Formulierungsvorschläge Heft 9/2024

# jahresrückblick: Immobilienkaufvertrag, Dr. Hans-Frieder Krauß

**S. 295**

**Auflösend bedingte Angebotsvormerkung – bei Notarstellenbindung (Muster 1):**

Zur Sicherung des Anspruchs des Angebotsempfängers auf Leistung an ihn (oder an den durch ihn zu benennenden Dritten) wird die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Angebotsempfängers durch den Anbietenden bewilligt und vom Angebotsempfänger beantragt. Die Vormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt durch den Antrag des an dieser Amtsstelle … tätigen Notars auf isolierte Löschung dieser Vormerkung. Dieser Notar ist angewiesen, den Antrag in gesiegelter Form zu stellen, wenn nicht bis zum … eine Annahme (ggf. seitens eines zuvor benannten Dritten) stattgefunden hat. Die Annahme (und ggf. Ausübung des Benennungsrechts) kann zur Ermöglichung dieser Überwachung nur an der Notarstelle des genannten Notars erfolgen (weitere Bedingung der Annahmefähigkeit).

**S. 295**

**Auflösend bedingte Angebotsvormerkung – ohne Notarstellenbindung (Muster 2):**

Zur Sicherung des Anspruchs des Angebotsempfängers auf Leistung an ihn (oder an den durch ihn zu benennenden Dritten) wird die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Angebotsempfängers vom Anbietenden bewilligt und vom Angebotsempfänger beantragt. Die Vormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt durch den Antrag des an dieser Amtsstelle … tätigen Notars auf isolierte Löschung dieser Vormerkung. Dieser Notar ist angewiesen, den Antrag in gesiegelter Form zu stellen, sofern der Anbietende unaufgefordert nach Ablauf des … [derzeitiger Annahmefähigkeitszeitraum] schriftlich anzeigt, das Angebot sei nicht angenommen worden, und der Angebotsempfänger dem Notar auf schriftliche Aufforderung hin nicht binnen [z. B.] eines Monats eine notarielle Annahmeurkunde vorgelegt hat.

**S. 297**

**Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB (bei Hypotheken) als Fälligkeitsvoraussetzung, samt Eintragungsbewilligung (Muster 3):**

x) [in der Aufzählung der Fälligkeitsvoraussetzungen] Die im folgenden Satz bewilligte Vormerkung gemäß § 1179 BGB zugunsten des Käufers ist bei der in Abteilung III lfd. Nr. 4 eingetragenen Hypothek im Grundbuch eingetragen: Der Verkäufer verpflichtet sich dem Käufer gegenüber, die genannte Hypothek löschen zu lassen, sofern sie sich mit dem Eigentum in seiner Person vereinigt. Zur Sicherung dieser Verpflichtung bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Vormerkung nach § 1179 Nr. 2 BGB bei der genannten Hypothek in das Grundbuch.

**S. 297**

**Bestätigungstextvorschlag für die Gläubigerbank bei Einholung der Schuldübernahmegenehmigung (Muster 4):**

Sehr geehrte Frau Notarin,

hierdurch dürfen wir Ihnen bestätigen, dass die in Ihrer Urkunde UVZ-Nr. …/… vom … erklärte befreiende Schuldübernahme zu dem in der Urkunde genannten Stichtag gemäß § 415 BGB durch uns als Gläubiger genehmigt wurde. Die Zweckerklärung wurde unter Eintritt der neuen Darlehensnehmer dahingehend angepasst, dass das Grundpfandrecht und die sonstigen Sicherheiten ab dem Stichtag nicht mehr für Verbindlichkeiten der bisherigen Darlehensnehmer haften, sondern bis zur Eigentumsumschreibung nur für den übernommenen Kredit, ab Eigentumsumschreibung zur Absicherung aller Ansprüche gegen die künftigen Darlehensnehmer aus der gesamten Geschäftsverbindung (bei mehreren nur, soweit diese gemeinsam begründet wurden oder ihnen schriftlich zugestimmt wurde). Diese Erklärungen geben wir zugleich mit Wirkung gegenüber bisherigem und künftigem Darlehensnehmer ab.

Ferner entlassen wir die bisherigen Darlehensnehmer und Mithaftenden aus etwa erklärten abstrakten Schuldanerkenntnissen mit Vollstreckungsunterwerfungen [zu streichen, falls noch sonstige vom Sicherungszweck erfasste Verbindlichkeiten bestehen].

