüber der Sanierungsbehörde ..	1209
bb)	Umlegungsverfahren	1210
cc)	Erhaltungssatzungsgebiete, § 172 BauGB	1213
dd)	Baulandmobilisierungsgesetz, § 250 BauGB	1215
aaa)	Genehmigungspflicht für WEG-Teilungen im Bestand	1216
(1)	Grundsatz	1216
(2)	Erfasste Tatbestände	1217
(3)	Genehmigungskriterien	1218
(4)	Verfahren	1219
(5)	Übergangsrecht	1219
bbb)	Genehmigungspflicht für die Veräußerung gebildeten Woh- nungseigentums	1220
ec)	Flurbereinigungsverfahren	1220
c)	Grundstücksverkehrsgesetz	1222
d)	Aufsichtliche Genehmigungen	1228
aa)	Kommunalaufsicht	1228
bb)	Kirchen- und Fachaufsicht	1230
cc)	EU-Beihilferecht	1231
dd)	Fusionskontrolle	1233
2.	Gerichtliche Genehmigungen	1236
a)	Vorbemerkungen	1236
aa)	Entbehrlichkeit bei direktem Handeln	1236
bb)	Reform 2023: Änderungen im Überblick	1237
b)	Genehmigungsbedürftige Sachverhalte	1241
aa)	Allgemeines, Negativattest	1241
bb)	Immobilientransaktionen	1243
aaa)	§ 1850 Nr. 1, 1. Alt. BGB: Verfügungen über ein Grundstück ..	1243
bbb)	§ 1850 Nr. 1, 2. Alt. BGB: Verfügungen über ein Recht an einem Grundstück	1244
ccc)	§ 1850 Nr. 2 BGB: Verfügungen über grundstücksbezogene For- derungen	1245
ddd)	§ 1850 Nr. 4 BGB: unentgeltlicher Erwerb von Sondereigentum	1245
eee)	§ 1850 Nr. 5 BGB: Verpflichtungen zu Verfügungen	1246
fff)	§ 1850 Nr. 6 BGB: Entgeltlicher Immobilienerwerb	1246
ggg)	§ 1853 BGB/§ 1643 Abs. 4 BGB: wiederkehrende Leistungen ..	1247
hhh)	§ 1854 Nr. 2 BGB: Kreditaufnahme	1248
iii)	§ 1854 Nr. 4 BGB: Übernahme fremder Verbindlichkeit	1248
jjj)	Exkurs: § 1854 Nr. 8 BGB, Schenkungen	1249
cc)	Grundpfandrechtsbestellung	1250
dd)	Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	1254
aaa)	Rechtsslage bis 31.12.2022.	1254
(1)	Abschluss eines Gesellschaftsvertrages	1254
(2)	Erwerb von Gesellschaftsanteilen	1254
(3)	Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	1255
(4)	Satzungsändernde Beschlüsse	1256

bbb)	Rechtslage seit 01.01.2023	1257
(1)	§ 1852 BGB	1257
(2)	»Erwerbsgeschäft«	1258
ccc)	Veräußerung und Erwerb von Gesellschaftsimmobilien	1260
c)	Verfahren	1261
aa)	Zuständigkeiten	1262
bb)	Entscheidungskriterien	1263
cc)	Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses	1265
aaa)	Beginn der Beschwerdefrist: Bekanntgabe bzw. Erlass	1265
bbb)	Beschwerdeverzicht	1269
ccc)	Rechtskraftzeugnis	1269
dd)	Weitergehende Mitwirkung des Notars?	1271
d)	»Doppelvollmacht«	1272
3.	Privatrechtliche Genehmigungen	1275
a)	§ 1365 BGB	1276
aa)	Zeitlicher und gegenständlicher Anwendungsbereich	1276
bb)	»Nahezu gesamtes Vermögen«	1277
cc)	Schutz des Rechtsverkehrs	1279
dd)	Position des Notars	1280
ee)	Formulierungsvorschläge	1280
b)	Art. 5 Abs. 1 des Abkommens zum deutsch-französischen Wahlgüterstand (WZGA)	1281
c)	Nacherbfolge	1284
aa)	Entgeltlichkeitsnachweis bei befreiter Vorerbschaft	1285
bb)	Zustimmung des Geschützten	1286
aaa)	Erforderlichkeit der Zustimmung	1287
bbb)	Kreis der abstrakt Zustimmungsberechtigten	1288
ccc)	Konkrete Bezeichnung der Zustimmungsberechtigten	1290
ddd)	Verfahren	1291
cc)	Beschränkt dingliche Rechte	1292
d)	Veräußerungszustimmung gem. § 12 WEG	1293
aa)	Anordnung	1293
bb)	Verfahren	1296
aaa)	Wirksamwerden	1296
bbb)	Verwalterwechsel	1297
ccc)	Fälligkeitvoraussetzung	1300
ddd)	Verwalternachweis, § 26 Abs. 4 WEG	1300
eee)	»Zustimmung des Verwaltungsbeirats«	1304
fff)	»In-sich-Geschäft«	1305
cc)	Versagung	1306
aaa)	Versagungsgründe	1306
bbb)	Einsichtsrechte, Kostenerstattung	1306
4.	Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	1309
a)	Überblick	1309
b)	Baugesetzbuch	1310
aa)	Varianten	1310
aaa)	Allgemeines Vorkaufsrecht, § 24 BauGB	1310
bbb)	Besonderes Vorkaufsrecht, § 25 BauGB	1310
ccc)	Preislimitiertes Vorkaufsrecht, § 28 Abs. 3 BauGB	1310
ddd)	Verhältnis zu privatrechtlichen Vorkaufsrechten, § 28 Abs. 2 Satz 5 BauGB	1311
bb)	Voraussetzungen	1311
aaa)	Ausschluss des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 2, § 26 BauGB)	1311
bbb)	Wohl der Allgemeinheit, Beseitigung von Missständen (§ 24 Abs. 3 BauGB)	1312
ccc)	Abwendung, § 27 BauGB	1313
ddd)	Ausübung zugunsten eines Dritten, § 27a BauGB	1314
cc)	Verfahren	1314

	dd) Folgen der Ausübung	1316
	c) Verkehrsrechtliche Planfeststellungsverfahren	1320
	d) Reichssiedlungsgesetz	1320
	e) Bundesnaturschutzgesetz 2010	1322
	f) Landesrechtliche Vorkaufsrechte	1324
5.	Privatrechtliche Vorkaufsrechte	1328
	a) Gesetzliche Vorkaufsrechte (v.a. § 577 BGB)	1328
	aa) Tatbestandsvoraussetzungen	1328
	aaa) Grundsatz	1328
	bbb) Erstreckung auf Realteilungen	1330
	ccc) Erstreckung auf den En-Bloc-Verkauf?	1331
	ddd) Paketverkauf	1332
	eee) Zeitliche Reichweite	1332
	fff) Objektabweichungen	1333
	ggg) Erster Verkaufsfall	1334
	bb) Wirkung, Abwicklung	1334
	cc) Vertragliche Vorkehrungen	1336
	aaa) Ausschluss, Erlassvertrag	1336
	bbb) »Vereitelungsstrategien«: Kaufpreisdifferenzierung/Belastungs- vollmacht	1336
	ccc) Schutz des Verkäufers	1337
	ddd) Fälligkeit	1338
	eee) Vollzug	1338
	b) Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte	1339
	aa) Arten	1339
	bb) Voraussetzungen	1340
	cc) Ausübung	1343
	dd) Folgen	1346
	ee) Vorkehrungen im Vertrag	1347
	aaa) Schutz des Verkäufers vor Doppelverpflichtung	1347
	bbb) Schutz des Käufers: Fälligkeitsregelung, Sicherungsabtretung	1349
	ccc) Sicherstellung der Löschung	1349
6.	Vollzugauftrag und -überwachung	1353
	a) Vollzugsvollmachten	1353
	aa) An den Notar	1353
	bb) Angestelltenvollmacht	1356
	b) Vollzugsabwicklung	1361
	c) Eigenurkunden	1363
	d) Vollzugsnachrichten	1364
	e) Suspendierung des Vollzugs	1365
	aa) Aufhebung von Verwaltungsakten	1365
	bb) Wirksamkeitszweifel	1367
	f) Rechtsbehelfe gegen die (Verweigerung der) Amtstätigkeit	1369
VI.	Besitzübergang, Erschließung	1372
	1. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	1372
	a) Zeitpunkt	1372
	aa) Regelfall	1372
	bb) Sofortiger Übergang	1373
	cc) Fester Stichtag	1375
	dd) Vollmachten zur Investitionsvorbereitung	1376
	ee) Veränderungsverbote, Erhaltungsgebote	1378
	ff) Werkvertrag: Besitz und Abnahme	1380
	b) Durchführung	1381
	aa) Besitzverschaffung	1381
	bb) Übernahme privatrechtlicher Pflichten und Lasten	1382
	cc) Öffentliche Lasten	1383
	dd) Sonstige Befugnisse (Jagdrecht)	1384
	c) Räumung durch den Verkäufer	1385

d)	Kauf durch den Mieter	1388
e)	Künftiger Mietvertrag mit dem Verkäufer	1388
f)	Wohnungsrechtsvorbehalt zugunsten des Verkäufers	1390
g)	Mietverhältnisse mit Dritten	1394
aa)	Bei Beendigungspflicht.	1394
bb)	Bei Übernahme	1395
aaa)	Grundsatz.	1395
bbb)	Übernahme erweiterter Pflichten, »Sozialcharta«.	1401
ccc)	Inhaltliche Prüfung der Mietverträge.	1404
	(1) Schriftform	1405
	(2) Schönheitsreparaturklauseln.	1412
	(3) Mieterhöhung	1416
	(a) Grundsatz.	1416
	(b) Mietprelsbremse	1417
	(c) »Berliner Mietendeckel«.	1420
	(d) Modernisierungen	1421
	(e) Staffelmiete.	1422
	(f) Indexmiete	1422
	(g) Gewerbemietverhältnisse.	1423
ddd)	Zeitliche Abgrenzung	1423
	(1) Abgrenzungszeitpunkt	1423
	(2) Vorausverfügungen	1424
	(3) Vermieterhaftung.	1426
	(4) Mieterhöhungen; Modernisierungsinvestitionen	1427
	(5) Ausführliche Gesamtregelung zur vermierterseitigen Abgrenzung.	1428
eee)	Kündigung durch den Verkäufer.	1429
fff)	Kündigung durch den Käufer	1430
ggg)	Nebenkostenabrechnung.	1435
hhh)	Kaution.	1438
iii)	Zusicherungen des Verkäufers	1441
jjj)	Gesamtbaustein.	1444
kkk)	Mietgarantien	1444
	(1) Übersicht.	1444
	(2) Mietzahlungsgarantie.	1445
	(3) Vermietungsgarantie	1446
	(4) Erstvermietungsgarantie.	1447
	(5) Nachvermietungsrecht des Verkäufers	1448
lll)	Mietenpool	1450
mmm)	Abwerbeverbot	1455
nnn)	Mietsicherungsdienstbarkeit	1455
	(1) Interessenshintergrund	1455
	(2) Standardvariante	1456
	(3) Pfandbriefbanken-deckungsfähige Variante	1458
ooo)	Absicherung bei künftigem Mietbeginn	1464
cc)	Besondere Mietverträge	1465
aaa)	Mietverträge über Fotovoltaikanlagen	1465
bbb)	Mietverträge über Pflegeimmobilien	1467
	(1) Besonderheiten des Pflegeheim-Mietvertrages	1468
	(2) Folgen der WEG-Teilung für den Pflegeheim-Mietvertrag.	1469
ccc)	Mietverträge bei Hotelimmobilien	1471
ddd)	Mietverträge bei Bezug von Grundsicherungsleistungen	1472
dd)	Wohnungsleihe.	1473
ee)	Immobilienleasing	1474
2.	Erschließung	1475
a)	§ 436 BGB	1476
b)	Terminologie	1477
c)	Heranziehung	1478

d)	Regelungsalternativen	1480
aa)	»voll erschlossen«	1480
bb)	»derzeitiger Erschließungszustand«	1481
cc)	»bestimmter Ausbauzustand«	1482
dd)	»bereits zugegangene Bescheide«	1482
ee)	Kombinationslösung »Baubeginn samt Zugangsfrist«	1483
ff)	Bauträgervertrag	1483
e)	Ablösungsvereinbarung	1486
f)	Verkehrsrechtliche »Vereinbarungen«	1489
g)	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	1489
h)	Haus- und Netzanschlüsse	1492
i)	Bezug von Wasser, Gas und Strom	1494
VII.	Sach- und Rechtsmängel	1495
1.	Grundzüge der Schuldrechts- und der Warenkaufrechtslinienreform	1495
2.	Rechte des Käufers bei Mängeln	1497
a)	Nacherfüllung (§ 437 Nr. 1 BGB)	1497
b)	Rücktritt (§ 437 Nr. 2 BGB)	1499
c)	Minderung (§ 437 Nr. 2 i.V.m. § 441 BGB)	1500
d)	Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB)	1500
e)	Konkurrenzen	1502
aa)	Allgemeines Leistungsstörungenrecht	1503
bb)	c.i.c., pVV	1503
cc)	Anfechtung	1505
aaa)	Anfechtung wegen Irrtums	1506
bbb)	Anfechtung wegen Täuschung	1507
dd)	Geschäftsgrundlagenlehre	1508
f)	Ausschluss der Mängelrechte	1509
aa)	Kenntnis (§ 442 BGB)	1509
aaa)	positive Kenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 1 BGB)	1509
bbb)	Grob fahrlässige Unkenntnis (§ 442 Abs. 1 Satz 2 BGB)	1512
ccc)	Kenntnis grundbuchlicher Rechtsmängel (§ 442 Abs. 2 BGB)	1515
bb)	Vertraglicher Haftungsausschluss (§ 444 BGB)	1515
g)	Ergänzung der Mängelrechte durch Ansprüche aus einer Garantie (§ 443 BGB)	1518
h)	Verjährung der Mängelrechte	1520
i)	Nachträgliches Schuldanerkenntnis	1522
3.	Rechtsmängel (§ 435 BGB)	1523
a)	Verpflichtungsumfang	1523
aa)	Definition und Beispiele für Rechtsmängel	1523
bb)	Altrechtliche Dienstbarkeiten, Forstnutzungsrechte	1524
b)	Verpflichtungszeitpunkt	1527
c)	Überbau	1527
aa)	Rechtmäßiger Überbau	1527
bb)	Rechtswidriger, unentschuldigter Überbau	1530
cc)	Rechtswidriger, entschuldigter Überbau	1531
dd)	Insbesondere: (Verzicht auf die) Überbaurente	1532
d)	Nachbarliche Inanspruchnahme	1533
aa)	Unwägbare Stoffe (§ 906 BGB)	1534
bb)	Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog)	1535
cc)	Notwegerecht	1536
dd)	Notleitungsrecht	1537
ee)	Hammerschlagsrecht	1538
ff)	Grenz- und Kommunwand	1539
e)	Nacherbenvermerk	1540
aa)	Verzicht auf die Eintragung	1541
bb)	Veräußerung des Gegenstandes	1542
cc)	Umfassende »Entstrickung«	1545
dd)	»Entstrickung« eines Einzelgegenstandes	1548

ee)	Surrogation	1551
ff)	Eintritt der Nacherbfolge	1552
f)	Testamentsvollstreckervermerk	1552
aa)	Mögliche Unrichtigkeitsnachweise	1552
bb)	»Freigabe«	1554
g)	Insolvenzvermerk	1556
h)	Übernahme eines Grundpfandrechts zur Neuvaluierung	1557
aa)	Bedeutung der Eigentümerrechte	1558
bb)	Bedeutung der Rückgewähransprüche	1559
aaa)	Inhalt	1559
bbb)	Rechtsnachfolge	1560
ccc)	Interessenlage	1562
ddd)	Pfändung, Insolvenz	1565
eee)	Formulierungsvorschlag	1567
ce)	Abwicklung	1568
dd)	Nevaluierung durch neuen Gläubiger	1571
i)	Übernahme von Rechten in Abteilung II	1573
j)	Übernahme nicht gesicherter Leitungen	1577
k)	Bestellung neuer Dienstbarkeiten zur Sicherung nachbarlicher Belange	1578
aa)	Interessenlage	1578
bb)	Zivilrechtliche Ausgestaltung	1579
cc)	Festlegung und Änderung des Ausübungsbereichs	1584
dd)	Regelungen zu Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten	1586
ee)	Bausteinsammlung	1587
ff)	Kosten	1604
l)	Wohnungsbindung	1605
m)	Verkehrswidmung	1606
aa)	Straße	1606
bb)	Bahn	1607
n)	Zwangsversteigerungsbefangenes Grundstück	1608
aa)	Regelverfahren	1608
aaa)	Grundzüge des Verfahrens	1608
bbb)	Wirkung der Beschlagnahme auf bestehende Kaufverträge	1612
ccc)	Verkauf eines bereits beschlagnahmten Grundstücks	1615
(1)	Abwicklung durch Direktzahlung	1615
(2)	Abwicklung über Anderkonto	1621
ddd)	Verhältnis zum Insolvenzverfahren	1623
bb)	Teilungsversteigerung	1626
cc)	Zwangsverwaltung	1631
dd)	Verträge nach Abgabe des Meistgebots	1633
ee)	Finanzierung eines Erwerbs aus der Versteigerung	1635
ff)	Ausbietungsgarantie	1636
4.	Sachmängel	1637
a)	Begriff	1637
aa)	Grundsatz, § 434 BGB	1639
aaa)	Aliud, Mindermenge etc.	1639
bbb)	Sollbeschaffenheit	1640
ccc)	Vorausgesetzte Verwendung	1644
ddd)	Normalbeschaffenheit	1646
bb)	Wohn- bzw. Nutzfläche	1648
cc)	Grundstücksgröße	1651
dd)	Bauartbedingte Mängel	1652
ee)	Begleitumstände	1653
ff)	Öffentlich-rechtliche Sachverhalte	1654
aaa)	Baurecht	1654
bbb)	Anforderungen an den Geschäftsbetrieb	1657
ccc)	Denkmalschutz	1657
ddd)	Brandschutzmängel	1659

