



Deutsche**Notar**Akademie

Grundkurs Notarprüfung

Immobilienrecht IV

Erwerb von Grundstücken, Teilflächen,
Wohnungseigentum und Erbbaurechten

Bau-trägervertrag

Zweite und Dritte Abteilung des Grundbuchs

Deutsche**Anwalt**Akademie GmbH

Littenstraße 11 • 10179 Berlin

Fon +49 30 726153-0

daa@anwaltakademie.de

www.anwaltakademie.de

Literaturverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
A. Grundstückserwerb durch Kauf.....	1
I. Formpflicht.....	1
II. Aufbauschema eines Grundstückskaufvertrags	2
1. Allgemeines	2
2. Vertragsgestaltung Überblick.....	6
III. Urkundseingang und Beteiligte.....	9
1. Ort, Tag, Notar und die Erschienenen	9
a. Persönliche Daten.....	10
b. Feststellungen und Maßnahmen nach dem Geldwäschegesetz (Exkurs).....	11
c. Ausländische Beteiligte	12
2. Vertretung eines Beteiligten	12
a. Vollmacht und Form der Vollmacht	12
b. Erwerbervollmacht.....	14
c. Vollzugsvollmacht an Notar.....	15
d. Vertreter ohne Vertretungsmacht	15
e. Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Vertrages	16
f. Vertretung und § 17 Abs. 2a BeurkG	17
3. Verbraucherbegriff und Beweislast	18
a. Einleitung	18
b. Folgen für die notarielle Praxis.....	18
4. Ehegattenzustimmung zu Gesamtvermögensverfügung	19
5. Personenmehrheit auf Verkäufer-/Käuferseite.....	20
6. GbR.....	20
a. GbR als Eigentümer	20
b. Causa und Schutz des gutgläubigen Erwerbers	21
c. Flankierende Maßnahmen	22
d. Gespiegelter Kaufvertrag zwischen Gesellschafter und Käufer („Doppelverpflichtung“).....	22
e. Mitverkaufte bewegliche Sachen.....	23
f. GbR als Käufer – flankierende Sicherungsmaßnahmen	23
7. Verkauf durch Erben oder Testamentsvollstrecker	25
IV. Kaufgegenstand	26
1. Wiedergabe der Grundbuchlage	26
2. Wesentliche Bestandteile und Zubehör	27
3. Miteigentumsanteile und Herrschvermerke.....	28
V. Kaufpreis	28
1. Bestimmung des Kaufpreises	29
a. Angabe des (Netto)-Kaufpreises	29
b. Angaben zur Umsatzsteuer.....	30
2. Fälligkeit des Kaufpreises	32

3.	Verzug des Käufers	33
4.	Kaufpreiszahlungsweise des Käufers	34
a.	Empfängerkonto hat Auswirkung auf Vertretungsrecht	34
b.	Direktzahlung mit Begleitmaßnahmen	35
c.	Kaufpreiszahlung auf ein Notaranderkonto	36
d.	Abwicklung über die Kreditinstitute	39
5.	Sicherung des Käufers durch Vormerkung	39
a.	Eigentumsvormerkung für Käufer	39
b.	Löschung der Vormerkung bei Erfüllung des Vertrages	40
c.	Probleme des Verkäufers mit der Vormerkung bei Nichterfüllung des Vertrages	41
6.	Sicherung des Verkäufers	42
a.	Trennung von Kaufvertrag und Auflassung	42
b.	Sofortige Auflassung unter Vorbehalt der Eigentumsumschreibung	43
c.	Vollstreckungsunterwerfung	45
d.	Kaufpreiszahlungsbürgschaft	46
7.	Verjährung	47
VI.	Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren	47
1.	Zeitpunkt	47
2.	Besitzübergabe vor Kaufpreiszahlung	48
3.	Übergang von Nutzen und Lasten	49
4.	Nutzungszinsen	49
5.	Gefahrenübergang und Gebäudeversicherung	49
6.	Vollstreckungsunterwerfung wegen Räumungspflicht	51
VII.	Haftung für Rechts- und Sachmängel	52
1.	Möglichkeit vom Gesetz abweichender Regelungen	52
2.	Rechtsmängel	55
a.	Grundstücksbelastungen	56
(1)	Dienstbarkeiten	56
(2)	Übernahme und Löschung von Grundpfandrechten	56
b.	Miet- und Pachtverhältnisse	58
3.	Sachmängel	60
a.	Allgemeines	60
b.	Haftungsausschluss	61
c.	Haftungsbegrenzung	61
4.	Erschließungs-/Anschlusskosten, kommunale Abgaben	62
5.	Baulasten	63
VIII.	Vorkaufsrechte	64
1.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	65
a.	Vorkaufsrecht nach BauGB	65
b.	BNatSchG	65
2.	Grundbuchlich gesicherte Vorkaufsrechte	66
3.	Rücktrittsrecht bei Ausübung eines Vorkaufsrechts	66
IX.	Kosten	67
1.	Grundsätze	67