Der voraussichtliche Saldenstand zum Stichtag beträgt: … €.

**S. 300**

**Keine Erbbaurechtsbeleihung ohne Rangvorbehalt zur Dienstbarkeitssicherung beim Heimfall (Muster 5):**

Der Grundstückseigentümer kann die Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts gemäß § 5 Abs. … ErbbauRG verweigern, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nicht ein Rangvorbehalt zur Wiedereintragung der derzeit am Erbbaurecht in Abteilung II Nr. 3–6 eingetragenen Dienstbarkeiten nach deren Erlöschen im Heimfall eingetragen wird, der mehrfach ausgeübt werden kann. Der Erbbauberechtigte (bei Ausübung des Heimfalls für eigene Rechnung dann zugleich Grundstückseigentümer) kann demnach die beim Heimfall untergegangenen Dienstbarkeiten in einem vollstreckungssicheren Rang allein zur Wiedereintragung bewilligen.

**S. 300**

**Rangvorbehalt zugunsten von Versorgungsdienstbarkeiten bei der künftigen Entschädigungsforderung nach Fristablauf des Erbbaurechts (Muster 6):**

[Im Anschluss an die Regelung der Entschädigungsforderung als Bestandteil des dinglichen Erbbaurechtsinhalts (§§ 27 ff. ErbbauRG) im Erbbaurechtsvertrag:]

Vorbehalten bei der vorstehend geregelten künftigen Entschädigungsforderung nach Fristablauf des Erbbaurechts bleibt der Vorrang der derzeit im Grundstücksgrundbuch in Abteilung II Nr. 3 und 4 eingetragenen Dienstbarkeiten; der Rangvorbehalt kann mehrfach ausgenutzt werden.

Es wird vereinbart, bewilligt und beantragt, im Grundstücksgrundbuch beim Erbbaurecht vorstehenden Rangvorbehalt i. S. d. § 881 BGB, bezogen auf die künftige Entschädigungsforderung, einzutragen und auch im Erbbaugrundbuch den auf die künftige Entschädigungsforderung bezogenen Rangvorbehalt zu vermerken. Schon jetzt wird vereinbart, bewilligt und beantragt, bei der im Weg der Grundbuchberichtigung nach Zeitablauf einzutragenden Entschädigungsforderung den vorstehenden Rangvorbehalt einzutragen und die benannten Vorrangrechte sodann in diesen Rangvorbehalt einzuweisen; der Rangvorbehalt bleibt zur Absicherung für etwaige Neubestellungen inhaltsgleicher Dienstbarkeiten so lange bestehen, bis die Entschädigungsforderung ihrerseits gelöscht wird.

**S. 301**

**Abwehrklausel gegen erwartete Überprüfung des Erbbaurechtsbestellungsvertrages (Muster 7):**

[Variante: Einleitungssatz im Paragrafen zum „Eintritt in den Erbbaurechtsvertrag“]

Die Vertragsteile haben Kenntnis von den Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrags vom …, UVZ-Nr. …/…des Notars …, wie in § 1 näher bezeichnet; eine (über den Grundbuchbeschrieb hinausgehende) Befassung des Notars mit dessen Inhalt ist weder erfolgt noch verlangt worden.

[Variante: Bei der Wiedergabe des Grundbuchstands]

Der Käufer erklärt, er habe den in Bezug genommenen Erbbaurechtsvertrag samt Nachträgen nicht eingesehen. Der Notar, der den Vertrag ebenfalls nicht eingesehen hat, hat die Verschiebung der Beurkundung angeboten, die jedoch seitens der Beteiligten nicht gewünscht wurde.

**praxisforum: Pflichtteilsrechtliche Gestaltungsprobleme in Patchworkehen, Maximilian Maar, Florian Enzensberger**

**S. 305**

**Einfache Pflichtteilsstrafklausel:**

Wir bitten sämtliche Schlusserben und Ersatzschlusserben, nach dem Ableben des Erstversterbenden von uns gegen den Willen des Längerlebenden Pflichtteilsansprüche nach §§ 2303 ff. BGB oder Pflichtteilsergänzungsansprüche nicht geltend zu machen. Wer dennoch den Pflichtteilsanspruch geltend macht und auch erhält, ist einschließlich seiner Abkömmlinge von der Schlusserbfolge und auch von evtl. zu seinen Gunsten angeordneten Vermächtnissen und Auflagen ausgeschlossen

**S. 306**

**Pflichtteilsstrafklausel mit Änderungsvorbehalt:**

Wir bitten sämtliche Schlusserben oder Ersatzschlusserben, nach dem Ableben des Erstversterbenden von uns gegen den Willen des Längerlebenden Pflichtteilsansprüche oder Pflichtteilsergänzungsansprüche nicht geltend zu machen. Wird dennoch der Pflichtteil geltend gemacht und auch gezahlt, ist der Längerlebende befugt, das Kind, das den Pflichtteil geltend gemacht hat, auf den zweiten Todesfall zu enterben oder Vorausvermächtnisse den Kindern zuzuwenden, die den Pflichtteil nicht geltend machen.