b)	Beschaffenheitsvereinbarung: Tatbestands- oder Rechtsfolgenlösung?	1661
c)	Offenlegungspflichten, Arglist	1665
aa)	Grundsatz	1665
bb)	Entfallen der Offenbarungspflicht	1667
cc)	»Arglistliste«	1668
dd)	Verschärfte Offenbarungspflichten	1673
ee)	Erklärungen ins Blaue hinein	1673
ff)	Kenntnis des Verkäufers	1674
gg)	Kausalität?	1675
hh)	Beweislast	1675
ii)	Folgen der Arglist	1676
jj)	Kaufvertragliche Vorkehrungen	1677
kk)	Annex: Aufklärungspflicht zur Rentabilität?	1678
d)	Wissenserklärungen des Verkäufers	1679
aa)	Beurkundungsrecht	1679
bb)	Regelungsthemen	1680
cc)	positive Kenntnis	1680
dd)	»Kennen müssen«	1681
ee)	»Kennen können«	1681
ff)	Vollständigkeitszusagen	1682
gg)	Rechtsfolgenbezogene Regelungen	1682
e)	Wissenszurechnung	1682
aa)	auf Käuferseite	1682
bb)	auf Verkäuferseite	1683
cc)	Insbesondere: juristische Personen	1683
dd)	Insbesondere: externe Dienstleister	1684
ee)	Vertragliche Regelungen	1685
f)	Erklärungen Dritter (Makler, Gutachter)	1686
g)	Noch zu erbringende Werkleistungen	1689
aa)	Abgrenzung: Ratenplan, MaBV	1690
aaa)	§ 650v BGB	1690
bbb)	Verbraucherbauvertragsrecht, § 650m Abs. 2 BGB	1693
ccc)	MaBV	1694
bb)	Weitere Abgrenzung: »Unechter« Bauträgervertrag	1697
cc)	Einzelne Werkleistungen	1705
aaa)	Bereits erbrachte Werkleistungen	1706
bbb)	Noch zu erbringende Werkleistungen	1707
ccc)	Abnahme	1708
ddd)	Fertigstellungstermin	1712
h)	Formulierungen für Bestandsobjekte	1715
aa)	Verkauf eines Bestandsobjekts, ohne AGB-Kontrolle	1715
aaa)	Grundsatz: Ausschluss der Mängelrechte	1715
bbb)	Verwahrung gegen stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarun- gen?	1717
ccc)	Belehrungspflichten?	1718
ddd)	Positive Beschaffenheitsvereinbarungen oder Garantien	1719
eee)	negative Beschaffenheitsvereinbarungen	1720
fff)	Geschäftsgrundlagenvereinbarung	1721
ggg)	Rechtsfolgenbezogene Vereinbarungen	1721
hhh)	Bestätigung der Kenntnisverschaffung	1722
bb)	Verkauf eines Bestandsobjekts, mit AGB-Kontrolle	1722
aaa)	Tatbestandsseite	1722
bbb)	Rechtsfolgenreihe	1723
cc)	Verkauf eines Neubaus, kein Verbraucher- oder Formularvertrag	1724
dd)	Verkauf eines Neubaus, mit AGB-Kontrolle	1726
aaa)	Anwendbares Recht	1726
bbb)	Baubeschreibung: Beschaffenheitsvereinbarungen/Beschaffen- heitsmerkmale	1727

ccc)	Baubeschreibung und Klauselkontrolle	1730
ddd)	Rechtsfolgende	1741
eee)	Nachzüglerproblem	1744
fff)	Verbandszuständigkeit zur Abnahme?	1748
ggg)	Individualabnahme des Gemeinschaftseigentums	1750
ee)	Verkauf eines sanierten Altbaus, mit AGB-Kontrolle	1754
aaa)	Gesamtherstellungspflicht	1754
bbb)	Beschränkte Herstellungspflicht	1755
i)	Mängleintritt zwischen Besichtigung/Vertragsschluss und Übergabe	1757
aa)	Interessenlage	1757
bb)	Vertragliche Regelungsmöglichkeiten	1758
j)	Sonstige Freizeichnungsklauseln	1762
aa)	Verletzung vorvertraglicher Pflichten	1764
bb)	Prospekthaftungsgrundsätze	1764
cc)	Konkludenter Beratungsvertrag	1767
dd)	Nebenvertragliche Pflichten	1768
k)	Besonderheiten bei WEG-Gemeinschaftseigentum	1769
l)	Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte	1773
m)	Sachversicherungen	1776
aa)	Übergang des Versicherungsvertrages	1778
bb)	Kündigung der Versicherung	1779
cc)	Verkauf eines brandbeschädigten Gebäudes	1781
5.	Altlasten	1783
a)	Tatsächlicher Befund	1783
b)	Grundzüge des Bundesbodenschutzgesetzes	1784
c)	Altlastenkataster	1788
d)	Öffentliches Baurecht	1789
e)	Rückgriffsansprüche	1790
f)	Altlasten als Sachmangel	1793
g)	Wasserrecht	1795
h)	Abfallrecht	1796
i)	Umwelthaftungsgesetz, Umweltschadensgesetz	1796
j)	Formulierungsvorschläge	1797
6.	Bodenfunde	1803
a)	Kampfmittel	1803
b)	Schatzfunde	1806
7.	Energieeinspargesetze	1807
a)	Übersicht	1807
b)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	1808
aa)	Anwendungsbereich	1808
bb)	Energieeffizienzanforderungen	1808
aaa)	Normeninhalt	1808
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis	1810
cc)	Nachrüstungspflichten	1810
aaa)	Normeninhalt	1810
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis	1812
dd)	Energieausweis	1813
aaa)	Normeninhalt	1813
(1)	Ausstellung	1813
(2)	Vorlage	1814
bbb)	Folgen für die notarielle Praxis	1817
c)	KfW-Förderung	1819
d)	Bezirksschornsteinfeger	1823
e)	»Green Building«, ESG	1824
8.	Trink- und Abwasseranlagen	1825
9.	Bergschäden	1826
VIII.	Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen	1827
1.	Belehrungen	1827

a)	Gesetzlich geschuldete Belehrungen	1827
b)	Konkrete Warnhinweise	1828
2.	Maklerklauseln	1829
a)	Arten	1829
aa)	deklaratorische Beweissicherungen:	1830
bb)	vollstreckungsbewehrte deklaratorische Klausel:	1831
cc)	Erfüllungsübernahmen	1831
dd)	konstitutive Maklerklauseln	1833
ee)	Nettoauftrag	1834
b)	Auswirkungen	1835
aa)	Kostenrecht	1835
bb)	Gründerwerbsteuer	1835
cc)	Vertrag zugunsten Dritter?	1835
dd)	Berufsrecht	1836
c)	Voraussetzungen des Provisionsanspruchs	1838
d)	Schuldner der Provision	1841
e)	Höhe der Provision	1844
f)	Besondere Maklerverträge	1844
3.	Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	1845
a)	Bindungswirkungen	1845
aa)	Übersicht	1845
bb)	Schuldrechtliche Abreden	1848
cc)	Beschlüsse	1851
aaa)	Öffnungsklauseln, Beschlussfehlerlehre	1853
bbb)	Beschlussfehlerlehre	1854
ccc)	Muster für Öffnungsklauseln	1855
ddd)	Eintragung	1857
eee)	Erweiterte Beschlusszuständigkeiten 2007	1858
fff)	Erweiterte Beschlusszuständigkeiten 2020	1863
ggg)	Beschlussammlung	1864
dd)	Zusammenfassender Hinweis	1865
b)	Verband der Wohnungseigentümer	1865
aa)	Rechtsfähigkeit	1865
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	1865
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	1866
bb)	Entstehen (»Werdende Eigentümergeinschaft«)	1867
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	1867
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	1869
cc)	Organe	1870
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	1870
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	1872
ccc)	»Untereigentümergeinschaften«	1872
dd)	Befugnisse	1873
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	1873
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	1876
ee)	Teilnahme am Grundstücksverkehr	1877
aaa)	Rechtslage bis 30.11.2020	1877
bbb)	Rechtslage seit 01.12.2020	1880
ff)	Auftreten im Rechtsverkehr	1881
gg)	Erlöschen	1882
c)	Haftungsverfassung	1882
aa)	Außenverhältnis	1882
bb)	Verhältnis Veräußerer – Erwerber	1885
d)	Hausgeld und Umlagen	1886
aa)	Bestehende Erhaltungsrücklage	1886
bb)	Abgrenzung der Hausgeldzahlungen; Rückstandsrisiko	1887
cc)	Haftung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	1889
dd)	Sonderumlagen	1891

ee)	Absicherung des WEG-Verbandes	1894
c)	Stimmrecht	1894
f)	Gesamtbaustein	1895
4.	Verwendungsbindungen, Wiederkaufsrechte	1896
a)	Gestaltungsgrenzen	1896
b)	Sanktionen	1900
c)	Rechtsnachfolge	1905
d)	Dienstbarkeiten zur Sicherung von Verwendungsbeschränkungen	1906
5.	Einheimischenmodelle	1909
a)	Angebotsmodell (»Weilheimer Modell«)	1910
b)	Ankaufmodell (»Traunsteiner Modell«)	1910
c)	Zwischenerwerbsmodell	1911
d)	Gestaltungshinweise	1911
e)	Gemeindliche Bodenbevorratung	1916
6.	Vertragsstrafen	1917
7.	Baulandausweisungsverträge	1919
a)	Verfahren der Bauleitplanung	1919
b)	Grenzen vertraglicher Gestaltung	1922
c)	Planvorbereitungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	1924
d)	Planrealisierungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	1925
e)	Folgekostenverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	1925
f)	Wärmelieferungsverträge, § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB	1927
g)	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	1927
h)	Erschließungsverträge	1928
i)	Stadumbauvertrag	1932
j)	Public-Private-Partnership	1932
k)	Sozialgerechte Bodennutzung	1933
l)	Sozialer Wohnungsbau	1939
8.	Vergaberecht	1941
9.	Bestehende Verwaltungs-, Betreuungs-, Arbeits-, Contracting- und Werkverträge ..	1945
a)	Geschäftsbesorgungsverhältnisse	1945
b)	Betreuungsverträge (»Betreutes Wohnen«)	1948
aa)	Definition	1948
bb)	WEG-bezogene Regelungen	1949
cc)	Dienstbarkeiten	1950
dd)	Betreuungsvertrag	1951
c)	Serviced Apartments	1953
d)	Arbeitsverhältnisse	1955
aa)	Voraussetzung: Betrieb bzw. Betriebsteil	1955
bb)	Rechtsfolge	1956
cc)	Vertragliche Vorkehrungen	1957
e)	Contracting, Fernwärme	1958
aa)	Eigentum an der Energieerzeugungsanlage	1959
bb)	Ausgestaltung und Besicherung des Contractingvertrages	1961
cc)	Beurkundungspflicht und -verfahren	1963
dd)	Mietrecht und Contracting	1964
ee)	Eigentumswechsel beim versorgten Objekt	1965
f)	Werkverträge	1966
10.	Vertragliche Rücktrittsrechte	1967
a)	Notwendigkeit	1967
b)	Rückgewährschuldverhältnis	1967
c)	Gestaltung	1972
11.	Aufschiebende bzw. auflösende Bedingungen	1976
a)	Grundsatz	1976
b)	Gestaltungsüberlegungen	1977
12.	Personenmehrheiten	1979
a)	Vertretung	1979
b)	Kaufpreisforderung	1980

c)	Zahlungsabwicklung	1981
d)	Verpflichtungen	1982
13.	Auskunftserteilung, Einweisung, Dokumentenübergabe	1983
14.	Verjährung	1987
a)	Gesetzliche Verjährungsfristen	1987
b)	Verlängerung	1988
c)	Verkürzung	1989
15.	Schiedsgutachter-/Schiedsgerichts-/Schlichtungsabrede	1989
a)	Schiedsgutachten	1989
b)	Schiedsgericht	1990
c)	Mediation	1993
16.	Aufrechnungsverbote	1995
17.	Mitgliedschaftspflichten	1996
18.	Weitergabepflichten	1997
19.	Kosten- und Steuerlast	1997
a)	gesetzliche Kostenregelung	1997
b)	Vertraglich zu regelnde Fälle	1998
c)	Grunderwerbsteuer	1999
d)	Vermessungskosten	2001
20.	Salvatorische Klausel	2001
21.	Erledigungsklauseln	2002
22.	Schriftformklauseln	2003
a)	für beiderseitige Willenserklärungen	2003
b)	für einseitige Willenserklärungen	2004
23.	Vertraulichkeitsklauseln; Datenschutz	2005
24.	Mitteilungen, Abschriften	2010
a)	Übermittlungsanweisungen	2010
b)	Zustellungsbevollmächtigte	2010
c)	»Verteiler«, Ausfertigung/beglaubigte Abschriften, elektronische Übermittlung	2011
d)	Auszugsweise Erteilung	2013
e)	Zurückbehaltungsrecht des Notars	2015
f)	Formulierungsvorschlag	2016
IX.	Rechtsgeschäftliche Vertragsübernahme	2017
1.	Rechtliche Konstruktion	2017
2.	Grunderwerbsteuer	2017
3.	Anwendungsfälle	2018
4.	Alternativen	2018
5.	Muster	2019
X.	Erbbaurecht	2021
1.	Begriff, Entwicklung und Bedeutung	2021
a)	Definition des Erbbaurechts	2021
b)	Doppelnatur des Erbbaurechts	2021
c)	Abgrenzung zu Rechtsinstituten des BGB	2022
d)	Gesetzliche Entwicklung des Erbbaurechts	2023
e)	Aufgaben und Anwendungsbereiche	2024
2.	Grundgeschäft und dingliche Einigung	2026
a)	Grundgeschäft	2026
aa)	Rechtsnatur	2026
bb)	Form	2026
cc)	Gesetzliche Regelungen zum schuldrechtlichen Geschäft	2027
dd)	Verbraucher-/Formularvertrag	2027
b)	Dingliche Bestellung	2028
aa)	Einigung	2028
bb)	Genehmigungen	2029
c)	Grundbuchvollzug	2030
aa)	Erforderliche Dokumente	2030
bb)	Eintragung	2030
cc)	Rangstelle	2030

dd) Nichtigkeitsfolgen	2033
d) Folge wirksamer Erbbaurechtsbestellung: Eigentumserwerb am Bauwerk	2034
3. Notwendiger Inhalt des dinglichen Rechts	2034
a) Belastungsgegenstand und Ausübungsbereich; Gesamterbbaurecht	2034
aa) Grundbuchlicher Belastungsgegenstand	2034
bb) Ausübungsbereich	2035
cc) Gesamterbbaurecht	2036
b) Bauwerk/Gebäude; Wohnungserbbaurecht	2038
aa) Bauwerk	2038
bb) Gebäude	2039
cc) Wohnungs-/Teilerbbaurecht	2040
c) Erbbauberechtigter; Eigentümererbbaurecht	2044
d) Bedingungen und Befristungen	2044
4. Fakultativer dinglicher Inhalt	2045
a) Abgrenzung	2045
b) Bauwerksbezogene Regelungen (§ 2 Nr. 1 bis Nr. 3 ErbbauRG)	2046
c) Heimfall, Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 4 und Nr. 5 ErbbauRG)	2048
aa) Heimfallrecht	2048
aaa) Zweck	2048
bbb) Heimfallgrund	2048
ccc) Heimfallanspruch	2050
ddd) Erfüllung	2050
eee) Folgen der Übertragung aufgrund Heimfalls	2051
fff) Insbesondere: Entschädigungsanspruch	2051
bb) Vertragsstrafen	2053
d) Kauf- und Verkaufszwangsklausel	2054
e) Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG)	2055
aa) Schutzzweck	2055
bb) Zustimmung zur Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG)	2056
aaa) Anwendungsfälle	2056
bbb) Zustimmungsbefugnis	2057
ccc) Entscheidungskriterien, Ersetzung	2058
cc) Zustimmung zu Belastungen	2061
aaa) Anwendungsfälle	2061
bbb) Ersetzung	2062
dd) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	2063
5. Schuldrechtliche Regelungen, Erbbauzins	2064
a) Schuldrechtliche Regelungen	2064
b) Erbbauzinsvereinbarungen	2065
c) Anpassung des Erbbauzinses	2066
aa) Rechtslage nach altem Recht	2066
aaa) Anpassungsvereinbarungen	2066
bbb) Anpassungsgrenzen	2067
ccc) Preisklauselgesetz	2068
ddd) Preisindices	2070
eee) Anwendung der Geschäftsgrundlagenlehre	2072
fff) Besonderheiten bei Eigentümererbbaurechten	2072
bb) Rechtslage nach dem zwischen 01.10.1994 und 10.06.1998 geltenden Recht	2073
cc) Aktuelle Rechtslage	2074
d) Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	2076
aa) Frühere Rechtslage	2076
bb) Neuregelung 1994	2081
cc) Anpassung von Alverträgen	2083
6. Belastungen, Inhaltsänderung, Beendigung des Erbbaurechts	2084
a) Belastungen; Untererbbaurecht	2084
aa) Dienstbarkeiten	2084

bb) Untererbbaurecht	2087
b) Inhaltsänderungen	2088
c) Beendigung des Erbbaurechts (§§ 26 ff. ErbbauRG)	2091
aa) Rechtsgeschäftliche Aufhebung	2091
bb) Erlöschen durch Zeitablauf	2092
7. Übertragung des Erbbaurechts	2096
a) Grundgeschäft	2096
b) Dingliche Übertragung	2096
c) Zustimmung zur Veräußerung	2097
d) Zustimmung zur Beleihung	2099
e) »Eintritt« in den Erbbaurechtsvertrag	2101
f) Erwerb des Erbbaurechtsgebäudes durch Erbbaurechtsaufhebung	2103
8. Steuerrecht	2104
a) Grunderwerbsteuer	2104
aa) Begründung eines Erbbaurechts	2104
bb) Übertragung eines Erbbaurechts	2105
cc) Aufhebung eines Erbbaurechts	2106
dd) Erwerb des Erbbaugrundstücks	2106
ee) Erwerb von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück	2107
b) Umsatzsteuer	2107
c) Einkommensteuer	2108
aa) Behandlung im Betriebsvermögen des Grundstückseigentümers	2108
aaa) Entnahmevorgang?	2108
bbb) Folgen eines Gebäudeverlusts	2109
ccc) Erbbauzins	2109
ddd) Gewerblicher Grundstückshandel	2110
eee) Betriebsaufspaltung/Sonderbetriebsvermögen	2110
bb) Erbbaugrundstücke im Privatvermögen	2110
cc) Behandlung beim Erbbauberechtigten	2112
aaa) Anschaffungskosten	2112
bbb) Erbbauzinsen	2113
d) Schenkung- und Erbschaftsteuer	2114
aa) Rechtslage bis 2008	2114
bb) Rechtslage von 2009 bis 2022	2116
cc) Rechtslage seit 2023	2117
9. Kostenrecht	2118
XI. Fischereirecht	2122
XII. Bergwerkseigentum	2124
XIII. Vorvertrag, Vorhand, Angebot	2125
1. Letter of Intent etc.	2125
2. Vorvertrag	2126
3. Vorhand	2127
4. Aufspaltung in Angebot und Annahme	2128
a) Vorüberlegungen	2128
b) Gestaltungshinweise	2129
aa) Beteiligte	2129
bb) Bindungsdauer	2130
aaa) Grundsatz	2130
bbb) Klauselkontrolle (§ 308 Nr. 1 BGB)	2131
(1) Maximale Bindungsdauer	2131
(2) Folgen der Überschreitung	2134
(3) Alternativgestaltungen	2140
ccc) Ohne Klauselkontrolle	2144
cc) Teilannahme?	2144
dd) Einzelrechtsnachfolge beim Annehmenden oder Anbietenden	2145
ee) Abwicklung	2147
ff) Beurkundungstechnik	2147
gg) Annahmeerklärung	2148

