Formulierungsvorschläge Heft 7/8-2024

# beitrag des monats: Das reformierte Kaufrecht in der notariellen Gestaltungspraxis, Sebastian Herrler

**S. 225**

**Negative Beschaffenheitsvereinbarung:**

**Vertragsgegenstand**

Vertragsgegenstand des gegenständlichen Kaufvertrags ist die in Abschnitt … näher bezeichnete Eigentumswohnung samt Keller und der dort bezeichnete Tiefgaragenstellplatz sowie das in der Anlage näher bezeichnete Inventar im dort beschriebenen Zustand, auch soweit dieser von den objektiven Anforderungen an die jeweilige Kaufsache nach § 434 Abs. 3 BGB negativ abweicht .…

**Anlage Inventar**

Die folgenden Sachen sind im nachstehend näher beschriebenen Zustand/mit den aufgeführten Schäden mitverkauft. Der beschriebene Zustand wird als [Mindest-]Beschaffenheit vereinbart, insbesondere mit Blick auf eine etwaige Abweichung von den objektiven Anforderungen an die jeweilige Kaufsache nach § 434 Abs. 3 BGB.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Mitverkaufte Sachen** | **Schlagwortartige Aufzählung von Schäden/Mangelsymptomen** (im Zweifel eher großzügig aufführen) | **Weitere Informationen** (z. B. Fotos, sofern Beschreibung des Schadens/Mangelsymptoms ggf. unzureichend) |
| **Küchenzeile** | - Sprung im Ceranfeld  - angebrochenes Obstfach im Kühlschrank  - Neonröhre unterhalb der Hängeschränke nicht funktionsfähig |  |
| **Esstisch aus Holz** | Ca. 10 cm langer und 0,3 cm tiefer Kratzer |  |
| **Kristalllüster im Wohnzimmer** | Zwei „Kristallketten“ | siehe beigefügtes Foto |

**S. 227**

**Negative Beschaffenheitsvereinbarung inkl. digitale Elemente:**

**Vertragsgegenstand**

Vertragsgegenstand des gegenständlichen Kaufvertrags ist die in Abschnitt … näher bezeichnete Eigentumswohnung samt Keller und der dort bezeichnete Tiefgaragenstellplatz sowie das in der Anlage näher bezeichnete Inventar im dort beschriebenen Zustand, auch soweit dieser von den objektiven Anforderungen an die jeweilige Kaufsache nach § 434 Abs. 3 BGB negativ abweicht.

Der Verkäufer/Bauträger weist darauf hin, dass die Fußbodenheizung sowohl manuell über das Thermostat als auch digital mittels einer App gesteuert werden kann. Die vertragliche Leistungspflicht des Verkäufers/Bauträgers erfasst die Bereitstellung der App-Steuerung der Fußbodenheizung ausdrücklich nicht. …

**Anlage Inventar**

Die folgenden Sachen sind im nachstehend näher beschriebenen Zustand/mit den aufgeführten Schäden mitverkauft und die für den Erhalt der Vertragsmäßigkeit der nachstehend aufgeführten Sachen erforderlichen Aktualisierungen von digitalen Elementen bzw. digitalen Diensten werden nur im jeweils nachstehend näher aufgeführten Zeitraum und mit den nachstehend ggf. aufgeführten Beschränkungen bereitgestellt, insbesondere mit Blick auf eine etwaige Abweichung von den objektiven Anforderungen an die jeweilige Kaufsache nach § 327 Buchst. e Abs. 3 S. 1 Nr. 5 i. V. m. §§ 327 Buchst. f Abs. 1, 434 Abs. 3 bzw. 475 Buchst. B Abs. 4 Nr. 2 BGB:

[Tabelle betreffend die mitverkauften Sachen siehe oben Abschnitt D. III.]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Digitale Produkte/Waren mit digitalen Elemente** | **Ausschluss bzw. inhaltliche Beschränkung der Aktualisierungspflicht** | **Konkretisierung des Aktualisierungszeitraums** |
| **Smarter Kühlschrank [ggf. nähere Beschreibung des Modells]** | - | Zwei Jahre ab Übergabe des Kühlschranks |
| **Smart Home Rollladensteuerung [ggf. nähere Beschreibung des Modells]** | - | Fünf Jahre ab Abnahme |
| **Smarte Sicherheitskamera in der Einfahrt [ggf. nähere Beschreibung des Modells]** | Keine Aktualisierungspflicht, da Hersteller für dieses Modell keine Updates mehr bereitstellt |  |

# praxisforum: Das notarielle Nachlassverzeichnis – Handlungsempfehlungen für die notarielle Praxis – Teil I, Ulf Schönenberg-Wessel, Laurenz Wenck

**S. 264/265**

**Belehrung Erbe:**

Ich weise Sie ausdrücklich darauf hin, dass Sie zur vollständigen und richtigen Mitteilung aller Informationen verpflichtet sind, die notwendig sind, um die Höhe des Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsanspruchs berechnen zu können. Dies erfasst neben den Informationen, die Sie besitzen, auch diejenigen Informationen, die Sie in zumutbarer Weise, insbesondere aufgrund Ihnen gegen Dritte zustehender Ansprüche, beschaffen können. Die Verpflichtung zur Auskunftserteilung gemäß § 2314 BGB umfasst alle zum Zeitpunkt des Erbfalls zum realen und sog. fiktiven Nachlass gehörenden Vermögenswerte unabhängig von ihrem Wert. Hinsichtlich des sog. fiktiven Nachlasses i. S. d. § 2325 BGB sind von Ihrer Auskunftsverpflichtung sämtliche Vermögensverfügungen des Erblassers erfasst, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich um eine unentgeltliche bzw. um eine teilunentgeltliche Verfügung handelt. Ausreichend ist insoweit die abstrakte Pflichtteilsrelevanz.

Sie sind zu größtmöglicher Sorgfalt bei der Auskunftserteilung verpflichtet. Der Pflichtteilsberechtigte kann verlangen, dass Sie die Vollständigkeit und Richtigkeit des Nachlassverzeichnisses an Eides statt versichern. § 260 Abs. 2 BGB setzt für den Anspruch auf Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nur einen Verdacht der Unvollständigkeit der Auskunft und der mangelnden Sorgfalt voraus. Der Verdachtsgrund kann sich beispielsweise auch aus einer früheren Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit von Informationen durch Sie, etwa in einemprivatschriftlichen Nachlassverzeichnis, ergeben.“