**S. 306**

**Jastrowsche Klausel:**

Wir bitten die Schlusserben und Ersatzschlusserben, nach dem Ableben des Erstversterbenden von uns gegen den Willen des Längerlebenden Pflichtteilsansprüche oder Pflichtteilsergänzungsansprüche nicht geltend zu machen. Sollte einer der Schlusserben dennoch Pflichtteilsansprüche geltend machen, ist er von der Schlusserbfolge ausgeschlossen.

Die Kinder, die den Pflichtteil nicht geltend machen, erhalten auf den ersten Todesfall ein Geldvermächtnis in Höhe von … €. Dieses Vermächtnis wird aber nach § 2181 BGB erst mit dem Tod des Längerlebenden fällig.

**S. 308**

**Das sog. Supervermächtnis:**

Nach dem Tod des Erstversterbenden erhalten unsere Kinder, ersatzweise deren Abkömmlinge, von uns zur Ausnutzung der erbschaftsteuerlichen Freibeträge ein Vermächtnis nach §§ 2151, 2153, 2156 und 2181 BGB. Der überlebende Ehegatte kann unter Berücksichtigung seines eigenen Versorgungsinteresses bestimmen:

* den Zeitpunkt der Erfüllung des Vermächtnisses,
* die Bedingungen der Vermächtniserfüllung,
* den Gegenstand der Vermächtniserfüllung,
* den Anteil am Vermächtnis.

Sollte der überlebende Ehegatte hierzu nicht mehr in der Lage sein, ordne ich Testamentsvollstreckung an. Zum Testamentsvollstrecker berufe ich (…). Sollte sie das Amt ablehnen, soll der Vorstand des Netzwerks Deutscher Testamentsvollstrecker, ersatzweise das Nachlassgericht, einen anderen Testamentsvollstrecker benennen. Sollte es zu einer solchen Bestimmung kommen, erhält der Testamentsvollstrecker eine Vergütung nach der Möhring’schen Tabelle zzgl. MwSt.

**S. 309**

**Pflichtteilsbeschränkung in guter Absicht:**

1. Meine Erben zu je 1/2 sind meine Tochter und mein Sohn. Mein Sohn ist nur Vorerbe. Einen Ersatzvorerben setze ich ausdrücklich nicht ein. Jede andere Auslegung entspricht nicht meinem Willen.

2. Der Nacherbfall tritt mit dem Tod des Vorerben ein. Nacherben sind die Abkömmlinge meines Sohnes, ersatzweise deren Abkömmlinge.

3. Unwirksam wird die Beschränkung bei dauernder Besserung oder Wegfall der Überschuldung zum Zeitpunkt des Erbfalls. Spätere Besserungen sind ohne Bedeutung.

4. Grund für die Beschränkung nach § 2338 BGB ist die starke Überschuldung meines Sohnes. Er hat bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben. Sein Arbeitslohn wurde gepfändet. Das Amtsgericht hat die Zwangsversteigerung seiner Eigentumswohnung angeordnet. Durch diese Überschuldung ist der spätere Erwerb eines Miterbenanteils erheblich gefährdet. Deshalb wird er zum Vorerben und seine Kinder zu seinen Nacherben eingesetzt.

5. Ich ordne Verwaltungstestamentsvollstreckung für die Vorerbschaft und Nacherbentestamentsvollstreckung nach § 2222 BGB an. Die Testamentsvollstreckung bezieht sich auf die Reinerträge aus der Vorerbschaft. Der Testamentsvollstrecker hat den Vorerben die zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes und zur Erfüllung seiner Unterhaltspflichten erforderlichen Erträge auszuzahlen. Wenn mein Sohn als Erbe wegfällt und seinen Pflichtteil verlangt, unterliegt dieser ebenfalls den Beschränkungen nach § 2338 BGB.