

Inhaltsübersicht

Abstract	19
A. Einleitung	20
B. Gang der Untersuchung und Methodik	22
C. Grundsätze der Beurkundungspflichten nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	23
I. Historische Entwicklung	23
II. Heutige Bedeutung	24
III. Telos	26
IV. Anwendungsbereich	32
V. Gesetzliche Form der notariellen Beurkundung	33
VI. Reichweite der Beurkundungspflichten	35
VII. Auswirkungen der Reichweite der Beurkundungspflichten auf das formelle Beurkundungsrecht	36
VIII. Rechtsfolgen eines Formmangels	37
D. Begriff des „zusammengesetzten Vertrags“	38
E. Problemstellung	39
F. Stand der Rechtsprechung	41
I. Inhaltliche Anforderungen an den Verknüpfungswillen	41
II. Rechtsdogmatische Einordnung des Verknüpfungswillens	44
III. Beurkundungsbedürftigkeit der Verknüpfungsabrede	45
IV. Beurkundungsbedürftigkeit des Drittgeschäfts	45
V. Ermittlung des Verknüpfungswillens	46
VI. Beurkundungstechnik	47
VII. Mehrpersonenverhältnisse	49
VIII. Formmangel	49

G. Diskussion	51
I. Vorgehensweise	51
II. Terminologie	52
III. Grundsätze der Auslegung des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	57
IV. Wille der Vertragsparteien als zentrales Entscheidungsmerkmal	83
V. Inhaltliche Anforderung an den Verknüpfungswillen im Allgemeinen	88
VI. Konkretisierung der inhaltlichen Anforderungen an den Verknüpfungswillen ..	102
VII. Rechtsdogmatische Einordnung der Erklärung über den Verknüpfungswillen ..	111
VIII. Weitere Vorgehensweise	116
IX. Beurkundungsbedürftigkeit der Verknüpfungsabrede	117
X. Beurkundungsbedürftigkeit des Drittgeschäfts	126
XI. Ermittlung des Verknüpfungswillens	152
XII. Beurkundungstechnik	162
XIII. Mehrpersonenverhältnisse	166
XIV. Formmangel	171
H. Fazit und Ausblick	182
Literaturverzeichnis	186
Sachwortverzeichnis	194

Inhaltsverzeichnis

Abstract	19
A. Einleitung	20
B. Gang der Untersuchung und Methodik	22
C. Grundsätze der Beurkundungspflichten nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	23
I. Historische Entwicklung	23
II. Heutige Bedeutung	24
1. Übertragungsverpflichtung nach § 311b Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB	24
2. Erwerbsverpflichtung nach § 311b Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB	25
3. Zwischenergebnis	26
III. Telos	26
1. Systematisierung der Formzwecke nach ihrer inhaltlichen Wirkung	27
a) Warnfunktion	27
b) Funktion des Schutzes vor Übereilung	28
c) Belehrungs- und Beratungsfunktion	28
d) Beweisfunktion	29
e) Gewährfunktion	29
f) Gewichtung der einzelnen Funktionen	29
2. Systematisierung der Formzwecke nach den geschützten Interessen	30
a) Beteiligte des Rechtsgeschäfts	30
b) Dritte einschließlich der Allgemeinheit	31
IV. Anwendungsbereich	32
V. Gesetzliche Form der notariellen Beurkundung	33
VI. Reichweite der Beurkundungspflichten	35
VII. Auswirkungen der Reichweite der Beurkundungspflichten auf das formelle Beurkundungsrecht	36
VIII. Rechtsfolgen eines Formmangels	37

D. Begriff des „zusammengesetzten Vertrags“	38
E. Problemstellung	39
F. Stand der Rechtsprechung	41
I. Inhaltliche Anforderungen an den Verknüpfungswillen	41
II. Rechtsdogmatische Einordnung des Verknüpfungswillens	44
III. Beurkundungsbedürftigkeit der Verknüpfungsabrede	45
IV. Beurkundungsbedürftigkeit des Drittgeschäfts	45
V. Ermittlung des Verknüpfungswillens	46
VI. Beurkundungstechnik	47
VII. Mehrpersonenverhältnisse	49
VIII. Formmangel	49
G. Diskussion	51
I. Vorgehensweise	51
II. Terminologie	52
1. Zusammengesetzter Vertrag	52
2. Zusammenhang zwischen Grundstücks- und Drittgeschäft	54
a) Wirtschaftlicher Zusammenhang	55
b) Rechtlicher Zusammenhang	55
III. Grundsätze der Auslegung des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	57
1. Auslegungsfähigkeit der Formvorschrift § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	57
2. Typisierende Normauslegung	58
3. Klassische Auslegungskanonnes	59
a) Grammatikalische Auslegungsmethode	59
b) Systematische Auslegungsmethode	59
aa) § 139 BGB	60
bb) § 18 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG	62
cc) Zwischenergebnis	63
c) Historische Auslegungsmethode	63
d) Teleologische Auslegungsmethode	64
aa) Aussagekraft der Formzwecke	65