hh) Vormerkung, Auflassung	2150
5. Ankaufsrecht	2152
6. Verkaufsrecht	2155
XIV. Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht	2156
1. Varianten	2156
a) Typus	2156
b) Berechtigter	2157
c) Rechtsnachfolge	2160
d) Mehrheit von Vorkaufsfällen	2161
e) Ausübungsmodalitäten	2163
f) Preislimitierungen	2164
2. Bestellung	2165
a) Form	2165
b) Eintragung	2166
3. Praktische Überlegungen, Nachteile	2166
4. Abwicklung nach Ausübung	2169
XV. Treuhandschaft	2173
1. Anwendungsfälle, Zulässigkeit	2173
2. Grunderwerbsteuer	2174
3. Umfang der Beurkundungspflicht	2175
4. Absicherung	2176
C. Querschnittsdarstellungen	2177
I. Insolvenzrecht	2183
1. Grundzüge des Insolvenzverfahrens	2183
a) Antragstellung	2184
b) Allgemeines Insolvenzverfahren	2186
c) Besondere Verfahren	2189
d) Besonderheiten bei Wohnungseigentum	2191
e) Ausländische Insolvenzverfahren	2193
2. Übersicht: Maßnahmen zum Schutz vor potenzieller Insolvenz	2194
a) Schutz vor potenzieller Insolvenz des Vertragspartners	2194
b) Schutz vor potenzieller eigener Insolvenz	2195
3. Einfluss der Insolvenz auf bestehende Grundstückskaufverträge	2197
a) Ab Antragstellung	2197
b) Ab Verfahrenseröffnung	2197
aa) Übergang der Verfügungsbefugnis	2197
bb) Besonderheiten in der Verbraucherinsolvenz	2201
cc) Wahlrecht des Insolvenzverwalters	2202
dd) Vormerkungsschutz (§ 106 InsO)	2203
ee) Lösungsklauseln (§ 119 InsO)	2210
ff) Insolvenz des Käufers	2211
c) Aufhebung der Insolvenzbeschränkungen (»Freigabe«)	2212
d) Besonderheiten beim Bauträgervertrag	2215
e) Notarielle Amtspflichten gegenüber dem Insolvenzverwalter	2218
4. Besonderheiten bei Verkäufen durch den Insolvenzverwalter	2219
a) Verfügungsbefugnis	2219
aa) Eröffnungsphase	2219
bb) Nach Eröffnung	2220
b) Sach- und Rechtsmängelhaftung	2223
aa) Sachmängel	2223
bb) Rechtsmängel	2229
5. Erwerb zur Insolvenzmasse	2229
a) Durch den Insolvenzverwalter	2229
b) Durch den Gemeinschuldner	2230
II. Kostenrechtliche Hinweise	2231
1. Grundzüge, Verfahren	2231
a) Kostenrechnung	2231

b)	Kostenschuldner	2233
c)	Gebührenvergünstigung	2235
d)	Gebührenerhebung	2236
e)	Beschwerdeverfahren	2240
2.	Gebührenstufe/Geschäftswert	2241
a)	Kaufpreis	2242
b)	Zurechnungen	2243
c)	Mindestwert: Verkehrswert	2245
d)	Höchstwert	2249
3.	Gegenstandsgleiche und -verschiedene Erklärungen	2250
a)	Gegenstandsgleiche Erklärungen	2250
b)	Gegenstandsverschiedene Erklärungen	2252
c)	Kaufvertrag und Erklärungen zu Grundpfandrechten	2255
4.	Vollzugsgebühren	2257
a)	Gebühreenauslösende Tatbestände	2257
b)	Geschäftswert, Gebührensatz	2258
c)	Gestaltungsüberlegungen	2260
d)	Erzeugung von XML-Dateien	2262
5.	Betreuungs- und Treuhandgebühren	2265
a)	Betreuungsgebühr	2265
b)	Treuhandgebühr	2267
6.	Verwahrungstätigkeiten	2267
7.	Angebot und Annahme	2269
8.	Vertragsänderung	2270
9.	Vertragsaufhebung; Rückabwicklung	2271
10.	Entwurfserfertigung, erfolglose Verhandlung	2272
11.	Aufassung	2278
12.	Umsatzsteuer	2281
13.	Grundpfandrechte	2282
14.	Sondereigentum	2284
15.	Grundbuchkosten	2285
a)	Eigentumsumschreibung	2286
b)	Rechte in Abt. II und III	2287
c)	Sondereigentum	2290
d)	Wert	2292
e)	Nebenkosten	2292
f)	Verfahren	2293
16.	Vermessungskosten	2294
III.	Steuerrechtliche Grundzüge	2294
1.	Notar und Steuerrecht	2294
2.	Steuerliche Sonderanforderungen bei Geschäften unter Angehörigen	2296
a)	Zivilrechtliche Wirksamkeit	2296
b)	Ernsthaftigkeit der Vereinbarung und ihrer Durchführung	2297
c)	Fremdvergleich	2299
aa)	Grundsatz	2299
bb)	Darlehen	2300
cc)	Mietverträge	2302
dd)	Arbeitsverträge	2302
d)	Exkurs: Gestaltungsmissbrauch/Gesamtplan	2303
3.	Ertragsteuerliche Unterscheidungen	2305
a)	Selbstständige Wirtschaftsgüter	2305
b)	Betriebs- und Privatvermögen	2306
aa)	Nutzungsbereiche	2306
bb)	»Verdecktes Betriebsvermögen«	2308
aaa)	Betriebsaufspaltung	2308
(1)	Anforderungen	2308
(2)	Erscheinungsformen	2311
(3)	Folgen	2311

	(4) Konkurrenzen	2313
	(5) Beendigung	2314
	bbb) Sonderbetriebsvermögen	2315
	(1) Erscheinungsformen	2315
	(2) Steuernachteile bei unterbliebener Einbeziehung	2316
	ccc) Verpächterwahlrecht	2318
	ddd) Gewerblicher Grundstückshandel	2319
	cc) »Geborenes Betriebsvermögen« bei Gesellschaften	2319
	aaa) Kapitalgesellschaften	2320
	bbb) Gewerblich tätige oder infizierte Personengesellschaft	2321
	ccc) Gewerblich geprägte Personengesellschaft	2323
	ddd) Vermögensverwaltende Personengesellschaften	2324
	dd) Anlagevermögen/Umlaufvermögen	2325
	c) Zuordnung zum wirtschaftlichen Eigentümer; Immobilienleasing	2325
4.	Besteuerung von Grundbesitz im Privatvermögen	2327
	a) Erwerbs- oder Herstellungsphase	2327
	aa) Anschaffungskosten, Herstellungskosten, Werbungskosten	2327
	aaa) Anschaffungskosten	2327
	bbb) Nachträgliche Anschaffungskosten	2328
	ccc) Aufteilung Gebäude/Grund und Boden	2329
	ddd) Herstellungskosten	2332
	eee) Nachträgliche Herstellungskosten	2333
	fff) Erhaltungsaufwand	2334
	ggg) Weitere Werbungskosten	2337
	hhh) Besonderheiten bei Sondereigentum	2339
	bb) Anschaffung durch Einbringung in Betriebsvermögen?	2340
	aaa) Einbringung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens	2340
	(1) In ein Einzelunternehmen	2340
	(2) In eine Kapitalgesellschaft	2340
	(3) In eine gewerblich tätige oder geprägte Personengesellschaft	2341
	(a) Entgeltliche Einbringung	2341
	(b) unentgeltliche Einlage	2343
	bbb) Übertragung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens	2345
	(1) »Überführung« ohne Rechtsträgerwechsel	2345
	(2) Überführung mit Rechtsträgerwechsel	2346
	(a) unentgeltlich	2346
	(b) teilentgeltlich: Trennungstheorie	2346
	(c) Vollentgeltlich	2347
	(3) Übertragung durch oder an eine Kapitalgesellschaft	2347
	(4) Besonderheiten bei Personengesellschaften	2349
	(a) Mitunternehmererlass	2349
	(aa) Rechtslage bis 31.12.1998	2349
	(bb) Rechtslage in den Jahren 1999 und 2000	2350
	(cc) Rechtslage seit 2001	2350
	(b) Ausscheiden gegen Sachabfindung	2352
	(c) Realteilung im engeren Sinne	2353
	cc) Steuerliche Förderung der Selbstnutzung für Altfälle bis 01.01.2006: Eigenheimzulagengesetz	2357
	dd) Baukindergeld	2358
	ee) Investitionszulagengesetz 1999	2360
	ff) Haushaltsnahe Dienstleistungen	2360
	gg) Energetische Sanierung bei Eigenheimen, § 35c EStG	2363
	hh) Außergewöhnliche Belastungen, § 33 EStG	2363
	b) Vermietungsphase	2365
	aa) Einkunftsstatbestand	2365
	aaa) Grundsatz	2365
	bbb) Verbilligte Überlassung	2367
	(1) Rechtslage bis 31.12.2011	2367

	(2) Rechtslage zwischen 01.01.2012 und 31.12.2020	2369
	(3) Rechtslage seit 01.01.2021	2369
	ccc) Vermietung an Unterhaltsberechtigte	2370
	ddd) Vermietungen »über Kreuz«	2372
	eee) Vermietungen durch und bei Personenmehrheiten	2372
bb)	Werbungskosten	2374
	aaa) Übersicht	2374
	bbb) laufende Finanzierungskosten	2375
	ccc) nachträgliche Schuldzinsen	2377
	ddd) Drittaufwand	2380
	eee) Negative Werbungskosten	2382
	fff) Vorab entstandene Werbungskosten	2382
	ggg) Sonderwerbungskosten	2383
cc)	Insb.: Abschreibungen	2384
	aaa) Abschreibungsberechtigung	2384
	bbb) Bemessungsgrundlage	2384
	ccc) Insb: Anliegerbeiträge	2386
	ddd) Reguläre Absetzungsmöglichkeiten	2388
	eee) Erhöhte AfA	2390
dd)	Liebhabelei	2394
ee)	Fondsbeteiligungen	2399
ff)	Sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 EStG.	2401
c)	Häusliches Arbeitszimmer	2403
	aa) Definition	2403
	bb) Rechtslage bis 31.12.2022	2403
	cc) Rechtslage seit 01.01.2023.	2405
	dd) Vermietung an den Arbeitgeber	2406
	ee) Homeoffice.	2406
d)	Doppelte Haushaltsführung	2406
e)	Veräußerungsphase: Besteuerung privater Veräußerungsgewinne (§ 23 EStG, »Spekulationssteuer«)	2408
	aa) Nicht betroffene Objekte	2408
	aaa) Zinsen, Mobiliar	2408
	bbb) 10-Jahres-Frist	2409
	ccc) Eigennutzung	2410
	bb) Steuerfreiheit bei fehlender Identität	2412
	cc) Anschaffungs- und Veräußerungsvorgänge	2413
	dd) Ermittlung des Veräußerungsgewinns	2416
	ee) Entstehung und Entfallen der Steuer.	2417
5.	Besteuerung betrieblichen Grundbesitzes	2419
	a) Erwerbs- oder Herstellungsphase	2419
	aa) Differenzierung nach der Art der Gewinnermittlung	2419
	bb) Investitionszulagengesetze 2005/2007/2010	2420
	cc) Exkurs: Gestaltungsalternativen beim Erwerb durch Ehegatten	2421
	b) Vermietungsphase	2422
	c) Veräußerungs- oder Entnahmephase	2423
	aa) Evidente Sachverhalte.	2423
	bb) Verdeckte Sachverhalte: Gewerblicher Grundstückshandel bzw. gewerbliche Grundstückswertschöpfung	2425
	aaa) Grundsatz	2425
	bbb) Drei-Objekt-Grenze	2427
	ccc) Gewerbliche Grundstücksentwicklung	2432
	ddd) Verklammerungsfälle.	2433
	eee) Gesellschaften	2434
	fff) Flucht in den Grundstückshandel	2436
	cc) Übertragung stiller Reserven (§ 6b EStG, RFE)	2436
	dd) Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs.	2439
d)	Fotovoltaik	2440

aa)	Grundsatz	2440
bb)	Agro-Fotovoltaik	2442
cc)	Steuerfreiheit gem. § 3 Nr. 72 EStG; Liebhaberei-Wahlrecht	2443
aaa)	Wahlrecht	2443
bbb)	Steuerfreiheit für kleine Anlagen	2445
dd)	Stromspeicher, Wallbox	2446
e)	Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke)	2447
f)	Bauabzugsteuer	2450
g)	Gewerbsteuer	2450
aa)	Steuerobjekt und -subjekt	2450
bb)	Bemessungsgrundlage	2450
aaa)	Gewerbeertrag	2450
bbb)	Kürzungen	2451
ccc)	Hinzurechnungen	2455
ce)	Berechnung	2455
dd)	Unternehmensteuerreform 2008	2455
6.	Grundsteuer	2456
a)	Schuldner, Haftung	2456
b)	Bemessung	2458
aa)	Bisherige Rechtslage	2458
bb)	Reform 2025	2458
aaa)	Ermittlungsschritte	2459
bbb)	landesrechtliche Umsetzung	2460
ccc)	Gestaltungsfragen	2461
c)	Erhebung	2462
d)	Zweitwohnungssteuer	2463
e)	Zweckentfremdungsabgabe	2464
7.	Grunderwerbsteuer	2465
a)	Besteuerungstatbestände, »Grundstück«	2465
aa)	Grundstücksübereignung	2466
bb)	Meistgebot	2468
cc)	Verwertungsbefugnis	2468
dd)	Gesellschafterwechsel	2470
aaa)	Reform 2021	2470
bbb)	§ 1 Abs. 2a GrEStG	2472
ccc)	§ 1 Abs. 2b GrEStG	2476
ddd)	§ 1 Abs. 3 GrEStG	2478
eee)	§ 1 Abs. 3a GrEStG	2485
ee)	Gesamthandsfälle: §§ 5, 6 GrEStG	2487
aaa)	Überblick und Vorbemerkung	2487
bbb)	Übergang von einer Gesamthand, § 6 GrEStG	2488
ccc)	Übergang auf eine Gesamthand, § 5 GrEStG	2490
ddd)	Überblick zu Anteilsübertragungen an Personengesellschaften	2492
ff)	Umwandlungsvorgänge	2493
gg)	Grunderwerbsteuerliche Folgen der Option gem. § 1a KStG	2494
b)	Ausnahmen von der Besteuerung	2495
aa)	Näheverhältnisse	2496
bb)	Schenkungsteuer	2498
cc)	Bagatellgrenze	2502
dd)	Öffentliche Aufgaben	2504
ee)	Umwandlungsvorgänge im Konzern, § 6a GrEStG	2504
ff)	Realteilungen	2508
gg)	Rückabwicklung	2510
aaa)	Grundsatz	2510
bbb)	»Tausch mit dem Bauträger«	2515
c)	Bemessungsgrundlage	2518
aa)	Grundsatz	2518
aaa)	Grundstücks- und Gebäudebezogenheit der Gegenleistung	2518

	bbb) Erschließungs- und Folgekostenbeiträge	2520
	bb) Kaufpreisänderungen	2522
	cc) Gesellschaftsrechtliche Vorgänge	2522
	dd) »Einheitlicher Erwerbsgegenstand«	2523
	d) Steuerschuldner	2527
	e) Steuersatz	2528
	f) Anzeigepflichten	2529
	g) Unbedenklichkeitsbescheinigung	2532
8.	Umsatzsteuer	2533
	a) Grundlagen	2533
	b) Steuerbefreiung	2534
	c) Option für Vermietungsumsätze (§ 4 Nr. 12 Satz 1a) UStG)	2534
	d) Option für Immobilienumsätze (§ 4 Nr. 9a UStG)	2537
	aa) Voraussetzungen	2538
	aaa) Positive Voraussetzungen	2538
	bbb) Ausschluss bei einer »Geschäftsveräußerung im Ganzen« (GiG)	2539
	ccc) Folgen der Unzulässigkeit	2545
	ddd) Anforderungen an die Option	2548
	(1) Leistung für das Unternehmen des Käufers	2548
	(2) Unternehmerstellung des Verkäufers	2549
	(3) Teiloption	2549
	e) Form	2550
	aa) Folgen einer missglückten Option	2551
	bb) Folge wirksamer Option	2552
	aaa) Höhe der Steuer	2552
	bbb) Steuerschuldnerschaft	2553
	ccc) Kein Einfluss auf die Grunderwerbsteuer	2554
	cc) Rechnungstellung	2554
	dd) Inventar und Betriebsvorrichtungen	2555
	ee) Formulierungsvorschläge	2555
	f) Vorsteuerabzug bei Immobilien	2558
	aa) Abzugsberechtigung	2558
	bb) Zuordnung zum Unternehmensvermögen	2560
	aaa) Zuordnungsentscheidung	2560
	bbb) Vorsteuerabzugsberechtigung bis zum JStG 2010 (»Seeling«)	2561
	ccc) Vorsteuerabzugsberechtigung seit 2011	2563
	cc) Höhe des Vorsteuerabzugs	2564
	dd) Berichtigung des Vorsteuerabzugs	2566
	ee) Vorsteuerabzug bei Fotovoltaikanlagen	2568
IV.	Immobilienportfoliotransaktionen	2570
	1. Marktsegmente	2570
	a) Gesamtvolumen	2570
	b) Wohnungsmarkt	2571
	c) Gewerbeimmobilien	2573
	d) Sonderimmobilien	2574
	2. Marktteilnehmer	2574
	a) Verkäufer	2574
	b) Käufer	2574
	3. Transaktionsprozess	2576
	a) Share deal oder asset deal	2576
	b) Prozesse zur Gewinnung und Auswahl von Investoren	2580
	c) Verfahren zur Ermittlung des Kaufpreises	2580
	d) Besonderheiten bei der Finanzierung	2583
	4. Verweisungsurkunden	2586
	5. Typische »deal points«	2587
	a) Selbstständige Garantien	2587
	b) Rechtsfolgen von Garantieverletzungen	2591
	c) Zeitlicher Bezugspunkt	2595