2.	Kosten des Vertrags und seines Vollzugs.....	67
3.	Maklercourtage, Maklerklauseln	68
a.	Materielles Recht (§ 656a ff. BGB neuer Fassung).....	68
b.	Notarielles Berufsrecht und Haftungsrisiken	69
c.	Notarkosten, Grunderwerbsteuer	70
4.	Gebühren beim Notar	70
X.	Steuern.....	72
XI.	Kaufpreisfinanzierung.....	73
1.	Aufnahme eines neuen Darlehens.....	73
2.	Vorgezogene Grundschuld	74
a.	Belastungsvollmacht zur Kaufpreisfinanzierung.....	74
b.	Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	76
3.	Übernahme von bestehenden Darlehen oder Belastungen	76
a.	Übernahme von bestehenden Darlehen.....	76
b.	Verzicht auf Löschung eingetragener Belastungen.....	78
XII.	Belehrungen	79
1.	Belehrungspflichten	79
a.	Rechtliche Tragweite des Geschäfts, § 17 Abs. 1 S. 1 BeurkG	79
b.	Ausländisches Recht, § 17 Abs. 3 BeurkG.....	79
c.	Genehmigungen, § 18 BeurkG.....	79
d.	Grunderwerbsteuer, § 19 BeurkG	80
e.	Vorkaufsrecht, § 20 BeurkG	80
f.	Grundbuchinhalt, § 21 Abs. 1 S. 2 BeurkG	80
g.	Mitwirkungsverbot, § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und Abs. 2 S. 1 BeurkG.....	80
h.	Antragstellung beim Grundbuchamt, § 53 BeurkG.....	81
i.	Erweiterte Warn- und Hinweispflicht.....	81
2.	Vermerk der Belehrung	81
XIII.	Schlussvermerk.....	82
XIV.	Vertragsdurchführung.....	83
1.	Verpflichtung zur Mitwirkung an der Vertragsdurchführung	83
2.	Freiwillige Mitwirkung an der Vertragsdurchführung	84
a.	Anträge beim Grundbuchamt	84
b.	Genehmigungen.....	85
c.	Beteiligung Minderjähriger – Vertretungsbedürftiger	87
(1)	Materiell-rechtliche Grundlagen des Minderjährigenschutzes	87
(2)	Zuständigkeiten durch das FamFG	88
aa)	Übersicht Zuständigkeiten	89
bb)	Übersicht Rechtsmittelweg	89
(3)	Auswirkungen auf die notarielle Vertragsgestaltung.....	90
d.	Doppelvollmacht.....	91
e.	Eigenurkunde des Notars.....	91
f.	Einholung des Rechtskraftzeugnisses	92
g.	Ausfertigung oder Abschrift für Grundbuchamt	93
B.	Teilflächenerwerb.....	95
I.	Kaufgegenstand	95
1.	Identifikation der Teilfläche	95