bb) Auslegung mittels der Formzwecke	67
(1) Systematisierung der Formzwecke nach ihrer inhaltlichen Wirkung	67
(a) Warnfunktion	67
(b) Funktion des Schutzes vor Übereilung	68
(c) Belehrungs- und Beratungsfunktion	68
(d) Beweisfunktion	70
(e) Gewährfunktion	71
(f) Zwischenergebnis	72
(2) Systematisierung der Formzwecke nach den geschützten Interessen	73
(a) Beteiligte des Rechtsgeschäfts	73
(b) Dritte einschließlich der Allgemeinheit	73
e) Zwischenergebnis	74
4. Gesteigertes Interesse an Rechtssicherheit und Vertrauensschutz	74
5. Zusammenspiel der klassischen Auslegungsmethoden und des gesteigerten Interesses an Rechtssicherheit	76
6. Gesamtabwägung der Vor- und Nachteile	77
a) Nichtigkeit wegen Formmangels	79
b) Gebührenrecht	81
7. Verkehrsanschauung und Fähigkeiten des Rechtsverkehrs	81
8. Zwischenergebnis	82
IV. Wille der Vertragsparteien als zentrales Entscheidungsmerkmal	83
1. Ungeeignetheit einer objektiven Anknüpfung	83
2. Notwendigkeit einer subjektiven Anknüpfung	84
a) Klassische Auslegungsmethoden	85
b) Vereinbarkeit mit dem gesteigerten Bedürfnis nach Rechtssicherheit	86
3. Bedürfnis nach weiterer Konkretisierung	87
4. Zwischenergebnis	88
V. Inhaltliche Anforderung an den Verknüpfungswillen im Allgemeinen	88
1. Wirtschaftlicher Zusammenhang	90
a) Klassische Auslegungsmethoden	90
aa) Grammatikalische Auslegungsmethode	90
bb) Systematische Auslegungsmethode	90
(1) § 139 BGB	90
(2) § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	91
(3) § 358 Abs. 3 BGB	91
(4) Zwischenergebnis	92
cc) Historische Auslegungsmethode	92

dd) Teleologische Auslegungsmethode	93
b) Gesteigertes Interesse an Rechtssicherheit und Vertrauensschutz	93
c) Gesamtabwägung der Vor- und Nachteile	93
d) Verkehrsanschauung und Fähigkeiten des Rechtsverkehrs	94
e) Zwischenergebnis	94
f) <i>Exkurs</i> : Mittelbares Grundstücksgeschäft	94
2. Rechtlicher Zusammenhang	96
a) Unmittelbares Grundstücksgeschäft und Drittgeschäft	97
aa) Klassische Auslegungsmethoden	97
(1) Grammatikalische Auslegungsmethode	97
(2) Systematische Auslegungsmethode	97
(a) § 139 BGB	97
(b) § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG	98
(3) Historische Auslegungsmethode	98
(4) Teleologische Auslegungsmethode	98
(5) Verhältnis der Auslegungsmethoden	99
(6) Zwischenergebnis	99
bb) Gesteigertes Interesse an Rechtssicherheit und Vertrauensschutz	99
cc) Gesamtabwägung der Vor- und Nachteile	99
dd) Verkehrsanschauung und Fähigkeiten des Rechtsverkehrs	100
ee) Zwischenergebnis	100
b) Mittelbares Grundstücksgeschäft und Drittgeschäft	100
3. Zwischenergebnis	102
VI. Konkretisierung der inhaltlichen Anforderungen an den Verknüpfungswillen	102
1. Art des rechtlichen Zusammenhangs	102
a) Einseitiger Zusammenhang	104
aa) Zusammenhang des Grundstücksgeschäfts mit dem Drittgeschäft	104
bb) Zusammenhang des Drittgeschäfts mit dem Grundstücksgeschäft	104
b) Wechselseitiger Zusammenhang	108
c) Konsequenzen für die Begriffsverwendung in der Abgrenzungsformel	108
d) Zwischenergebnis	109
2. Regelungstechnik	110
3. Zwischenergebnis	111
VII. Rechtsdogmatische Einordnung der Erklärung über den Verknüpfungswillen	111
1. Erklärung über den Verknüpfungswillen als Willenserklärung	112
2. Anforderungen an die Bildung einer Verknüpfungsabrede	113
3. Verknüpfungsabrede als Vertragsbestandteil des Grundstücks- beziehungs- weise Drittgeschäfts	115
4. Zwischenergebnis	116