d)	De-minimis-, basket-, cap-Klauseln	2595
e)	Ausschluss bei Kenntnis	2596
f)	Verjährungsfristen	2597
g)	Absicherung der Mängelrechte; Einbehalte, W & I Versicherungen	2597
h)	Freistellungspflichten	2599
i)	Weitere Verkäuferpflichten	2604
j)	Weitere Käuferpflichten	2605
V.	Geschlossene Immobilienfonds	2606
1.	Konzeption	2606
2.	Beitritt	2606
3.	Rechte und Pflichten	2607
4.	Beschlüsse	2609
5.	Anteilsübertragung	2610
6.	Kapitalanlagegesetzbuch	2610
VI.	Deutscher Real Estate Investment Trust (G-REIT)	2611
VII.	Sonderrecht der neuen Bundesländer	2612
1.	Vermögenszuordnung	2612
a)	Volkseigentum	2612
b)	Zuordnung des wohnungswirtschaftlichen Vermögens	2613
c)	Zuordnungsverfahren: VZOG	2613
d)	Treuhandanstalt	2616
2.	Familienrechtliche Besonderheiten	2616
a)	Güterstand des FGB-DDR	2616
b)	Überleitung	2617
c)	Familienrechtliche Besonderheiten auf Veräußererseite	2619
d)	Besonderheiten auf Erwerberseite	2620
3.	Erbrechtliche Besonderheiten	2620
a)	Abweichungen des materiellen Erbrechts der DDR	2620
aa)	Erbfälle vor dem 01.04.1966	2620
bb)	Erbfälle zwischen dem 01.04.1966 und dem 01.01.1976	2620
cc)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 03.10.1990	2621
dd)	Erbfälle nach dem 02.10.1990	2621
b)	Interlokale Anknüpfung	2622
aa)	Erbfälle vor dem 01.01.1976	2622
bb)	Erbfälle zwischen dem 01.01.1976 und dem 02.10.1990	2623
c)	Verwendbarkeit von Erbscheinen	2623
d)	Pflichtteilsrechtliche Probleme	2624
4.	Gesetzliche Vertretung	2625
5.	Heilungsvorschriften	2626
6.	Katasterrechtliche Besonderheiten	2627
a)	Ungeteilte Hofräume	2627
b)	Bodensonderungsgesetz, Sonderungsplanverordnung	2628
aa)	Anwendungsbereich	2628
bb)	Verfahren	2629
cc)	Wirkungen	2629
7.	Bodenreformland; Landwirtschaftsanpassung	2630
a)	Bodenreform (Art. 233 §§ 11 bis 16 EGBGB)	2630
aa)	Historischer Sachverhalt und Ausgangslage	2630
bb)	Problemstellung	2630
cc)	Gesetzliche Eigentumszuordnung	2631
dd)	Übereignungsanspruch des »besser Berechtigten«	2632
b)	Landwirtschaftsanpassungsgesetz	2634
8.	Gebäudeeigentum	2636
a)	Arten des Gebäudeeigentums	2636
aa)	Verliehenes Nutzungsrecht	2636
bb)	Zugewiesene Nutzungsrechte	2637
cc)	Vertragliche Nutzungsrechte	2637
dd)	Sonderbestimmungen	2637

e)	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften	2638
ff)	Wohnungsbaugenossenschaften	2638
b)	Fortbestand des Gebäudeeigentums	2638
c)	Anlegung eines Gebäudegrundbuchs (§ 4 GGV)	2640
d)	Zusammenführung von Gebäudeeigentum und Grundstück	2640
aa)	Kompletierungszwang	2640
bb)	Aufgabeerklärung gem. Art. 233 § 4 Abs. 6 EGBGB	2641
cc)	Alternative Kompletierungswege	2642
e)	Veräußerung des Gebäudeeigentums	2644
f)	Teilung des Gebäudeeigentums	2644
9.	Verfügungen über Baulichkeiten	2645
a)	Sachverhalt	2645
b)	Übergangsrecht	2645
c)	Übertragung von Baulichkeiten	2645
10.	Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung	2646
a)	Objekt der Genehmigung	2647
aa)	Genehmigungsgegenstand	2647
bb)	Genehmigungsbedürftigkeit	2647
b)	Genehmigungsfreistellung	2648
c)	Genehmigungserteilung und -verfahren	2652
d)	Kassation der Genehmigung	2654
aa)	Risikofälle	2654
bb)	Folgen der Kassation	2655
aaa)	Vor Endvollzug des Ersterwerbs	2655
bbb)	Nach Endvollzug des Ersterwerbs, ohne Zweitveräußerung	2655
ccc)	Folgen für einen Zweiterwerb	2656
11.	Verfügungsbeschränkungen	2657
12.	Vorkaufsrechte	2657
a)	Nutzervorkaufsrecht gem. § 20 VermG	2657
b)	Vorkaufsrecht des Restitutionsberechtigten gem. § 20a VermG	2658
c)	Vorkaufsrecht gem. § 57 SchuldRAnpG	2659
13.	Lastenfreistellung	2659
a)	Arten von Grundpfandrechten im Beitrittsgebiet	2659
aa)	Uraltgrundpfandrechte	2659
bb)	ZGB-Hypotheken	2660
cc)	Besonderheiten der Aufbauhypothek	2661
b)	Rechtsinhaberschrift an Altgrundpfandrechten	2661
c)	Löschungserleichterungen durch das GrdBBERG	2663
aa)	§§ 3 bis 6 GrdBBERG	2663
bb)	Hinterlegungsverfahren (§ 10 GrdBBERG)	2664
d)	Gegenstandslose Rechte	2666
14.	Sach- und Rechtsmängel	2666
a)	Altlasten	2666
b)	Bestehen selbstständigen Gebäude- oder Baulichkeitseigentums	2666
c)	Mitbenutzungsrechte und altrechtliche Dienstbarkeiten	2667
d)	Ansprüche auf Dienstbarkeiten	2668
e)	Schuldrechtsanpassung	2671
f)	Nebengesetze des Schuldrechtsänderungsgesetzes	2672
15.	Belehrungen	2672
16.	Sachen- und Verkehrsflächenbereinigung	2673
a)	Sachenrechtsbereinigungsgesetz	2673
aa)	Anwendungsbereich	2673
bb)	Grundwertungen	2674
cc)	Vertragsgestaltung	2677
dd)	Notarielles Vermittlungsverfahren	2678
b)	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz	2679
D.	Muster	2683

I.	Vollzugsmuster	2683
1.	Fragebogen zur Eigentums- und Kontrollstruktur gem. § 12 Abs. 4 GwG bei Kapital- oder Personengesellschaften	2684
2.	Vollzugslaufblatt Kaufvertrag	2687
3.	Ausfertigungslaufblatt Kaufvertrag	2688
4.	Begleitschreiben zur Entwurfsversendung (unter Verbrauchern)	2690
5.	Brief an Beteiligte zur Versendung der Ausfertigung mit Ausfertigungsvermerk	2692
6.	Grundbuchantrag auf Eintragung der Vormerkung	2693
7.	Brief an Gläubigerbank zur Anforderung der Lastenfreistellungsunterlagen mit Entwurf der Löschungsbewilligung	2694
8.	Anfrage in Bezug auf das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB bei der Gemeindeverwaltung	2695
9.	Brief an Vorkaufsberechtigten (privat) mit Verzichtserklärung und Löschungsbewilligung bei rechtswirksamem Vertrag	2697
10.	Brief an vorkaufsberechtigten Mieter (§ 577 BGB) mit Verzichtsangebot	2699
11.	Antrag auf Bestellung eines Ergänzungspflegers und Erteilung der familiengerichtlichen Genehmigung	2701
12.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Schuldübernahmegenehmigung	2702
13.	Brief an Gläubigerbank zur Einholung der Nichtvaluierungserklärung	2703
14.	Brief an das Vollstreckungsgericht (Anmeldung des Kaufvertrags und Anfrage nach beigetretenen Gläubigern)	2705
15.	Brief an Finanzierungsgläubiger zur Übersendung der Ausfertigung der Grundschuldbestellung zur Vorwegfinanzierung	2706
16.	Grundbuchantrag: Eintragung der Grundschuld und Rangrücktritt der Aufassungsvormerkung	2707
17.	Brief an Finanzierungsgläubiger mit Übersendung der vollstreckbaren Ausfertigung der Grundschuldbestellung nach Eintragung	2708
18.	Einholung der Genehmigung des Nacherben	2709
19.	Einholung der Genehmigung des WEG-Verwalters	2710
20.	Einholung der Genehmigung des Sanierungsausschusses	2711
21.	Einholung der Genehmigung nach GrdStVG	2713
22.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Käufer	2714
23.	Notarielle Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer mit Zahlungsbestätigungsformular	2715
24.	Brief an die Verkäuferbank zur Entlassung aus der erteilten Treuhandaufgabe	2716
25.	Grundbuchantrag zum Vollzug der Aufassung	2716
26.	Mitteilung an Vertragsbeteiligte über den Endvollzug	2718
27.	Zustimmungs- und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung des Grundstückseigentümers bei Übertragung eines Erbbaurechts	2718
28.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung ohne Rangrücktritt, aber mit Stillhalteerklärung	2720
29.	Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung mit Rangrücktritt	2722
30.	Gegenerklärung des Gläubigers bei Rangrücktritt des Grundstückseigentümers (nach altem Recht)	2724
31.	Zustimmung des Gläubigers zur Inhaltsänderung der Reallast	2725
II.	Gesamtmuster	2728
1.	Datenerfassungsbogen für Kaufverträge (ausführlich)	2729
2.	Datenerfassungsbogen (Kurzform für Eigentumswohnung)	2734
3.	Due Diligence – Checkliste (ausführlich)	2736
4.	Letter of Intent mit Vertraulichkeitserklärung (Asset deal)	2739
5.	Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen	2746
6.	Merkblatt zu Bauträgerverträgen	2755
7.	Fragen beim Immobilienerwerb durch mehrere Personen	2767
8.	Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum (Umzug)	2770
9.	Merkblatt zum Wohnungseigentum	2775
10.	Merkblatt zum Erbbaurecht	2790
11.	Merkblatt zu Grundpfandrechten	2798
12.	Merkblatt »Grunderwerbsteuer«	2807
13.	Standardkaufvertrag »Eigenheim«	2813

14.	Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung«	2819
15.	Kaufvertrag »Teilfläche« (mit Besonderheiten neue Bundesländer)	2825
16.	Messungsanerkennung und Auflassung	2831
17.	Kauf mit Ratenzahlung (sofortige Eigentumsumschreibung)	2833
18.	Kauf mit Ratenzahlung (Umschreibung erst nach vollständiger Zahlung)	2842
19.	Leibrentenkauf	2845
20.	Mietkauf (Mietvertrag mit Ankaufsoption)	2851
21.	Kaufvertrag über eine vom Verkäufer neu erstellte Eigentumswohnung	2861
22.	Kauf- und Werkvertrag	2869
23.	Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde	2881
24.	Kettenkaufvertrag (A-B-C-Konstellation: Gesamttext des Vertrags B auf C; Besonderheiten des Vertrags A auf B)	2886
25.	Kaufvertrag zwischen Immobilienunternehmen über ein Gewerbeobjekt (ausführlich)	2895
26.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, ganz sichere Variante)	2919
27.	Kauf einer versteigerungsbefangenen Eigentumswohnung (Abwicklung über Anderkonto, Variante: Auszahlung bereits vor Umschreibung)	2928
28.	Kauf vom Insolvenzverwalter	2929
29.	Kaufvertrag deutsch/englisch (einfach)	2937
30.	Kaufvertrag deutsch/englisch (ausführlich)	2949
31.	Kaufvertrag Eigentumswohnung (französisch)	2975
32.	Treuhandvertrag über ein Grundstück	2981
33.	Errichtung einer Verweisungsurkunde	2985
34.	Dreiseitige Vereinbarung nach privatrechtlicher Vorkaufrechtsausübung	2988
35.	Dreiseitige Vereinbarung nach Vorkaufrechtsausübung durch die Gemeinde	2992
36.	Verkauf eines Erbteils	2995
37.	Abschichtung gegen Abfindung	3003
38.	Verkauf und Abtretung eines GbR-Anteils (bis 31.12.2023)	3005
39.	Erbbaurechtsbestellungsvertrag	3011
40.	Kaufvertrag über ein Erbbaurecht	3018
41.	Kaufvertrag über ein Wohnungserbbaurecht	3024
42.	Aufhebung eines Erbbaurechtes gegen Entschädigung	3031
43.	Verlängerung des Erbbaurechts; Inhaltsänderung des Erbbauzinses	3043
44.	Verkäuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags	3047
45.	Annahme eines Verkäuferangebotes (mit Variante: nach Benennung des Käufers)	3057
46.	Käuferangebot auf Abschluss eines Kaufvertrags	3061
47.	Beurkundungspflichtige Aufhebung eines Kaufvertrags	3068
48.	Rückabwicklung eines Kaufvertrags (ohne Anwartschaftsrecht)	3071
49.	Grundstückstausch (Teilflächen mit Baraufzahlung)	3072
50.	Vollmacht zum Erwerb einer Immobilie	3076
51.	Vollmacht zur Veräußerung einer Immobilie	3077
52.	Vollmacht zum Kauf/Verkauf von Grundbesitz (deutsch/englisch)	3078
53.	Vollmacht zur Verwaltung und Veräußerung einer Immobilie	3080
54.	Bauträgervertrag (neu herzustellendes Sondereigentum)	3081
Stichwortverzeichnis		3093

7. Energieeinspargesetze

a) Übersicht

Am 01.10.2007 trat die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 in Kraft,¹⁰⁶⁸⁹ die zum 01.10.2009 4892 (Rdn. 4899) und zum 01.05.2014 (Rdn. 4913)¹⁰⁶⁹⁰ neuerlich verschärft wurde. Sie enthält in Fortführung der EnEV 2004¹⁰⁶⁹¹ neben Vorschriften über Energiesparmaßnahmen und sommerlichen Wärmeschutz¹⁰⁶⁹² bei neu zu errichtenden Gebäuden (die zu einer Senkung des Energiebedarfs ggü. dem Standard des Jahres 2007 um etwa 30 % führen sollten – bei Bestandsgebäuden bestanden Anreize in Gestalt der teilweisen Übernahme von Beratungskosten, der Gewährung verbilligter Darlehen oder von Investitionszuschüssen.) insb. für die notarielle Praxis relevante Anordnungen zu Nachrüstpflichten bei Bestandsgebäuden und zum Energieausweis, der ab 2008/2009 beim Immobilienverkauf auf Verlangen (nachstehend Rdn. 4905 ff.), seit 01.05.2014 stets, vorzulegen ist (Rdn. 4913).

Seit 2009 führte das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (Rdn. 4931 ff.) zu einer weiteren Verschärfung 4893 der Anforderungen für **Neubauten**, ab 2021 sollte jedes Neugebäude als sog. Niedrigstenergiehaus errichtet werden müssen (§ 2a EnEG). Ziel der gesetzgeberischen Maßnahmen ist das Erreichen eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes in Deutschland bis 2050 (§ 1 Abs. 1 EnEV 2014). Hierfür war für neu zu errichtende Wohn- (§ 3 Abs. 3 EnEV 2014 = § 15 GEG) und Nichtenergiegebäude (§ 4 Abs. 3 EnEV 2014 = § 18 GEG) jeweils der Jahresprimärenergiebedarf (vgl. nunmehr § 20 GEG für Wohngebäude, § 21 für Nichtwohngebäude) zu ermitteln, von dem der selbst erzeugte und vorrangig im eigenen Gebäude eingesetzte Strom aus erneuerbaren Energien (das sind solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermie, Wasserkraft, Windenergie und Energie aus Biomasse, vgl. § 2 Nr. 6 EnEV 2014) abgezogen wird, § 5 EnEV 2014.

Das **Gebäudeenergiegesetz – GEG –**, das am 01.11.2020 in Kraft getreten ist, fasst den bisherigen 4894 Inhalt des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der zu deren Ausführung ergangenen Energieeinsparverordnung (EnEV) – in denen die energetischen Anforderungen für Gebäude und deren Heizanlagen geregelt wurden – sowie das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) – das bestimmt, in welchem Umfang erneuerbare Energien zur Gebäudebeheizung einzusetzen sind – zusammen, allerdings ohne wesentliche inhaltliche Änderungen. EnEG, EnEV und EEWärmeG sind damit außer Kraft getreten. Die nachstehenden Erläuterungen (II) insb. zu den Nachrüstpflichten und zum Energieausweis erfolgen daher auf der Grundlage des GEG. Zu Erläuterungen im Hinblick auf die Rechtslage der EnEV 2009/2014 wird auf Rn. 3880 ff. der 9. Auflage verwiesen.

Die »**Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung**« (EnSimiMaV) ordnet ab 4895 01.10.2022 als Maßnahme auf der Grundlage des Energiesicherungsgesetzes (EnSiG) an, dass

- Betreiber von Erdgasheizungen eine Heizungsprüfung durch eine fachkundige Person (Schornsteinfeger, Installateur, Heizungsbauer, Energieberater) durchführen lassen müssen; dabei festgestellter Optimierungsbedarf muss bis zum 15.09.2024 umgesetzt werden
- Gaszentralheizungen in Nicht-Wohngebäuden ab 1.000 m² beheizter Fläche und in Wohngebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen bis zum 30.09.2023 hydraulisch abzugleichen sind (in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten bis zum 15.09.2024), es sei denn, binnen sechs Monaten nach dem Stichtag steht ohnehin ein Heizungsaustausch oder eine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes an.

¹⁰⁶⁸⁹ BGBl. I 2007, S. 1519 ff.; vgl. im Überblick *Manger ZfR* 2008, 642 ff.

¹⁰⁶⁹⁰ Überblick bei *Hertel DNotZ* 2014, 258 ff.

¹⁰⁶⁹¹ V. 16.11.2001, BGBl. I 2001, S. 3085 ff.; im Wesentlichen seit 01.02.2002 in Kraft (Neubekanntmachung v. 02.12.2004, BGBl. I 2004, S. 3146).