2.	Folgen für die Gestaltung des Vertrages	96
3.	Kosten für die Vermessung der Teilfläche	97
II.	Kaufpreis.....	97
III.	Sicherung des Käufers.....	97
IV.	Auflassung und Identitätserklärung.....	98
V.	Sachmängelhaftung	100
C.	Erwerb von Wohnungseigentum.....	101
1.	Kaufgegenstand.....	101
a.	Bezugnahme auf das Wohnungsgrundbuch	101
b.	Einbeziehung der Gemeinschaftsordnung in den Kaufvertrag	102
c.	Kaufvertrag und Anteil am Gemeinschaftsvermögen	103
2.	Besitzübergabe	104
3.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	104
a.	Vorkaufsrechte nach dem BauGB.....	104
b.	Vorkaufsrecht des Mieters gem. § 577 BGB	105
4.	Rechtsmängel.....	106
a.	Wohnungsbindung	106
b.	Nicht genehmigte Umbauten.....	106
5.	Zustimmungserfordernis	107
II.	Muster: Verkauf einer Eigentumswohnung mit Auflassung	107
D.	Erwerb eines Erbbaurechts	114
I.	Kaufgegenstand.....	114
II.	Kaufpreissicherung des Erbbaurechtsausgebers.....	115
III.	„Auflassung“ und Berechtigtenwechsel	116
IV.	Zustimmung des Erbbaurechtsausgebers	116
E.	Bauträgervertrag	118
I.	Gesetzliche Grundlagen	118
II.	Begriff des Bauträgervertrages	119
III.	Vertragstypus.....	119
1.	Gemischter Vertrag <i>sui generis</i>	119
2.	Reichweite – Werkvertragsrecht vs. Kaufvertragsrecht	120
a.	Errichtung eines Bauwerks (Neubau).....	120
b.	Umbau/Sanierung	120
IV.	Vertragsparteien	121
V.	Vertragsgegenstand.....	121
VI.	Reichweite der notariellen Beurkundung	122
1.	Bauträgervertrag (= Kaufvertrag samt Werkvertrag).....	122
2.	Baubeschreibung	123

a.	Umfang der Beurkundung/Änderungen.....	123
b.	Beurkundung von Änderungen.....	123
(1)	Änderungsvorbehalt des Bauträgers.....	124
(2)	Änderungsrecht des Käufers – Sonderwünsche	124
VII.	Fälligkeit der Kaufpreistraten.....	125
1.	Anwendung der MaBV.....	125
2.	Ausgestaltung der Fälligkeitsregelung	126
a.	Vormerkungslösung	126
(1)	Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen (§ 3 Abs. 1 MaBV).....	126
(2)	Besondere Fälligkeitsvoraussetzungen (§ 3 Abs. 2 MaBV).....	126
(3)	Stellung einer Fertigstellungssicherheit oder Einbehalt von 5%.....	127
(4)	Unzulässige Abweichungen zuungunsten des Käufers.....	129
(5)	Verschiedene Fallgruppen.....	130
b.	Kaufpreisfälligkeit bei Bürgschaftslösung (seltener Fall).....	132
c.	Darlehensbürgschaft	133
3.	Vorleistungsverbot, § 309 Nr. 15 BGB.....	133
VIII.	Abnahme des Vertragsobjekts	133
1.	Bezugsfertigkeit	134
2.	Abnahmeverweigerung und Abnahmefiktion	134
3.	Abnahme von Gemeinschaftseigentum	134
IX.	Sachmängelrecht.....	135
1.	Keine formularmäßige Freizeichnung	135
2.	Verjährung der Mängelansprüche.....	136
3.	Abtretung von Mängelansprüchen	136
X.	Ausschluss des Rücktrittsrechts	137
XI.	Insolvenz des Bauträgers	137
XII.	Grunderwerbsteuer.....	137
XIII.	Checkliste zum Bauträgervertrag	138
1.	Vorbereitung	138
2.	Beurkundung.....	138
3.	Abwicklung.....	139
4.	Zusammenfassung	139
F.	Angebot und Annahme/Bindungs- und Annahmefristen.....	140
I.	Beurkundungspflicht.....	140
II.	Problemdarstellung – Bindungsfristen und Fortgeltungsklauseln	140
1.	AGB-Kontrolle	140
2.	Rechtsprechung des BGH	141
3.	Lösungsansätze für die notarielle Praxis	142
a.	Rücktrittsrecht Bauträger bei Nichterreichen einer rentablen Abverkaufsquote? ...	142
b.	Vollmachtlose Vertretung?	142