VIII. Weitere Vorgehensweise	116
IX. Beurkundungsbedürftigkeit der Verknüpfungsabrede	117
1. „Ob“	118
a) Art des rechtlichen Zusammenhangs	118
aa) Einseitiger Zusammenhang	119
(1) Zusammenhang des Grundstücksgeschäfts mit dem Drittgeschäft	119
(2) Zusammenhang des Drittgeschäfts mit dem Grundstücksgeschäft	120
bb) Wechselseitiger Zusammenhang	120
b) Intensität des rechtlichen Zusammenhangs	121
aa) Allgemein	121
bb) Abschlussabhängigkeit	122
c) Regelungstechnik	124
d) Einheitliche beziehungsweise getrennte Urkunden	124
e) Zwischenergebnis	125
2. „Wie“	126
X. Beurkundungsbedürftigkeit des Drittgeschäfts	126
1. „Ob“	127
a) Art des rechtlichen Zusammenhangs	127
b) Intensität des rechtlichen Zusammenhangs	128
aa) Bezugsebenen des Grundstücksgeschäfts	128
(1) Wirksamkeit	129
(2) Durchführung	131
(3) Rückabwicklung	132
(4) Zwischenergebnis	133
bb) Bezugsebenen des Drittgeschäfts	133
(1) Abschluss	134
(a) Abschlussverpflichtung	134
(b) Abschlussabhängigkeit	136
(c) Zwischenergebnis	137
(2) Wirksamkeit	137
(3) Durchführung	138
(4) Rückabwicklung	139
(5) Zwischenergebnis	139
c) Regelungstechnik	140
aa) Rücktrittsvorbehalt	141
bb) Bedingung	144
cc) Zwischenergebnis	144
d) Keine Umgehungsmöglichkeit	145

e) Zeitliche Komponente	145
aa) Drittgeschäft noch nicht abschließend ausgehandelt	146
(1) Abschluss des Drittgeschäfts nach Auflassung und Eintragung in das Grundbuch	147
(2) Abschluss des Drittgeschäfts nach Auflassung und vor Eintragung in das Grundbuch	147
bb) Grundstücksgeschäft noch nicht abschließend ausgehandelt	148
cc) Zwischenergebnis	150
f) Zwischenergebnis	150
2. „Wie“	151
3. Vertragsänderungen	152
XI. Ermittlung des Verknüpfungswillens	152
1. Beurkundung	152
a) Grundlagen	153
b) Fragenkatalog	156
c) Dokumentation der Aufklärungsbemühungen und Belehrung	157
2. Tatrichterliche Würdigung	159
3. Zwischenergebnis	161
XII. Beurkundungstechnik	162
1. Aufspaltung des Grundstücks- und des Drittgeschäfts in getrennte Urkunden	162
2. Verlautbarung der Verknüpfungsabrede	165
XIII. Mehrpersonenverhältnisse	166
1. „Ob“	167
2. Voraussetzungen	168
3. Zwischenergebnis	171
XIV. Formmangel	171
1. Beurteilungsmaßstab für formgerechte Fassung	171
2. Nichtigkeit	173
a) Beurkundungsbedürftigkeit des Grundstücksgeschäfts samt Verknüp- fungsabrede	173
b) Beurkundungsbedürftigkeit des Grundstücksgeschäfts samt Verknüp- fungsabrede sowie des Drittgeschäfts	174
aa) Nichtigkeit des Grundstücksgeschäfts samt Verknüpfungsabrede	174
bb) Nichtigkeit des Drittgeschäfts	175
(1) Grammatikalische Auslegungsmethode	177
(2) Systematische und teleologische Auslegungsmethode	177
(3) Gesamtabwägung der Vor- und Nachteile	179
(4) Gesteigertes Interesse an Rechtssicherheit	179

c) Zwischenergebnis	179
3. Heilung	180
4. Zwischenergebnis	181
H. Fazit und Ausblick	182
Literaturverzeichnis	186
Sachwortverzeichnis	194