¹⁰⁶⁹² Überblick bei *Pfennig ZfR* 2014, 793 ff. (Verschärfung zum 01.05.2014 durch Verweisung in § 3 Abs. 4 EnEV 2014 i.V.m. Anlage 1.3 3.1.1 Satz 1 auf DIN 4108–2:2013–02 Abschnitt 8 an Stelle von DIN 4108–2:2003–07).

Ferner müssen Eigentümer von Wohnungen, die leitungsgebunden mit Gas oder Wärme beliefert werden, ihren Mietern umfangreiche Informationen zu Energieverbrauch und Energiekosten erteilen, sofern die gelieferte Wärme zu mindestens 10 % aus Gas erzeugt wird. Andererseits gelten Mietvertragsklauseln, nach denen der Mieter eine bestimmte Mindesttemperatur aufrechtzuerhalten hat, nicht mehr.

b) Gebäudeenergiegesetz (GEG)

aa) Anwendungsbereich

- 4896 Das Gebäudeenergiegesetz gilt gem. § 112 Abs. 2 GEG nur für Gebäude, für die nach dem 1. November 2020 ein Energieausweis gem. § 80 Abs. 3 S. 1 oder Abs. 6 S. 1 GEG ausgestellt wurde. Ausgenommen sind gem. § 2 Abs. 2 GEG insbesondere Betriebsgebäude, die überwiegend zur Aufzucht oder Haltung von Tieren genutzt werden (Nr. 1), unterirdische Bauten (Nr. 3), Gewächshäuser (Nr. 4), Traglufthallen und Zelte (Nr. 5), Kirchen oder andere religiöse Gebäude (Nr. 7) sowie provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren (Nr. 6). Die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen, welche gem. § 25a EnEV 2014 noch bis 31.12.2018 ausgeschlossen war,¹⁰⁶⁹³ bildet nun keine Ausnahme mehr.

bb) Energieeffizienzanforderungen

aaa) Normeninhalt

- 4897 In Erweiterung der Energieeinsparverordnung bestimmte das »Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz« (EEWärmeG) seit 2009, dass Neubauten für ihren Wärmebedarf entweder erneuerbare Energien in bestimmtem Mindestumfang zu nutzen haben oder besonders energiesparend ausgelegt sein müssen: Gem. § 5 Abs. 1 bis 4 EEWärmeG waren demnach mindestens 15 % des Wärmeenergiebedarfs durch Solarkollektoren bzw. mindestens 30 % aus gasförmiger Biomasse oder mindestens 50 % aus flüssiger oder fester Biomasse, durch Biothermie oder Umweltwärme zu decken. Ersatzweise genügte es, wenn der Wärmeenergiebedarf zu mindestens 50 % aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gedeckt wird (§ 7 Nr. 1 EEWärmeG) oder, wenn das Gebäude 15 % mehr Energie spart, als nach der Energie-Einsparverordnung vorgeschrieben (§ 7 Nr. 2 i.V.m. Ziff. V der Anlage zu §§ 3, 7 EEWärmeG).
- 4898 Das EEWärmeG¹⁰⁶⁹⁴ galt nur für solche Neubauten, deren Ausführung nach seinem Inkrafttreten (01.01.2009) begonnen wurden (sofern es sich um genehmigungsfreie oder lediglich anzeigepflichtige Bauten handelte) bzw. für die nach Inkrafttreten des Gesetzes ein Bauantrag gestellt wurde (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 EEWärmeG). Die Bundesländer konnten darüber hinaus entsprechende Pflichten auch für bereits errichtete Gebäude festlegen (§ 3 Abs. 2 EEWärmeG), was z.B. in Baden-Württemberg geschehen ist.¹⁰⁶⁹⁵ Alle ab 01.01.2021 errichteten Gebäude sind schließlich nach Maßgabe des § 2a EnergieeinsparungsG (EnEG)¹⁰⁶⁹⁶, nun fortgeführt in § 10 Abs. 1 GEG, als sog. **Niedrigstenergiehäuser** auszuführen; bereits seit 01.01.2016 müssen Neubauten 25 % weniger Primärenergie

10693 Vgl. hierzu auch zur Sicherstellung leer stehender Gebäude das »Gesetz zur Flüchtlingsunterbringung in Einrichtungen« v. 01.10.2015; Mustermietvertrag zur Flüchtlingsunterbringung in Gewerbeimmobilien des Zentralen Immobilien Ausschusses auf www.zia-deutschland.de. Zu den engen Grenzen einer Beschlagnahme zur Flüchtlingsunterbringung vgl. *Burbulla* ZfIR 2016, 165 ff.

10694 BGBl. I 2008, S. 1658.

10695 EEWärmeG Baden-Württemberg v. 20.11.2007, GBIBW 2007, 531: Bei Bauantragstellung ab 01.04.2008 müssen mindestens 20 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energie gedeckt werden; bei älteren Wohngebäude müssen ab 01.01.2010 mindestens 10 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden, wenn ein Austausch der Heizanlage erfolgt.

10696 Umsetzung der Richtlinien 2010/31/EU v. 19.05.2010 und 2012/27/EU v. 25.10.2012; BGBl. I 2013 2197.

als zuvor zulässig verbrauchen¹⁰⁶⁹⁷, und die Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle (Wärmedurchgangskoeffizient) sind um ca. 20 % gestiegen.

In Bezug auf die energetischen Anforderungen hat das GEG nicht nur die bisherigen Regelungen zusammengefasst, sondern auch in gewissem Umfang verändert: 4899

(1) Bei den Anforderungen an Erweiterungen und Ausbauten bestehender Gebäude wird nicht mehr zwischen Erweiterungen mit und ohne neuen Wärmeerzeuger unterschieden (zuvor § 9 Abs. 1 bis 3 EnEV a.F. einerseits bzw. Abs. 4 andererseits; nun § 51 GEG).

(2) Zur Erfüllung der Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG (früher § 2a EnEG) ist Biogas, Biomethan¹⁰⁶⁹⁸ oder biogenes Flüssiggas in einem Brennwertkessel zuzulassen, § 40 GEG.

(3) Die bei Neubauten bestehende Erneuerbare-Energien-Nutzungspflicht, § 34 GEG (früher § 2a Abs. 1 EnEG) kann auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden. Dafür ist ein Deckungsanteil von mindestens 15 % des Wärme- und Kältebedarfs erforderlich, § 23 Abs. 1 Nr. 1 GEG.

(4) Auch wenn teilweise auf neue DIN-Normen umgestellt wurde (die neue DIN V 18599:2018–09 (Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung – Teil 1: Allgemeine Bilanzierungsverfahren, Begriffe, Zonierung und Bewertung der Energieträger) und die neue DIN 4108–4 (Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 4: Wärme- und feuchteschutztechnische Bemessungswerte), ergeben sich insgesamt aber keine strengeren Anforderungen im Vergleich zur vorangehenden Rechtslage. Eine Anpassungsmöglichkeit ist gemäß § 9 GEG für 2023 vorgesehen. 4900

(4) Mit dem GEG 2020 wurde ein neues vereinfachtes Verfahren zum Nachweis der Einhaltung der energetischen Anforderungen bei der Errichtung (sog. Modellgebäudeverfahren für Wohngebäude, § 31 GEG, für Nichtwohngebäude § 32 GEG) entwickelt. 4901

(5) Geändert wurden auch die öffentlich-rechtlichen Vollzugsregelungen durch Einführung einer sog. Erfüllungserklärung bei Neubauten, § 92 Abs. 1 GEG und bei bestimmten größeren Sanierungen im Gebäudebestand nach §§ 48, 92 Abs. 2 GEG. Vorzulegen ist diese bspw. in Bayern nach § 5 Abs. 1 S. 2 AVen der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Hinzu treten landesrechtliche, darüber hinausgehende Bestimmungen, etwa das **Berliner Solargesetz** vom Juli 2021, das ab 01.01.2023 auf jedem neugebauten oder umfangreich sanierten Dach in Berlin eine Fotovoltaik-Anlage auf 30 % der Brutto-Dachfläche (bei Bestandsgebäuden der Netto-Dachfläche, ohne Fenster und Verschattungen) vorschreibt; bei Mehrfamilienhäusern ist die Mindestleistungsinstallationspflicht auch abhängig von der Anzahl der Wohnungen. Kleingebäude unter 50 m² Nutzfläche sind befreit; auf Antrag können Gebäude, deren Dachfläche nur nach Norden ausgerichtet ist, befreit werden. Die gesetzliche Pflicht kann auch durch Solarthermie (Wärme-gewinnung) erfüllt werden. Das Gesetz sieht im Unterlassensfall Geldbußen bis zu 5.000 € für Einfamilienhäuser, bis zu 25.000 € für Mehrfamilienhäuser vor. 4902

10697 Vgl. § 15 GEG: Der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung darf nur das 0,75 fache des auf die Gebäudenutzungsfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes betragen.

10698 Die Brennstoffnutzung konkurriert insoweit mit der Nutzung als Treibstoff (Biomethan-Traktoren) und Erlösen aus dem Handel mit Treibhausgas-Minderungs-Quoten (THG).

bbb) Folgen für die notarielle Praxis

- 4903 Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung zählt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu der zu erwartenden Beschaffenheit i.S.d. § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB,¹⁰⁶⁹⁹ teilweise wird dies auf eine stillschweigende Vereinbarung der neuen Standards gestützt (vgl. hierzu aber Rdn. 4438).¹⁰⁷⁰⁰ Zu den sog. »anerkannten Regeln der Technik« (Rdn. 4705) zählen die neuen Standards des EEWärmeG bzw. des § 2a EnEG/§ 10 Abs. 1 GEG jedoch wohl (noch) nicht.¹⁰⁷⁰¹ Für die anerkannten Regeln der Technik wäre der maßgebliche Zeitpunkt zur Beurteilung ihrer Einhaltung die Abnahme des Werks, nicht der Vertragsschluss (Rdn. 4445).¹⁰⁷⁰²
- 4904 Ohne Zweifel ist es zulässig, im Vertrag ausdrücklich zu vereinbaren, dass noch die bisherigen Standards zugrunde gelegt werden; diese Beschaffenheitsvereinbarung hat gem. § 633 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BGB stets Vorrang. Im Verbrauchervertrag sind jedoch die Anforderungen des **Transparenzgebots** zu beachten, sodass möglicherweise die schlichte Formulierung, dass »die Anforderungen des § 10 Abs. 1 GEG nicht eingehalten« würden, nicht genügt¹⁰⁷⁰³.

*cc) Nachrüstungspflichten**aaa) Normeninhalt*

- 4905 Die zuvor in § 10 Abs. 1 bis 3 EnEV enthaltenen Nachrüstungspflichten sind nun geregelt in § 47 GEG (Dämmung der nicht begehbaren, aber zugänglichen oberste Geschossdecken beheizter¹⁰⁷⁰⁴ Räume dergestalt, dass der Wärmedurchgangskoeffizient (»U-Wert«) der Geschossdecke [seit 1.1.2016: § 10 Abs. 3 Satz 1 EnEV 2014] 0,24 Watt je Quadratmeter Kelvin nicht überschreitet;¹⁰⁷⁰⁵) bzw. in § 71 GEG (Dämmung aller ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, bisher § 10 Abs. 2 EnEV) bzw. in § 72 GEG (Verbot der Weiternutzung von über 30jährigen Öl- und Gasheizkesseln, bisher § 10 Abs. 1 EnEV: Erfasst sind nun mit flüssigem oder gasförmigem Brennstoff beschickte Heizkessel, die vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, sowie danach eingebaute nach Ablauf von 30 Jahren. Holz- oder Kohleheizkessel sind nicht erwähnt, werden jedoch i.d.R. wegen der Immissionswerte nicht mehr betrieben werden können).
- 4906 Neue Heizkessel dürfen nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie über entsprechende CE-Kennzeichnungen verfügen, vgl. § 7 Abs. 3 Nr. 1 GEG. Ausnahmen, auch von der Pflicht zum Austausch, gelten nur für sehr kleine Heizkessel mit einer Nennwertleistung unter 4 kW oder sehr große Heizkessel mit einer Nennwertleistung über 400 kW nach § 72 Abs. 3 Nr. 2 GEG sowie für Niedertemperaturheizkessel oder Brennwertkessel, vgl. § 72 Abs. 3 Nr. 1 GEG.

Das noch in § 10a EnEV 2009 enthaltene Gebot, Nachtstrom-Speicherheizungen ab 2020 schrittweise außer Betrieb zu nehmen, wurde jedoch durch die EnEV 2014 aufgehoben.

10699 Im VOB-Werkvertrag ergibt sich dies aus §§ 4 Nr. 2 Satz 2, 13 Nr. 1 Satz 2 VOB/B.

10700 OLG Düsseldorf BauR 2006, 996; *Haafß* NJW-Spezial 2008, 204, auch wenn öffentlich-rechtlich noch die Einhaltung der geringeren alten Standards genügt hätte.

10701 Insoweit vorsichtig Gutachten DNotI-Report 2008, 107; die Vermarktung sog. »Solar-Häuser« wird auf Käuferseite noch immer als etwas »Besonderes« angesehen.

10702 BGH NJW 1998, 2814; ebenso zum Bauträgervertrag, vgl. Gutachten DNotI-Report 2002, 41.

10703 Vgl. Gutachten DNotI-Report 2008, 109; *Hertel* DNotZ 2014, 258, 269; *Pfennig* ZfIR 2014, 793, 798 mit Formulierungsvorschlag in Bezug auf die Nichteinhaltung des zum 01.05.2014 verschärfen sommerlichen Wärmeschutzes; *Scheibengruber* notar 2015, 86, 90.

10704 Die Nachrüstungspflicht gilt, wenn das Haus jährlich mindestens 4 Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt wird

10705 Dieser Koeffizient wird i.d.R. erreicht, wenn eine 12 cm starke Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke liegt, vgl. die Welt v. 06.01.2007, S. IM 1.

Wie bisher in § 10 Abs. 4 EnEV geregelt, gelten die Nachrüstungspflichten bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer eine **Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat**, gem. § 73 GEG (Dämmung der Leitungen, Austausch des Heizkessels) bzw. § 47 Abs. 3 GEG (Dämmung der obersten Geschossdecke) erst im Zeitpunkt des ersten Eigentümerwechsels (auch wenn dieser unentgeltlich in vorweggenommener Erbfolge oder von Todes wegen¹⁰⁷⁰⁶ erfolgt) nach dem 01.02.2002 und müssen dann durch den neuen Eigentümer binnen **zwei Jahren** erledigt werden. 4907

► **Hinweis:**

Der Käufer einer Bestandsimmobilie sollte sich also (etwa beim Bezirksschornsteinfeger) vergewissern, ob möglicherweise kostenintensive Nachrüstungen anstehen. Dies gilt umso mehr, also ab 01.05.2014 das »vorsätzliche oder leichtfertige« Weiterbetreiben eines Heizkessels entgegen § 10 Abs. 1 Satz 1 bis 3 EnEV 2014, Unterlassen der Dämmung einer Leitung oder Armaturoberfläche (§ 10 Abs. 2 EnEV 2014) oder Unterlassen der Dämmung oberster Geschossdecken (§ 10 Abs. 3 EnEV 2014) – ebenso nun §§ 47, 71, 72 GEG eine Ordnungswidrigkeit darstellt (§ 27 Abs. 1 Nr. 4 bis 6 EnEV 2014 a.F.; § 108 GEG); die Überprüfung erfolgt durch bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger als beliehene Unternehmer, § 26b EnEV 2014. Allzu intensive notarielle Belehrung über die Nachrüstungspflichten kann also dem Käufer schaden (Vorsatz als Folge der Kenntnisverschaffung). 4908

Neu aufgenommen wurde in § 72 Abs. 4 GEG das weitgehende Verbot des Einbaus neuer Öl- oder Kohleheizungen ab dem Jahr 2026; weiterhin zulässig sind jedoch Hybridlösungen, bei denen die Nutzung erneuerbarer Energie mit einer Öl- oder Kohleheizung kombiniert wird. Gem. § 72 Abs. 5 GEG gelten Ausnahmen, wenn ein Heizungsaustausch bzw. -neueinbau zu einer unbilligen Härte führen würde. 4909

Der »Koalitionsgipfel« im März 2023 hat beschlossen, dass bestehende Heizungen, die fossile Energieträger nutzen, nicht von einer Austauschpflicht betroffen sind, jedoch neue fossile Heizungen, die ab dem 01.01.2024 eingebaut werden, zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden können müssen, also für den Betrieb mit Wasserstoff oder grünen Gasen geeignet sein müssen. Aus dem Klima- und Transformationsfonds (außerhalb des Bundeshaushalts) soll ein sozialer Ausgleich für bestimmte Alters- und Einkommensgruppen geleistet werden. Das bisherige allgemeine Verbot des Einbaus neuer Ölheizungen ab 2026 wird aufgehoben für diejenigen Fälle, in denen kein Gas- oder Fernwärmenetz zur Verfügung steht und keine erneuerbaren Energien anteilig eingebunden werden können.

§ 35c EStG gewährt seit 01.01.2020 steuerliche Erleichterungen für energetische Baumaßnahmen an selbst genutzten Wohngebäuden, Rdn. 6549.

Damit nicht zu verwechseln sind die durch die **BundesimmissionsschutzVO** verschärften Nachrüstungspflichten für die Ausstattung von Kaminöfen mit Feinstaubfiltern: Öfen, die zwischen 01.01.1995 und 21.03.2010 eingebaut wurden, müssen bis Ende 2024 nachgerüstet oder ausgetauscht werden (bei Einbau bis zum 31.12.1974 war eine Nachrüstung bis Ende 2014, bei Einbau bis zum 31.12.1984 bis Ende 2017, bei Einbau bis 31.12.1994 bis Ende 2020 geschuldet). Kaminöfen, die zwischen 22.03.2010 und 31.12.2014 erstmals betrieben wurden, mussten die Grenzwerte der ersten Verordnungsstufe bereits von vorneherein einhalten, für ab 01.01.2015 erstmals betriebene Kaminöfen gelten die strengeren Werte der zweiten Stufe (0,125g/m³ Kohlenmonoxid und 0,04 g/m³ Feinstaub, also die bereits zuvor in den Städten München, Aachen und Regensburg getroffenen Anforderungen). 4910

¹⁰⁷⁰⁶ Hierzu krit. *Laws* EE 2022, 64 ff. (den Erben trifft der Erbfall unerwartet, vorherige Kalkulation ist ihm nicht möglich).