4.	Fristverlängerung der Annahmefrist aus berechtigten Gründen (Verbraucher = Anbietender und Verkäufer).....	143
III.	Formulierungsvorschlag (Annahmefrist aus berechtigten Gründen (Verbraucher = Anbietender und Verkäufer).....	143
IV.	Formulierungsvorschlag (Angebot/Annahme unter Verbrauchern).....	144
V.	Belehrungs-/Hinweispflichten des Notars der Annahme.....	145
VI.	Beurkundungsverfahren.....	146
VII.	Kosten beim Notar.....	147
G.	Überlassungsvertrag.....	148
I.	Eltern-Kind-Verhältnis.....	148
1.	Formulierungsvorschlag (Rückforderungsrecht).....	148
2.	Formulierungsvorschlag (Nießbrauch).....	149
II.	Zuwendungen unter Ehegatten.....	150
1.	Formulierungsvorschlag (Wohnungsrecht).....	150
H.	Zweite Abteilung des Grundbuchs.....	152
I.	Allgemeines zu den Rechten in Abteilung II.....	152
1.	Grundsätze.....	152
2.	Grundzüge zum Notarkostenrecht im Grundstückswesen.....	156
a.	Allgemeines.....	156
b.	Geschäftswert.....	156
c.	Gebühren.....	157
d.	Kostenschuldner, Kostenrechnung, Kostenbeitreibung, Beschwerde.....	160
II.	Erbbaurecht.....	161
1.	Rechtscharakter.....	161
2.	Begründung des Erbbaurechts.....	161
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft.....	161
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung.....	161
c.	Formell-rechtliche Eintragungsvoraussetzungen.....	162
3.	Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht nach § 5 ErbbauRG.....	163
4.	Übertragung des Erbbaurechts.....	163
5.	Belastung des Erbbaurechts.....	163
6.	Beendigung des Erbbaurechts.....	164
a.	Beendigung durch Aufhebung.....	164
b.	Beendigung durch Zeitablauf.....	164
III.	Grunddienstbarkeit.....	165
1.	Inhalt der Grunddienstbarkeit.....	165
a.	Benutzungsdienstbarkeit (1. Variante).....	167
b.	Unterlassungsdienstbarkeit (2. Variante).....	170
(1)	Verbot der Vornahme von Handlungen.....	170
(2)	Kein Ausschluss der rechtlichen Verfügungsbefugnis.....	172
c.	Ausschluss eines Eigentümerrechts (3. Variante).....	173

2.	Weiterer Inhalt der Dienstbarkeit.....	177
a.	Unterhaltungspflicht/Unterhaltungskosten.....	177
b.	Sog. Begleitschuldverhältnis	178
c.	Positives Tun nur als unselbstständige Nebenpflicht	178
3.	Kombination der verschiedenen Arten als ein Recht	179
4.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	179
5.	Vorteil für das herrschende Grundstück.....	179
6.	Bestellung der Grunddienstbarkeit.....	179
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft.....	179
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	179
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	179
d.	Besonderheiten	180
7.	Herrschvermerk, §§ 9, 21 GBO.....	181
8.	Löschung	181
IV.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit §§ 1090 - 1093 BGB	183
1.	Allgemeines	183
2.	Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	183
a.	Benutzungsdienstbarkeit	183
b.	Unterlassungsdienstbarkeit	186
c.	Ausschluss eines Eigentümerrechts	187
3.	Übertragbarkeit/Pfändbarkeit	187
4.	Vorteil für Dienstbarkeitsberechtigten	187
5.	Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	187
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft.....	187
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	187
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	187
d.	Besonderheiten	188
e.	Notargebühren	188
6.	Wohnungsrecht, § 1093 BGB	188
a.	Rechtscharakter	188
b.	Verteilung von Kosten und Lasten	191
7.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der Zwangsversteigerung.....	197
a.	Einleitung (BGH 2011)	197
b.	Muster (vorrangige) Mieterdienstbarkeit mit Höchstbetrag (§ 882 BGB).....	198
c.	Muster (nachrangige) Photovoltaik Dienstbarkeit mit Liegenlassenvereinbarung	200
d.	Muster Liegenlassenerklärung des vorrangigen Gläubigers	200
8.	Schutz der Dienstbarkeiten	201
V.	Nießbrauch, § 1030 BGB	201
1.	Rechtsinhalt	201
2.	Rechtscharakter.....	202
3.	Arten von Nießbrauch	203
4.	Entstehung des Nießbrauchs.....	204
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft.....	204
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	204