Nicht betroffen sind jedoch z.B. Öfen, die vor 1950 errichtet wurden und alleine für die Wärme in einer Wohnung sorgen, sowie offene Kamine.

bbb) Folgen für die notarielle Praxis

- 4911 Eine **gesetzliche Offenlegungspflicht** zu ungefragter Information über diesen Sachverhalt sowie über den generellen Energiebedarf eines Gebäudes dürfte auch unter Arglistgesichtspunkten nicht bestehen; ebenso hat der **Notar** nur auf entsprechende Nachfrage auf die Gesetzeslage hinzuweisen: Die in der Haftungsrechtsprechung statuierte notarielle Warnpflicht wegen einer besonderen, einer Vertragspartei nicht ersichtlichen Gefahr nötigt zu keiner anderen Einschätzung. Der Umstand (Nachrüstungspflicht) beruht nicht auf einer Besonderheit des konkreten Geschäfts, sondern auf der allgemeinen Eigenart gebrauchter älterer Immobilien und stellt demnach ein Element des wirtschaftlichen Begleitumfeldes dar, dessen Untersuchung und Risikobewertung Sache des Käufers ist.¹⁰⁷⁰⁷
- 4912 Gibt der Notar bisher schon »vorsorgliche Hinweise« hinsichtlich Wegen zur Prüfung von Gefährdungspotenzialen (wie etwa Einsicht in das Altlastenregister, Baulastenverzeichnisse, ab 01.07.2007 auch die Beschlussammlung des WEG-Verwalters etc.), können diese seit Inkrafttreten der novellierten EnEV um eine Empfehlung zur Beiziehung des Bezirksschornsteinfegers und zur Anforderung des Energieausweises ergänzt werden, am besten im Rahmen eines allgemeinen Merkblatts zu Fragen des Immobilienkaufs, das mit dem Entwurf übersandt wird, hilfsweise im Begleitschreiben zur Entwurfsübersendung (siehe hierzu auch Rdn. 4936); Gesamtmuster eines Begleitschreibens zur Entwurfsversendung Rdn. 7495.

► **Muster: Hinweis auf Energieprüfung im Entwurfsanschreiben**

- 4913 Angesichts des bei Bestandsimmobilien üblichen weitgehenden Ausschlusses der Sachmängelrechte des Käufers ist es ratsam, vor Beurkundung ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen die Beschaffenheit des Grundstückes und Gebäudes zu untersuchen. Hierzu können auch die Einsichtnahme in das Altlastenregister, das Baulastenverzeichnis und den dem Käufer vorzulegenden (und spätestens nach Beurkundung zu übergebenden) Energieausweis gem. § 80 Abs. 4 GEG sowie Erkundigungen beim Bezirksschornsteinkehrer hinsichtlich etwaiger Nachrüstpfllichten zählen.

- 4914 Sollen Regelungen zur Nachrüstungspflicht aufgenommen werden, könnte der Rechtshinweis mit Erklärungen der Beteiligten etwa wie folgt verbunden werden:

► **Muster: Nachrüstungspflicht nach Energieeinsparverordnung**

Den Beteiligten sind die Pflichten zum Austausch älterer Heizkessel und zur nachträglichen Wärmedämmung (insb. in Bezug auf oberste Geschossdecken und Heiz- sowie Warmwasserleitungen) gem. §§ 47, 71 bis 73 GEG bekannt. Nach Zusicherung des Verkäufers handelt es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus, das am 01.02.2002 zumindest teilweise selbst genutzt war. Demnach läuft die Nachrüstungspflicht erst 2 Jahre ab Eigentumsübergang auf den Käufer ab.

(Anm.: Zusatz je nach Sachlage)

Die noch nicht erfüllten Nachrüstungspflichten sind dem Käufer bekannt, sie wurden bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt.

(Formulierungsvariante:

Der Verkäufer steht dafür ein, dass der Heizkessel nach dem 01.01.1991 (nämlich am ...), eingebaut wurde und demnach gem. § 72 Abs. 2 GEG erst nach Ablauf von 30 Jahren ab Aufstellung nicht mehr betrieben werden darf. Er erklärt weiter, dass die Decke zum unbeheizten

¹⁰⁷⁰⁷ Ebenso *Hertel* DNotZ 2007, 497, auch zur fehlenden Belehrungspflicht des Notars, wenn das Thema »Energieausweis« von keiner Seite angesprochen wird, anders als etwa zur Thematik der Erschließungskosten, *Bachmayer* NotBZ 2006, 263.

Dachraum sowie die Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen im Jahr 2005 fachmännisch gedämmt wurden, die oberste Geschossdecke jedoch noch nicht den ab 01.01.2016 vorgeschriebenen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 Watt/m²K erreicht. Der Verkäufer tritt diesbezügliche Ansprüche, etwa aus Schlechterfüllung, an den dies annehmenden Käufer – aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung – ab.

Formulierungsvariante:

Sofern der Käufer die im übergebenen Energieausweis enthaltenen Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz [§ 84 GEG] durch Fachbetriebe binnen 2 Jahren nach Eigentumserschreibung realisieren lässt und der Verkäufer nicht binnen 4 Wochen nach Vorlage des Kostenvoranschlags ein günstigeres Angebot eines anderen Fachbetriebs vorgelegt hat, hat sich der Verkäufer an den nachgewiesenen entstehenden Kosten zur Hälfte zu beteiligen. Auf Sicherung des Erstattungsanspruchs [durch Vollstreckungsunterwerfung, Bankbürgschaft, Kaufpreisteilbehalt etc.] wird trotz Hinweises des Notars verzichtet.

dd) Energieausweis

aaa) Normeninhalt

(1) Ausstellung

Die EG-Richtlinie vom 16.12.2002 über das Energieprofil von Gebäuden (RL 2002/91 EG) forderte (an sich bereits bis zum 04.01.2006)¹⁰⁷⁰⁸ die Schaffung sog. »Energieausweise« für Neu- und Altbauten, die bei der Errichtung, beim Verkauf und bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer/potenziellen Käufer/Mieter als Ausweis über die Gesamt-Energieeffizienz vorzulegen seien (und auch in Behörden öffentlich auszuhängen sind). Dies geht über den bisherigen sog. »Energiebedarfsausweis bei Neubauten« (§ 13 EnEV 2004, bei Fertigstellung ab 01.02.2002) hinaus. Kernaussage muss nach den Vorgaben der EU-Richtlinie¹⁰⁷⁰⁹ der »Energiekennwert« sein, d.h. der auf den m² umgerechnete und in Kilowattstunden pro m² und Jahr (»KWh/[m² a]«) ausgedrückte Energiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Belüftung und Beleuchtung. Dieser Energieausweis wird nun seit 01.07.2008 für alle Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertiggestellt wurden, bzw. seit 01.01.2009 für alle später fertiggestellten Wohngebäude (für Nichtwohngebäude seit 01.07.2009) verpflichtend eingeführt (§§ 16, 17 EnEV 2009). Ausgenommen sind lediglich kleine Gebäude bis 50 m² Wohn-/Nutzfläche (bis zum 31.10.2020: § 2 Nr. 2 EnEV, ab 01.11.2020: § 3 Abs. 1 Nr. 17 GEG) sowie Baudenkmäler (bis zum 31.10.2020: § 16 Abs. 4 EnEV), seit 01.11.2020 jeweils: § 79 Abs. 4 GEG. Der Ausweis gilt **10 Jahre** ab Ausstellung (§ 79 Abs. 3 GEG, vor dem 01.11.2020: § 17 Abs. 6 EnEV); bisher ausgestellte Ausweise¹⁰⁷¹⁰ bleiben gültig. Er wird gebäudebezogen erstellt (bei WEG-Anlagen als Maßnahme in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum), § 17 Abs. 3 EnEV, außer bei gemischtgenutzten Gebäuden (§ 22 EnEV).

Art. 7 i.V.m. Art. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der genannten EU-Richtlinie sieht vor, dass Energieausweise über die Gesamteffizienz eines Gebäudes entweder nach dem tatsächlichen Energieverbrauch oder nach dem errechneten Energiebedarf ausgestellt werden können. Demgemäß lässt auch §§ 81, 82 GEG (bis 31.10.2020: § 17 Abs. 1 EnEV 2009) grds. (vgl. aber Rdn. 4917) die Wahl zwischen dem (mit geringeren Kosten verbundenen) **Energieverbrauchsausweis** – basierend auf dem [durch den Nutzer anzugebenden¹⁰⁷¹¹] tatsächlichen Verbrauch ohne Rücksicht auf besonders strenge Winter

¹⁰⁷⁰⁸ Kein EU-Mitgliedsland hat die Frist eingehalten.

¹⁰⁷⁰⁹ Hierzu *Vogler ZWE* 2006, 27.

¹⁰⁷¹⁰ Also Wärmebedarfsausweise gem. § 12 WärmeschutzVO 1994, Ausweise gem. § 13 EnEV a.F., sowie freiwillig nach dem Muster der Deutschen Energie-Agentur (dena) erstellte Energiepässe (§ 29 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 EnEV).

¹⁰⁷¹¹ Jedenfalls bei den über das Internet zu beschaffenden verbrauchsabhängigen Energieausweisen findet insoweit keine Kontrolle der eingegebenen Daten statt.

etc., § 82 GEG, bis zum 31.10.2020: § 19 EnEV – und dem **Energiebedarfsausweis**, bei welchem der Energiekennwert auf der Grundlage der technischen Gebäudegegebenheiten (z.B. Mauerstärke, Baumaterial, Nutzungsgrad der Heizungsanlage) theoretisch ermittelt wird, § 81 GEG, bis zum § 18 EnEV. Der bedarfsorientierte Gebäudepass ist zwar aufwendiger und teurer, bietet aber bessere Vergleichbarkeit.

4917 Bis 30.09.2008 galt uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen für alle Bestandsgebäude. Seit 01.10.2008 besteht für alle Gebäude mit bis zu 4 Wohnungen, die vor 1978 (also vor Wirksamwerden der Ersten Wärmeschutzverordnung) errichtet wurden, die **Pflicht** zum strengeren **Bedarfsausweis**, es sei denn, sie sind in der Zwischenzeit saniert worden und haben dadurch zumindest den Stand der Ersten Wärmeschutzverordnung erreicht (dann besteht wiederum Wahlfreiheit), vgl. nun § 80 Abs. 3 GEG. Für alle Wohngebäude mit Fertigstellung nach 1978 und für alle Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen, ebenso bei allen Nichtwohngebäuden, kann stets zwischen beiden Ausweisarten uneingeschränkt gewählt werden. Für Neubauten steht dagegen (schon mangels vergangener Referenzjahre) nur die Bedarfsvariante zur Verfügung.

4918 Die Pflicht des Verkäufers zur Erstellung des Energieausweises ergibt sich seit 01.11.2020 aus § 80 Abs. 1 bis 3 GEG (Abs. 1 für Neubauten: Energiebedarfsausweis, Abs. 2 für Änderung von Außenbauteilen und Abs. 3 erstmals ausdrücklich für den Verkauf und die Vermietung, sofern nicht bereits ein gültiger Energieausweis vorliegt).

Neu ist, dass nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden müssen (§ 81 Abs. 2 Nr. 1 und 2, Abs. 3 Nr. 1 und 2 GEG).

Energieausweise dürfen nun auch für Nichtwohngebäude von Handwerkern und staatlich anerkannten Technikern ausgestellt werden, § 88 Abs. 1 Nr. 3 GEG (früher § 21 EnEV).

Jedoch wurden die Sorgfaltspflichten der Aussteller von Energieausweisen verschärft. Aussteller müssen Berechnungen, die sie nicht selbst erstellt haben, einsehen und prüfen, §§ 81 Abs. 2 GEG, bevor sie auf dieser Basis einen Ausweis ausstellen. Ein Verstoß gegen diese Sorgfaltspflichten wird nun auch mit einem Bußgeld bewehrt, § 108 Abs. 1 Nr. 15 GEG.

Energieausweise für die Veränderung von Bestandsgebäuden war bisher nur bei wesentlichen Änderungen nach § 13 Abs. 2 GEG vorgesehen; nun gilt dies bei der Änderung von Außenbauteilen, §§ 48, 80 Abs. 2 GEG.

(2) Vorlage

4919 Die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises im Zusammenhang mit Verkäufen (und Vermietungen) unterlag in zeitlicher Abschichtung zwei Verschärfungen von der EnEV 2009 zur EnEV 2014 und schließlich zum GEG 2021: § 16 Abs. 2 Satz 1 EnEV 2009 verpflichtete den Verkäufer, auch den Verkäufer einer Sondereigentumseinheit,¹⁰⁷¹² dem potenziellen Käufer – also nicht jedermann – ab dem genannten Stichtag der Energieausweispflicht den Energieausweis »zugänglich zu machen, spätestens unverzüglich nachdem der Kaufinteressent dies verlangt hat«. Gleiches gilt für den Vermieter ggü. einem potenziellen künftigen Mieter. Die Vorgängernorm (§ 13 Abs. 4 EnEV 2004), die zudem lediglich Neubauten erfasste, sprach noch von einer Vorlage »auf Anforderung«, während

¹⁰⁷¹² Zur Erstellung ist die WEG-Gemeinschaft auf eigene Kosten (der Gemeinschaft) verpflichtet (vgl. Hertel DNotZ 2007, 491); Manger ZAP 2008, 446 = Fach 7, S. 380 empfiehlt dem WEG-Verwalter eine ermächtigende Beschlussfassung. Malerz/Hillebrand ZfIR 2008, 456 sehen dagegen keine Kostentragungspflicht der Gemeinschaft aus §§ 16 Abs. 2 oder 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F. und empfehlen dem ersten Sondereigentümer stattdessen, den von ihm erstellten Ausweis der Gemeinschaft zu »verkaufen«.

nunmehr – jedenfalls dem Wortlaut nach¹⁰⁷¹³ – die Pflicht als solche unbedingt besteht, und lediglich die Fälligkeit ggf. vom Verlangen bestimmt wird.¹⁰⁷¹⁴

Von der in § 8 EnEG enthaltenen Ermächtigung, vorsätzliche oder (seit 01.10.2009) leichtfertige Verstöße gegen die Pflichten im Hinblick auf Energieausweise als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeldern bis zu 15.000,00 € zu ahnden, hat der Verordnungsgeber erstmals in § 27 Abs. 2 EnEV 2009 Gebrauch gemacht (anders noch § 18 EnEV 2004). Für die dennoch bestehende Möglichkeit des endgültigen **Verzichts**¹⁰⁷¹⁵ **auf die Vorlage** durch den Käufer nach **altem Recht (bis zur EnEV 2014)** sprach allerdings die ratio der Vorschrift (Käufer- und Mieterschutz) und der Umstand, dass auch die Regierungsbegründung¹⁰⁷¹⁶ Fallgruppen nannte, in denen ein Verlangen »offensichtlich zweckwidrig« wäre (etwa Kauf eines Gebäudes zum Abriss¹⁰⁷¹⁷). Unabhängig davon würde das Verlangen nach Vertragsabschluss verfristet sein, da es der Entscheidungsfindung über die Anmietung bzw. den Ankauf dienen soll.¹⁰⁷¹⁸ Verzichtete der Käufer endgültig, konnte er natürlich gleichwohl bei der nächsten Vermietung einem Vorlageverlangen des Mieters ausgesetzt sein (§ 16 Abs. 2 Satz 2 EnEV 2009). 4920

Die Änderung der EnEV 2014 sah in § 16 Abs. 2 vor, dass der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie davon vorzulegen habe; sofern keine Besichtigung stattfindet, hat der Verkäufer den Energieausweis bzw. eine Kopie davon dem potenziellen Käufer spätestens unverzüglich, nachdem er es verlangt hat, vorzulegen. Neu ist jedoch (§ 16 Abs. 2 Satz 3 EnEV), dass die Übergabe unverzüglich jedenfalls nach Abschluss des Kaufvertrags (im Original oder in Kopie) erfolgen muss, also seitdem eine **unabdingbare Pflicht zur Aushändigung** spätestens zu diesem Zeitpunkt besteht. Gem. § 29 Abs. 3a EnEV 2014 sind bei früheren Energieausweisen (die nach Maßgabe der am 01.10.2007 oder am 01.10.2009 in Kraft getretenen früheren Fassungen der EnEV ausgestellt worden sind, Geltungsdauer: 10 Jahre), auch die begleitenden Modernisierungsempfehlungen zu übergeben. Behörden (auch Notariate!) mit Publikumsverkehr auf einer Mindestfläche von 500 m² bzw. (seit 08.07.2015) 250 m² müssen den Energieausweis auch öffentlich aushängen (§ 16 Abs. 3 u. 4 EnEV 2014). 4921

Ausnahmen von der Aushändigungspflicht galten nur für die in § 1 Abs. 3 EnEV 2014 genannten Gebäude (Rdn. 4894) sowie für Baudenkmäler, § 16 Abs. 5 EnEV 2014. Im Übrigen galt die Pflicht jedoch unbegrenzt, z.B. auch für zum Abbruch bestimmte Gebäude, es sei denn diese werden wegen Leerstandes nicht mehr beheizt und fallen daher gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 EnEV 2014 nicht mehr unter den Anwendungsbereich der Verordnung. 4922

Gem. § 16 Abs. 2 Satz 4 EnEV 2014 war auch bei der Vermietung, Verpachtung oder dem Verleasen eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit der Energieausweis spätestens unmittelbar nach dem Abschluss des Mietvertrages zwingend zu übergeben.

10713 Und in Übereinstimmung mit Art. 7 der EU-Richtlinie, der eine Pflicht zur ungefragten Vorlage statuiert.

10714 Zudem wird es dem Verkäufer schwerfallen, dem Vorlageverlangen »unverzüglich« nachzukommen, wenn er den Ausweis noch gar nicht hat erstellen lassen, so auch *Hertel* DNotZ 2007, 491.

10715 Für Verzichtsmöglichkeit auch *Bachmayer* NorBZ 2006, 264, allerdings basierend auf der früheren Sanktionslosigkeit der Vorschrift; *Schönerl/Stöber* Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 849. a.A. *Thole* ZfIR 2008, 278, 280 (Umweltschutz als öffentliche Zielsetzung).

10716 S. 121 des Umdrucks BR-Drucks. 282/07.

10717 Ein auf Abbruch verkauftes Gebäude wird i.d.R. nicht mehr beheizt werden, vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1 EnEV 2014.

10718 *Hertel* DNotZ 2007, 486, 498; *Thole* ZfIR 2008, 278; ebenso wohl DNotI-Gutachten, Faxabruf-Nr. 11522 v. 23.04.2008.