c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	204
d.	Besonderheiten	205
e.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	205
5.	Dauer	205
6.	Ausschluss einzelner Nutzungen	205
7.	Mustertexte	211
a.	Nießbrauch mit gesetzlichem Inhalt (im Grundstücksvertrag)	211
b.	Brutto-Nießbrauch – Eigentümer trägt Lasten	211
c.	Netto-Nießbrauch – Nießbraucher trägt alle Lasten	212
d.	Quoten-Nießbrauch	212
e.	Nießbrauch bei wiederverheirateten Ehegatten (im Grundstücksvertrag)	213
VI.	Reallast, § 1105 BGB	214
1.	Inhalt der Reallast	214
2.	Beispiele	215
3.	Bestellung der Reallast	215
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	215
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	215
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	215
d.	Besonderheiten	216
e.	Notargebühren	216
4.	Vormerkung auf Eintragung einer Ersatzreallast	217
5.	Überblick	217
6.	Leibgeding	219
VII.	Vorkaufsrecht, § 1094 BGB	224
1.	Inhalt des Vorkaufsrechts	224
2.	Wirkung des Vorkaufsrechtes	225
3.	Bestellung des Vorkaufsrechts	225
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft/Verpflichtungsgeschäft	225
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	225
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	225
d.	Besonderheiten	226
e.	Notargebühren	226
4.	Erlöschen	226
5.	Mustertexte	227
a.	Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht (für jeweiligen Eigentümer)	227
b.	Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	228
c.	Abweichende Vereinbarungen	229
(1)	Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts für jeweiligen Eigentümer	229
(2)	Bestellung eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts	229
6.	Vorkaufsrechte in den Bundesländern	232
VIII.	Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht	232
1.	Überblick	232
2.	Begründung des Dauerwohnrechts/Dauernutzungsrechts	235
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	235
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	235

c.	Formell-rechtliche Eintragungsvoraussetzungen	235
d.	Besonderheiten	236
e.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	236
IX.	Bestellung dinglicher Rechte für den Eigentümer	236
X.	Vormerkung, § 883 BGB	238
1.	Inhalt der Vormerkung	239
2.	Begründung der Eigentumsvormerkung	239
a.	Schuldrechtliches Grundgeschäft	239
b.	Sachenrechtlicher Teil: Erklärung und Grundbucheintragung	239
c.	Formell-rechtliche Eintragungsvoraussetzungen	239
d.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	240
3.	Wirkung	240
4.	Übertragung	241
5.	Erlöschen – Löschungsbewilligung (Aufgabeerklärung)	241
XI.	Widerspruch, §§ 894 - 899 BGB	242
XII.	Zwangsversteigerungs-/(Zwangsverwaltungs-)Vermerk	243
XIII.	Insolvenzvermerk, gerichtliches Verfügungsverbot	243
1.	Insolvenzvermerk	243
a.	Insolvenzantragstellung	243
b.	Insolvenzeröffnung	244
c.	Verfügungsbefugnis des Treuhänders	244
d.	Freigabe durch den Insolvenzverwalter	244
2.	Gerichtliches Verfügungsverbot	244
3.	Rückschlagsperre	244
I.	Dritte Abteilung des Grundbuchs	245
I.	Arten der dinglichen Kreditsicherung	245
II.	Hypothek	245
1.	Rechtliche Struktur der Hypothek	245
2.	Erwerb einer Hypothek	246
3.	Rechtsfolgen der Zahlung bei einer Hypothek	247
III.	Grundschild	247
1.	Rechtscharakter	247
a.	Abstraktes Sicherungsmittel	247
b.	Anwendbare Vorschriften über die Hypothek	248
2.	Erwerb einer Grundschild	248
a.	Überblick	248
b.	Sachenrechtlicher Teil: Einigung und Grundbucheintragung	250
c.	Formell-rechtliche Grundbucheintragungsvoraussetzungen	250
d.	Gebühren beim Notar und Grundbuchamt	250
3.	Inhalt der Grundschildurkunde	250
4.	Muster: Buch- oder Briefgrundschild	252
5.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	255

a.	Dingliche Unterwerfungserklärung	255
b.	Persönliche Unterwerfungserklärung	255
c.	Vollstreckbare Ausfertigung	256
d.	Rechtsnachfolge	257
e.	Rangbestimmung	257
f.	Zustimmung des anderen Ehegatten	258
(1)	Zur Grundschuldbestellung	258
(2)	Zur Vollstreckungsunterwerfung	258
g.	Belehrungspflicht gegenüber Eigentümer/Schuldner und Gläubiger	258
h.	Prüfung der Vollzugsnachrichten	259
6.	Abtretung der Grundschuld	259
a.	Erfordernisse	259
b.	Rechtslage bei Einreden	260
c.	Klauselumschreibung	260
7.	Rechtsfolgen der Zahlung bei einer Grundschuld	260
IV.	Besonderheiten bei einer Sicherungsgrundschuld	261
1.	Sicherungsvertrag	261
2.	Rückgewähransprüche bei der Grundschuld	263
a.	Dreigeteilte Ansprüche	263
b.	Anspruchssicherung durch (Rückgewähr-)Vormerkung, § 883 BGB	264
c.	Abtretung der Rückgewähransprüche	264
d.	Sicherung bei Grundstücksübertragungen	265
3.	Einwendungen und Einreden des Eigentümers	265
4.	Löschungsvormerkung, § 1179 BGB	266
5.	Haftung für fremde Schuld	266
V.	Eigentümergrundschuld	267
1.	Bestellung	268
2.	Verkehrsfähigkeit	268
3.	Abtretung der Eigentümer-(Brief-)Grundschuld	269
4.	Dingliche Unterwerfungsklausel	270
5.	Eigentümergrundschuld und Schuldversprechen	270
6.	Rückabtretung	271
VI.	Checkliste zur Grundschuld	271
1.	Fremdgrundschuld	271
2.	Eigentümergrundschuld	272
a.	Bestellung	272
b.	Abtretung	272
VII.	Notarbestätigung (Rangbestätigung, Rangbericht)	272
1.	Zweck und Rechtsnatur	272
2.	Das Verfahren	273
3.	Risiken und Haftung	273
a.	Kosten – fehlende Unbedenklichkeitsbescheinigung	273
b.	Eintragungshindernis	274
c.	Pfändung	274

d.	Fehler des Grundbuchamtes	274
e.	Haftung des Notars	274
4.	Muster einer Notarbestätigung.....	274
VIII.	Erlöschen eines dinglichen Rechts.....	276
J.	Außerhalb des Grundbuchs bestehende Lasten	277
I.	Unsichtbare Belastungen	277
II.	Gutgläubig lastenfreier Wegerwerb von Dienstbarkeiten.....	277
III.	Überbau.....	278
1.	Voraussetzungen	278
2.	Vorrang der Überbaurente	279
3.	Keine Eintragung im Grundbuch	279
IV.	Notweg	279
1.	Voraussetzungen	280
2.	Durchsetzung des Notwegrechts	280
3.	Notwegrente.....	281
V.	Baulast	281
1.	Rechtscharakter	281
2.	Beispiele für Baulasten	283
VI.	Rückständiges Hausgeld nach WEG.....	285
K.	Mitteilung von Grundbuchinhalten durch den Notar.....	286
I.	Zuständigkeit für isolierte Grundbucheinsicht.....	286
II.	Minimalprotokoll des Notars über Einsichtgewährung	287
1.	Protokollierung ist Ausnahme	287
2.	Pflicht zur Protokollierung	287
III.	Rechtsmittel gegen den Notar wegen Versagung der Einsichtnahme.....	288
IV.	Umfang und Art der Einsicht.....	289
1.	Möglichkeiten der Mitteilung.....	289
2.	Abdrucke/Ausdrucke.....	289
V.	Kosten beim Notar	290
VI.	Prüfung des berechtigten Interesses	291
1.	Grundsätze zum Einsichtsrecht	291
2.	Darlegung des berechtigten Interesses	291
VII.	Einzelfälle	292
1.	Berechtigte dinglicher Art.....	293
2.	Bietungsinteressent	293

3.	Ehegatte/eingetragener Lebenspartner/Familienangehörige/Verwandte/ Verlobte/Lebensgefährte.....	293
a.	Gütertrennung	293
b.	Zugewinngemeinschaft	293
c.	Verwandte, Verschwägerte	294
4.	Erben/Erbvertragspartner	294
5.	Gläubiger	295
6.	Käufer bzw. Kaufinteressenten	295
7.	Kreditverhandlungen.....	295
8.	Makler	296
9.	Pflichtteilsberechtigte	296
10.	Rechtsanwälte	296
11.	Unterhaltsberechtigte/Unterhaltsverpflichtete	296
12.	Vermächtnisnehmer	297
13.	Versicherungsunternehmen.....	297
L.	Übungsfall mit kurzer Lösungsskizze	298