4923 **Immobilienanzeigen**, auch von Maklern,¹⁰⁷¹⁹ zur Vermietung oder zum Verkauf mussten ferner gem. § 16a EnEV 2014 Pflichtangaben über die Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder -verbrauchsausweis), den darin genannten Wert des Endenergiebedarfs bzw. Endenergieverbrauchs, den im Energieausweis genannten wesentliche Energieträger für die Heizung, das im Energieausweis genannte Baujahr und die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse enthalten. Soweit Energieausweise zwischen dem 01.10.2007 und vor dem 30.04.2014 ausgestellt wurden, ist gem. § 29 Abs. 2 u. 3 EnEV 2014 bei Energiebedarfsausweisen für Wohngebäude lediglich der Endenergiebedarf, bei Energieverbrauchsausweisen für Wohngebäude¹⁰⁷²⁰ der Energieverbrauchskennwert anzugeben.¹⁰⁷²¹

4924 Verzichte auf diese öffentlich-rechtliche Pflicht sind seit 2014 gem. § 134 BGB nicht mehr zulässig; wer als Notar eine solche Erklärung beurkundet¹⁰⁷²², könnte sich dem Vorwurf ausgesetzt sehen, er nehme an einer Ordnungswidrigkeit i.S.d. § 27 Abs. 2 Nr. 3 EnEV i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 EnEG teil. Zeigt der Käufer die Nichtaushändigung nicht an, bleibt sie freilich – mangels behördlicher Überwachung¹⁰⁷²³ – sanktionslos. Es dürfte sich empfehlen, die Beteiligten bereits im Vorfeld der Beurkundung, z.B. mit der Entwurfsübersendung, auf diese Vorlagepflicht hinzuweisen, um dem Verkäufer die rechtzeitige Beschaffung des Ausweises und gegebenenfalls die Berücksichtigung der ausgelösten Kosten bei der Verhandlung über den Kaufpreis zu ermöglichen (vgl. Rdn. 4936).

4925 Seit 01.11.2020 gilt: Die Vorlagepflicht ist nun in § 80 Abs. 4 Satz 1 bis 4 GEG geregelt; sie gilt – wie bisher – bei der Besichtigung oder, falls keine Besichtigung stattfindet, jedenfalls unverzüglich nach Aufforderung des potenziellen Käufers. Schließlich ist gem. § 80 Abs. 4 Satz 5 GEG (zuvor § 16 Abs. 2 Satz 3 EnEV) die Übergabe wie bisher »unverzüglich nach Kaufvertragsschluss« geschuldet.

Neu ist insoweit, dass auch der Immobilienmakler zur Vorlage und Übergabe unmittelbar verpflichtet ist; mit der Vorlage und Übergabe durch den Makler genügt auch der Verkäufer seiner Pflicht (dies entsprach schon der bisher üblichen Praxis).

4926 Gem. § 80 Abs. 4 Satz 6 GEG ist neu die Pflicht des Käufers zu einem **informativem Beratungs-gespräch** mit einem Energieberater eingeführt worden, sofern ein solches Gespräch kostenfrei möglich ist (etwa über die Verbraucherzentrale, www.vzbv.de). Sie gilt für 1- oder 2-Familien-Häuser. Entgegen der Fassung des Regierungsentwurfs ist nicht mehr der Verkäufer oder Makler zu einem solchen Beratungsangebot (in der Praxis durch die Verbraucherzentrale) verpflichtet, sondern der Käufer ist eigenverantwortlich hierzu aufgerufen, die Pflicht ist allerdings sanktionslos (und bleibt damit ein schlichter Appell).

4927 Wie bisher ist beim Verkauf eines Baudenkmals und eines kleinen Gebäudes mit bis zu 50 qm Nutzfläche (§ 3 Abs. 1 Nr. 17 GEG) kein Energieausweis erforderlich (§ 79 Abs. 4 GEG, bisher § 16 Abs. 5 EnEV), anders allerdings wohl bei einer Änderung von Außenbauteilen (§ 80 Abs. 2 i. V. m. § 48 GEG).

10719 BGH, 05.10.2017 – I ZR 229/16, BGH, 05.10.2017 – I ZR 232/16, ZfR 2018, 246 (nur Ls.): Der Makler ist zwar nicht direkter Adressat gem. § 16a EnEV, muss jedoch gem. Art. 12 der RL 2010/31/EU die notwendigen Angaben zum Energieverbrauch in Anzeigen aufnehmen, sodass Ansprüche aus § 5a Abs. 2 UWG bestehen; ähnlich OLG München, 08.12.2016 – 6 U 4725/15, ZfR 2017, 236 m. Anm. Meier.

10720 Bei Energieverbrauchsausweisen für Nicht-Wohngebäude ist sowohl der Heizenergieverbrauchs- als auch der Stromverbrauchskennwert anzugeben.

10721 Soweit in Letzterem der Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten ist, ist der Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche zu erhöhen.

10722 Dazu noch Muster in Rn. 2688 der 7. Auflage dieses Werks.

10723 Nur bei bestimmten Gebäudetypen mit öffentlichem Publikumsverkehr sieht § 16 Abs. 3 und 4 EnEV 2014 eine Verschärfung der Aushangpflicht vor.

Der Erwerb eines Hauses auf Abbruch ist wohl (wenngleich weiterhin nicht gesetzlich geregelt) nach Sinn und Zweck ebenfalls energieausweisfrei möglich¹⁰⁷²⁴, anders jedoch wenn eine umfassende Sanierung geplant ist¹⁰⁷²⁵.

Kann der Verkäufer von Wohnungseigentum keinen Energieausweis liefern, da der WEG-Verwalter trotz Aufforderung diesen nicht hat erstellen lassen, dürfte er wohl jedenfalls schuldlos handeln und damit der Sanktionierung der Ordnungswidrigkeit entgehen. 4928

bbb) Folgen für die notarielle Praxis

Das Gesetz enthält sich weiterhin einer Aussage über die zivilrechtlichen Wirkungen des Energieausweises und schafft auch keine notariellen Hinweispflichten, legt dem Ausweis vielmehr lediglich Informationscharakter bei (§ 79 Abs. 1 GEG, zuvor § 5a Satz 3 EnEG). Das Zugänglichmachen eines Energieausweises ist weder Voraussetzung der Wirksamkeit eines Kauf- oder Mietvertrags noch der Auflassung noch des Vollzugs im Grundbuch. Energieausweise sollen als Marktinstrument zusätzliche Informationen vermitteln und die Vergleichbarkeit erleichtern, jedoch den Grundstücksverkehr nicht erschweren. Rechtswirkung kommt dem Ausweis auch nach Ansicht der Regierungsbegründung¹⁰⁷²⁶ daher nur zu, wenn die Vertragsbeteiligten ihn oder Teile seines Inhalts zum Vertragsbestandteil erheben. Bereits die bloße Aushändigung führt noch nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung.¹⁰⁷²⁷ 4929

Es dürfte sich auch **nicht** empfehlen,¹⁰⁷²⁸ den Inhalt des Energieausweises rechtsgeschäftlich zum Gegenstand einer subjektiven **Beschaffenheitsvereinbarung** (§ 434 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB) oder gar Garantie aufzuwerten, da die getroffenen Feststellungen insb. bei Altbauten auf einer Reihe von Annahmen gründen, die nach Aussage der Bau- und Immobilienwirtschaft¹⁰⁷²⁹ eine Schwankungsbreite von bis zu 40 % zulassen. Es fällt zudem schwer, ein taugliches Verfahren zur späteren Ermittlung, ob ein Verstoß gegen die Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt, zu benennen: Bezieht sich die Beschaffenheitsvereinbarung (oder gar Garantie) auf einen bedarfsorientierten Ausweis, kann ein späterer, zur Kontrolle neu erstellter Ausweis vom ersten Ergebnis nur abweichen, wenn bei der ersten Datenerhebung oder Datenbewertung Fehler gemacht wurden – was jedoch nicht dem Verkäufer anzulasten ist – oder aber spätere nachteilige Umbauten vorgenommen wurden. Wird dagegen der übergebene bedarfsorientierte Ausweis (oder auch ein auf den früheren Verbrauchswerten basierender verbrauchsorientierter Ausweis) mit dem nunmehrigen tatsächlichen Verbrauch angesichts des Nutzerverhaltens des Käufers verglichen, werden Äpfel und Birnen gegenübergestellt.¹⁰⁷³⁰ 4930

Denkbar wäre allenfalls, die bei der Erstellung eines bedarfsorientierten Ausweises zugrunde gelegten Tatsachen (z.B. Mauerstärke, Material) als Inhalt der Soll-Beschaffenheit zu vereinbaren,¹⁰⁷³¹ 4931

10724 In der Begründung zur vergleichbaren Vorgängerregelung in der EnEV 2007 wurde seinerzeit hierzu ausgeführt: »Wird ein Gebäude im Hinblick auf einen bevorstehenden Abriss veräußert, wäre es offensichtlich zweckwidrig, einen Energieausweis zu verlangen. Dazu bedarf es keiner ausdrücklichen Regelung.« (vgl. BR-Drs. 282/07, S. 121).

10725 A.A. insoweit (noch zur EnEV) DNotI-Gutachten Nr. 134 324 vom 12.05.2014.

10726 S. 118 des Umdrucks BR-Drucks. 282/07, gestützt auch auf den Ausschussbericht.

10727 OLG Schleswig, 13.03.2015 – 17 U 98/14, RNotZ 2015, 425; hierzu *Herrler*, DAI, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2015/2016, S. 62 ff.

10728 Ebenso *Hertel* DNotZ 2007, 494.

10729 Untersuchung des Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH, vgl. *Bachmayer* NotBZ 2006, 261. Ein Praxistest der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (sieben bei der Deutschen Energie-Agentur dena gelistete Gutachter bei 2 Gebäuden) ergab sogar eine Abweichung im Primärenergiebedarf von bis zu 60 %, vgl. *Lutz Freitag*, Immobilienbrief in der FAZ v. 25.01.2006.

10730 *Bachmayer* NotBZ 2006, 265 entwirft gleichwohl einen (mit Toleranzschwankungsbreite versehenen) Baustein einer Beschaffenheitsvereinbarung, bezogen auf den »Energiekennwert auf der Grundlage der seitherigen Nutzung«.

10731 Vgl. *Bachmayer* NotBZ 2006, 266.

nicht also den daraus abgeleiteten, bei neuer Ermittlung wohl sicher davon abweichenden, Energiekennwert:

► **Muster: Sollbeschaffenheit der Ermittlungsgrundlagen des Energieausweises**

4932 Das Ingenieurbüro ... hat am ... einen Energiebedarfsausweis gem. § 81 GEG / § 17 EnEV 2014 (je nach Erstellungsdatum) erstellt, den der Verkäufer dem Käufer übergibt, und der in Kopie beigefügt ist. Die Beteiligten vereinbaren die dort enthaltenen Angaben zum Objekt und den maßgeblichen Berechnungsgrößen (Mauerstärke und -beschaffenheit, Nutzungsgrad der Heizungsanlage, verwendeter Energieträger etc.) als zum Übergabetag geschuldete Sollbeschaffenheit. Der Verkäufer erklärt, die von ihm verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch nach bestem Wissen gemacht zu haben, steht jedoch nicht für die Richtigkeit des festgestellten Energiekennwerts ein. Der Verkäufer tritt etwaige gegen den Ersteller bestehende Ansprüche, insb. aus Pflichtverletzung, an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab. Der Notar hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten vom bescheinigten Kennwert erheblich abweichen kann.

4933 Bei unrichtiger Angabe einer Energieeffizienzklasse könnte der Verkäufer allerdings auch **ohne ausdrückliche** – als solche nicht empfehlenswerte (Rdn. 4920) – **Beschaffenheitsvereinbarung** unter dem Aspekt des § 434 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b BGB (Werbeaussage) unter Arglistgesichtspunkten (»Angabe ins Blaue hinein«) oder im Rahmen einer Anfechtung gem. § 119 Abs. 2 BGB (verkehrsrechtliche Eigenschaft) herangezogen werden, sofern kein Ausschluss innerhalb der üblichen Grenzen (Vorsatz, Arglist, Garantie bei Verbraucher- und Formularverträgen auch grobe Fahrlässigkeit und Lebens-, Körper-, Gesundheitsschäden) erfolgt.

4934 Stärker im Vordergrund stehen wird allerdings die Haftung des Ausstellers (Einbeziehung der potenziellen Käufer/Mieter in den Schutzbereich des Erstellungsauftrags wie bei Gutachten).¹⁰⁷³² In Betracht kommt auch die Abtretung etwaiger diesbezüglicher Ansprüche:¹⁰⁷³³

► **Muster: Übergabe eines bestehenden Energieausweises**

4935 Das Ingenieurbüro ... hat am ... einen Energiebedarfsausweis gem. § 81 GEG / § 17 EnEV 2014 (je nach Erstellungsdatum) erstellt, den der Verkäufer dem Käufer übergibt. Der Verkäufer erklärt, die verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch nach bestem Wissen gemacht und nach der Ausweiserstellung keine relevanten Veränderungen an Heizung und Gebäude vorgenommen zu haben, steht jedoch für die Richtigkeit des Ausweises nicht ein. Er tritt allerdings jedoch etwaige gegen den Ersteller bestehende Ansprüche, insb. aus Pflichtverletzung, an den dies annehmenden Erwerber aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ab. Der Notar hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten vom bescheinigten Kennwert erheblich abweichen kann.

4936 Um den Verkäufer vor Schaden (zumindest in Form eigener »Erpressbarkeit«) zu bewahren, darf der Notar (verpflichtet dazu ist er freilich nicht) ohne Verletzung seiner Unparteilichkeit den Verkäufer z.B. im Begleitschreiben zur Entwurfsübersendung (Gesamtmuster in Rdn. 7495) auf die Pflicht zur Übergabe eines Energieausweises unmittelbar nach Vertragsschluss hinweisen (alternativ kann auch eine Information an alle Beteiligten durch Mitübersendung des allgemeinen Immobilienkaufvertragsmerkblatts erfolgen):

¹⁰⁷³² Dafür plädiert *Hertel DNotZ* 2007, 495 aufgrund der Parallelität zur Erstellung eines Gutachtens, das auch ggü. der finanzierenden Bank verwendet werden soll (BGH, 20.04.2004 – X ZR 250/02, NJW 2004, 3035).

¹⁰⁷³³ Wobei ein Schaden ihm, dem Verkäufer, allenfalls entstanden sein kann, wenn er für den Inhalt des Energieausweises einzustehen bereit war, daher ablehnend gegen eine Abtretung *Hertel DNotZ* 2007, 496.

► **Muster: Hinweis auf Energieausweis bei Entwurfsübersendung**

Den Verkäufer weise ich darauf hin, dass gem. § 80 Abs. 4 GEG (wie zuvor seit 01.05.2014 gem. § 16 Abs. 2 Satz 3 EnEV 2014) ein Energieausweis, der nicht älter als zehn Jahre sein darf, bei Besichtigung, sonst auf Verlangen unverzüglich vorzulegen und sodann nach Abschluss des Kaufvertrags (im Original oder in Kopie) dem Käufer zu übergeben ist; andernfalls kann eine Geldbuße gem. § 108 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 GEG verhängt werden. Ich empfehle Ihnen daher, sofern nicht eine der seltenen Ausnahmen des § 79 Abs. 4 EnEV vorliegt, die rechtzeitige Beschaffung eines solchen Ausweises.

Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes (**Bauträgervertrag**) stellt sich die Sach- und Interessenlage anders dar: Zum einen ist hier die Vorlage eines Energiebedarfsausweises bereits seit 01.02.2002 (und nicht nur auf Verlangen des potenziellen Käufers) vorgeschrieben, zum anderen trifft den Bauherrn ohnehin die Pflicht zur Einhaltung der Grenzwerte der EnEV. Daher sollte insoweit v.a. einer Überschätzung der Aussagekraft des Energieausweises entgegengewirkt werden.¹⁰⁷³⁴ 4937

► **Muster: Energieausweis beim Bauträgervertrag**

Die Einhaltung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 2020 ist als Beschaffenheit des zu erstellenden Gebäudes vereinbart. Der Verkäufer hat dem Käufer spätestens bei Besitzübergang einen Energiebedarfsausweis auszuhändigen, der auf der Grundlage der Baubeschreibung erstellt wird, weist jedoch darauf hin, dass diesem eine typisierende Berechnung zugrunde liegt, der tatsächliche Verbrauch also davon abweichen kann. 4938

c) **KfW-Förderung**

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel¹⁰⁷³⁵ durch Kreditvergünstigungen und (im Rahmen des Gebäudesanierungsprogramms) durch Tilgungszuschüsse Immobilieninvestitionen derzeit (März 2023) in folgenden Programmen: 4939

(1) Programme 297, 298: Förderkredite für Neubau oder Erstkauf (also Kauf einer neu hergestellten Immobilie): wahlweise Annuitätendarlehen (nach tilgungsfreier Anlaufzeit) mit Laufzeiten zwischen vier und 35 Jahren, Zinsbindung jeweils maximal zehn Jahre, (effektive Jahreszinsen derzeit zwischen 0,01 % und 0,9 %), oder endfälliges Darlehen mit vier bis zehn Jahren Laufzeit (für Letzteres: derzeitiger Sollzins 1,01 %)

Gefördert werden »klimafreundliche Wohngebäude«¹⁰⁷³⁶, die

(a) als Effizienzhaus 40 einzustufen sind

(b) die Anforderungen an Treibhausgasemissionen des »Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus« erfüllen, und

(c) nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden

in Höhe von bis zu 100.000 € Kreditsumme je Wohneinheit,

¹⁰⁷³⁴ Formulierungsvorschlag in Anlehnung an *Hertel* DNotZ 2007, 498.

¹⁰⁷³⁵ Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht, teilweise mussten in der Vergangenheit neue Förderprogramme bereits nach wenigen Stunden geschlossen werden, da insb. Wohnungsbaugesellschaften sehr viele vorbereitete Anträge gestellt hatten. Im Jahr 2021 schüttete die KfW gesamt 41,4 Mrd. Euro als Kredite oder Zuschüsse aus, im ersten Halbjahr 2022 8 Mrd. Euro, davon entfielen auf das Wohneigentumsprogramm der KfW 2,0 Mrd. Euro, auf das Programm »Energieeffizient Bauen und Sanieren« 20,3 Mrd. Euro.

¹⁰⁷³⁶ Die Klimaanforderungen sind nach Ansicht vieler Beobachter mittlerweile so hoch, dass förderfähige Häuser für Familien mit Durchschnittseinkommen nicht mehr finanzierbar sind. Die durchschnittlichen Baukosten für ein 1-Familien-Haus von ca. 3.500 €/m² erhöhen sich durch die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 um durchschnittlich rund 300 €/m².

- 4940 sowie »klimafreundliche Wohngebäude mit QNG« (die anstelle der obigen Voraussetzung [b] die Anforderungen sogar an das »Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus« oder »Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium« erfüllen), in Höhe von bis zu 100.000 € Kreditsumme je Wohneinheit,
- 4941 was jeweils durch einen Experten für Energieeffizienz und Berater für Nachhaltigkeit zu bescheinigen und zu überwachen ist. Vorzeitige Rückzahlung ist nicht möglich, die Abwicklung (und Besicherung) erfolgt über die Hausbank. Eine Kombination mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG, Rdn. 4946) ist nicht möglich.
- 4941a Seit 01.06.2023 gewährt die KfW ferner im Förderkreditprogramm **300** stark verbilligte Kredite (Zinsbindung 10 Jahre, Effektivzins bei Start dieses Programms »Wohneigentum für Familien« 1,25 %) für den Neubau eines Gebäudes bzw. Erwerb eines neuen Gebäudes mindestens mit Standard »Klimafreundliches Wohngebäude« zur Selbstnutzung (je nach Zahl der Kinder und Gebäudestandard 140.000 € bis 240.000 €). In der Familie muss mindestens ein Kind unter 18 Jahren sein, sie darf nicht über Wohneigentum verfügen und kein Baukindergeld bezogen haben, und das zu versteuernde Jahreseinkommen darf im Durchschnitt des zweiten und dritten Kalenderjahres vor der Antragstellung nicht über 60.000 € zzgl. je 10.000 € für das zweite und jedes weitere Kind.
- 4942 (2) Kreditprogramm 124 für den Kauf oder Bau eines Eigenheims: ebenfalls als Annuitätendarlehen zwischen vier und 25 Jahren Laufzeit oder als endfälliges Darlehen zwischen vier und zehn Jahren Laufzeit, effektiver Jahreszins ca. 4 %, bis zu 100.000 €
- (3) Kreditprogramm 270 »erneuerbare Energien« (für Aufdach- oder Fassaden-Fotovoltaikanlagen sowie Batteriespeicher): Konditionen je nach Standort, wirtschaftlichen Verhältnissen und Qualität der Sicherheiten.
- 4943 (4) Kreditprogramm 159: Altersgerechter Umbau (insb. Einbruchschutz und Reduzierung von Barrieren, auch durch Mieter) wird gefördert durch Darlehen von bis zu 50.000 € (unabhängig vom Alter) als Annuitätendarlehen (vier bis 30 Jahre) oder endfälliges Darlehen (vier bis zehn Jahre). Auch der Kauf umgebauten Wohnraums mit ausgewiesenem Umbau-Anteil wird finanziert.
- 4944 (5) Kreditprogramm 261: »Bundesförderung für effiziente Gebäude«: Gefördert wird die Komplettanierung zum Effizienzhaus oder die Umwidmung von Nicht-Wohnfläche in Wohnfläche:

Im Rahmen der Komplettanierung muss ein mindestens fünf Jahre altes Haus zumindest auf die Effizienzstufe 85 oder höher gebracht werden; in der Anschaffungsvariante werden die im Kaufpreis enthaltenen und preislich gesondert ausgewiesenen (!) Maßnahmen der energetischen Sanierung gefördert. Zusätzlich wird die notwendige Fachplanung und Effizienzberatung unterstützt¹⁰⁷³⁷.

Gewährt werden wahlweise wiederum Annuitätendarlehen (vier bis 30 Jahre Laufzeit, Zinsbindung jeweils zehn Jahre) sowie endfällige Darlehen (vier bis zehn Jahre Laufzeit). Der Kreditbetrag beträgt bis zu 120.000 € je Wohneinheit bzw. 150.000 € je Wohneinheit, wenn die Immobilie zusätzlich die Kriterien für eine »Erneuerbare-Energien-Klasse« erreicht, d. h. durch (a) Einbau einer neuen Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien, sofern dadurch (b) mindestens 65 % des Energiebedarfs gedeckt werden.

- 4945 Entscheidender Bestandteil ist die Gewährung eines Tilgungszuschusses (der das Darlehen nach Auszahlung reduziert) zwischen 5 % (Effizienzhaus 85 oder Effizienzhaus Denkmal) und 25 % (Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse). Handelt es sich bei dem zu einem Effizienzhaus umsanienten Gebäude um ein »worst performing building« (WPB), das zu den schlechtesten 25 % der Gebäude in Deutschland gehört (Energieausweisklasse »H«), wird ein Extra-Tilgungszuschuss von weiteren 10 % gewährt, sofern es nach Sanierung zumindest den Status »Effizienzhaus 70 Erneuerbare-Energien-Klasse« erreicht.

¹⁰⁷³⁷ Vgl. www.verbraucherzentrale-energieberatung.de, Systemvergleich der Heizungssysteme unter www.test.de/heizsysteme

Wird die Effizienzhaus-Stufe 40 oder 55 durch sog. »serielle Sanierung« (also die Verwendung vorgefertigter Bauelemente etwa für Fassaden oder Dach) erreicht, steigt der Tilgungszuschuss um weitere 15 %.

(6) Daneben tritt die **BEG-Förderung** (vgl. www.bafa.de)¹⁰⁷³⁸, Gefördert werden Solarkollektoranlagen (Fördersatz jeweils in Klammer angegeben, hier: 25 %), Biomasseheizungen in Kombination mit Solarthermie oder Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung (10 %), Wärmepumpen (25 %, zzgl. 5 % Bonus, sofern Wasser, Erdreich oder Abwasser als Wärmequelle genutzt wird), stationäre Brennstoffzellenheizungen (Betrieb mit Biomethan oder grünem Wasserstoff: 25 %), innovative Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien (25 %), Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäudenetzen (20 % bis 30 %), Anschluss an ein Wärmenetz (30 %), Anschluss an ein Gebäudenetz (25 %). 4946

Ferner kann ein »Heizungs-Tausch-Bonus« von weiteren 10 % Fördersatz beim Austausch (Ersetzen und fachgerechte Entsorgung) einer betriebsfähigen Öl/Gasetagen-, Gaszentral-, Kohle- oder Nacht-speicherheizungsanlage gegen Solarkollektoranlagen, Biomasseheizungen, Wärmepumpen, stationäre Brennstoffzellenheizungen oder den Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz gewährt werden.

Im Bereich der Gebäudehülle werden deren Dämmung, die Erneuerung, der Ersatz oder erstmalige Einbau von Fenstern und Außentüren und der sommerliche Wärmeschutz mit 15 % der förderfähigen Ausgaben unterstützt.

Im Bereich der allgemeinen Anlagentechnik wird der Einbau oder die Optimierung von raumluft-technischen Anlagen inkl. Wärmerückgewinnung sowie der Einbau digitaler Systeme zur energetischen Verbrauchsoptimierung (»Efficiency Smart Home«) ebenfalls mit 15 % der förderfähigen Ausgaben unterstützt. 4947

Im Bereich der Heizungsoptimierung wird bspw. gefördert der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage (Einstellung der Heizkurve), der Austausch von Heizungspumpen, die Dämmung von Rohrleitungen, Einbau von Niedertemperaturheizkörpern und Wärmespeichern sowie Mess- und Regelungstechnik, ebenfalls mit 15 %.

Die mit der prozentualen Quote förderfähigen Gesamtkosten für alle energetischen Sanierungsmaßnahmen sind gedeckelt auf 60.000 € pro Wohneinheit und Kalenderjahr, maximal 600.000 € pro Gebäude. 4948

Allen Förderungen ist gemein, dass der Antrag gestellt werden muss, **bevor** die Maßnahme tatsächlich umgesetzt wird. »Im nachhinein« verbleibt bei mindestens zehn Jahre alten, selbst genutzten Immobilien die Möglichkeit der steuerlichen Berücksichtigung nach § 35c EStG, Rdn. 6549. 4949

Die vorerwähnten **Effizienzstandards** (40 Plus, 40, 55, 70, ebenso 85) stehen für den Maximal-Energiebedarf des Gebäudes in Prozent des für einen Neubau zulässigen Höchstwerts nach der Energieeinsparverordnung 2009 (Rdn. 4892, 4931 ff.). Zur Erlangung von KfW-Mitteln muss bei Neubauten mindestens das Niveau »KfW 40« (die KfW 55-Programme des Jahres waren trotz Dotierung mit 1 Milliarde Euro z.T. binnen drei Stunden ausgeschöpft) erreicht werden, bei energetischen Sanierungen an Altbauten genügen bis zu 85 % des maximalen Energiebedarfs eines Neubaus (noch milder sind die Anforderungen bei Baudenkmälern). Voraussetzung für die Erlangung von KfW-Fördermitteln ist stets, dass ein sog. Sachverständiger bestätigt, dass das Gebäude jedenfalls nach der Sanierung den betreffenden Standard erfüllt; bei der Durchführung einzelner Maßnahmen gelten die technischen Mindestanforderungen für Fensterdämmmaterial und andere Bauteile. Der Verkäufer sollte auch insoweit deutlich machen (vgl. Rdn. 4920), dass es sich nicht um Beschaffenheitsvereinbarungen handelt: 4950

¹⁰⁷³⁸ Die Zuschüsse für Einzelmaßnahmen nach BEG werden immer stärker abgerufen, für das gesamte Jahr 2021: 3,9 Mrd. Euro, bis zum 14.08.2022 bereits 5,9 Mrd. Euro

► Muster: KfW-Effizienzhaus-Förderung 40

- 4951 Der Verkäufer hat dem Käufer eine zur Erlangung der aktuellen Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein Wohngebäude des Effizienzstandard 55 ausreichende Bescheinigung zu übergeben. Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den dem vorgenannten Effizienzhaus zugrundeliegenden Daten um rechnerische Werte zur Ermittlung des Effizienzhaustypus im Rahmen der derzeitigen KfW- Förderprogramme handelt. Sie stellen im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer keine Beschaffenheitsvereinbarung dar und gewährleisten nicht den tatsächlichen Energiebedarf bzw. Wärmeverlust, der – insbesondere beeinflusst vom Nutzerverhalten – unter oder über diesen Werten liegen kann.
- 4952 KfW-verbilligte Darlehen werden nur über die Hausbank ausgereicht, die gegenüber der KfW für die Rückzahlung haftet (und dafür einen Teil der Zinsmarge erhält; einige Banken geben diese Marge teilweise an den Kunden weiter, wenn parallel ein unmittelbares Darlehen beim selben Kreditinstitut in Mindesthöhe aufgenommen wird).
- 4953 Daneben treten »Fördertöpfe« der Länder, teilweise auch großer Kommunen, mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen (Beispiel für das Jahr 2022: Nordrhein-Westfalen 2 % der Bau- oder Nebenkosten, maximal 10.000 € als Zuschuss, in Bayern zinsverbilligte Kredite von 0,5 % für die ersten 15 Jahre, wenn der Kreditnehmer sich verpflichtet, das Objekt mindestens 15 Jahre selbst zu nutzen; Hamburg: Zuschüsse zum Effizienzhausstandard 40, in München: zinsverbilligte Kredite für Haushalte mit geringem Einkommen).
- 4954 Die Fördermittel aus allen »Töpfen« zusammen dürfen nicht mehr als 60 % der Baumaßnahme betragen. Die aus öffentlichen Mitteln gewährten Zuschüsse sind nicht als Werbungskosten absetzungsfähig
- 4955 Ist der Verkäufer bereit, Haftung für die Gewährung der KfW-Förderung zu übernehmen, sollte seine Verpflichtung auch die Erstellung und reproduzierbare Verwahrung der erforderlichen Nachweise umfassen:

► Muster: Haftung des Verkäufers für KfW-Förderung (kurze Fassung)

Der Verkäufer haftet für das vereinbarte KfW-Effizienzhaus-Niveau KfW 40 gemäß der zu Informationszwecken beigefügten »Bestätigung zum Antrag« für den Förderkredit sowie die Übergabe der aufzubewahrenden Unterlagen gemäß dem dortigen Abschnitt »Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers«. Er hat demnach den Schaden aus der Kündigung des Kreditvertrags zu tragen, wenn die Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus-Niveau nicht erfüllt oder mangels Unterlagen nicht nachgewiesen werden können und die KfW deshalb den Förderkredit vom Darlehensnehmer/Käufer innerhalb der ersten zehn Jahre der Kreditlaufzeit zurückfordert. Ansprüche hieraus verjähren erst zehn Jahre und sechs Monate nach Beginn der Kreditlaufzeit.

- 4956 Denkbar ist auch eine umfangreichere Vereinbarung, die insb. in Bauträgerverträgen zum Einsatz kommen wird:

► Muster: Haftung des Verkäufers/Bauträgers für KfW-Förderung Programm (ausführliche Fassung)

1. Haftung des Verkäufers:

Der [Bauträger/Verkäufer] ist für [die fristgerechte Errichtung/das Bestehen] der energetischen Qualität des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhaus [Zahlenwert des Effizienzhausniveaus eintragen] dem Erwerber gegenüber verantwortlich. Sofern der energieberatende Sachverständige beim [Bauträger/Verkäufer] angestellt ist oder von diesem beauftragt wurde, haftet der [Bauträger/Verkäufer] dem Erwerber gegenüber auch für die Richtigkeit der Angaben zum vereinbarten KfW-Effizienzhausniveau in der »Bestätigung zum Antrag«, die Voraussetzung für die Antragstellung auf einen Kredit aus dem KfW-Förderprogramm »Klimafreundliches Gebäude (297)« ist.

Die energetische Qualität des KfW-Energieeffizienzhauses [Zahlenwert des Effizienzhausniveaus eintragen] bestimmt sich nach den Maßgaben des KfW-Programmerkblattes »Klimafreundliches Gebäude (297)« und dessen Anlagen in der Version [Versionsnummer eintragen – auf Gültigkeit des Merkblattes und Antragseingang in der KfW achten]. Der [Bauträger/Verkäufer] bestätigt, dass ihm das KfW-Programmerkblatt und dessen Anlagen – insbesondere die Regelungen in der Anlage »Technische Mindeststandards« – in der genannten Version bekannt sind.

2. Übergabe der Unterlagen:

- a) Der Verkäufer hat dem Erwerber die Unterlagen gemäß dem Abschnitt »Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers« des in Abs. 1 genannten Programmerkblattes zum Nachweis des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhausniveaus zu erstellen oder zu beschaffen und diese Unterlagen dem Erwerber bis zum [vereinbartes Datum eintragen], spätestens mit der Abnahme nach § 640 BGB, zu überlassen.
- b) Der Bauträger/Verkäufer hat dem Erwerber die Unterlagen gemäß dem Abschnitt »Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers« des in Abs. 1 genannten Programmerkblattes »Energieeffizient Bauen« zum Nachweis des vereinbarten KfW-Energieeffizienzhausniveaus zu erstellen oder zu beschaffen und diese Unterlagen dem Erwerber unverzüglich zu überlassen, sobald die KfW vom Erwerber die Vorlage dieser Unterlagen verlangt.

3. Haftung bei Nichterfüllung oder nicht fristgerechte Erfüllung:

Der Verkäufer hat dem Erwerber insbesondere den Schaden aus einer Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung der vorstehend unter Abs. 1 und 2 genannten Pflichten zu ersetzen, wenn die Hausbank des Erwerbers aus einem dieser Gründe innerhalb von fünf Jahren ab Abnahme nach § 640 BGB den Kreditvertrag über das KfW-refinanzierte Darlehen kündigt und den Darlehensbetrag ganz oder teilweise vom Erwerber vorzeitig zurückfordert.

4. Konkurrenzen:

Die vorstehenden Bestimmungen dienen dem Nachweis des KfW-Effizienzhausniveaus [Zahlenwert des Effizienzhausniveaus eintragen] gegenüber der Hausbank des Erwerbers und der KfW. Etwaige Verpflichtungen des Verkäufers zum Neubau und Überlassung eines Gebäudes mit einem höheren KfW-Effizienzhausniveaus oder zur Umsetzung weitergehender Energieeffizienzmaßnahmen bzw. zur Überlassung weiterer Unterlagen sowie die sonstige Haftung des Verkäufers bleiben hiervon unberührt.

d) Bezirksschornsteinfeger

Bezirksschornsteinfeger sind vom Staat beliebene Unternehmer, die hoheitliche Aufgaben zu erfüllen haben, insb. die Feuerstättenschau¹⁰⁷³⁹ (die zweimal innerhalb von 7 Jahren stattzufinden hat, sowie neu installierte Feuerstätten betrifft), den Erlass des sog. »Feuerstättenbescheides«,¹⁰⁷⁴⁰ sowie die Überwachung der Vorgaben der EnEV.¹⁰⁷⁴¹ Sie unterliegen (anders als sonstige eingetragene Schornsteinfegerbetriebe) einer festen Gebührenordnung. Die Bestellung zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger erfolgt nach Ausschreibung und Auswahl durch die Behörde der Kommune für 7 Jahre. Nach Wegfall des sog. »Kehr-Monopols« kann jeder Eigentümer einer Feuerstätte heute frei wählen, welcher (auch »freie«) Schornsteinfeger die »privaten Leistungen« der Schornsteinreinigung im eigentlichen Sinne sowie die Immissionsmessungen¹⁰⁷⁴² an der Öl-, Gas- oder Pellet-Heizung durchführt.

10739 Also die Überprüfung sämtlicher Schornsteine, Feuerstätten, Verbindungsstücke und Lüftungsanlagen auf ihre Betriebs- und Brandsicherheit durch persönliche Besichtigung, vgl. §§ 14, 17 Abs. 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes (SchfHwG).

10740 In ihm werden alle im jeweiligen Haus vorgeschriebenen Überprüfungs-, Kehr- und Messarbeiten aufgeführt.

10741 Also bspw. die sachgemäße Dämmung der Rohrleitungen sowie die Notwendigkeit eines Austausches der Heizkessel nach 30 Jahren, ausgenommen Niedertemperatur- und Brennwertkessel, vgl. Rdn. 4895.

10742 Insb. also die Messung des Kohlenmonoxidgehalts (CO) im Abgas der Feuerstätte, des Abgasverlustes (Anteil der Wärmeenergie im Brennstoff, der ungenutzt durch den Schornstein verloren geht) sowie – bei Ölheizungen – der Rußzahl.