

# Inhaltsverzeichnis

## Band 5. Bürgerliches Recht I

Vorwort zur 5. Auflage .....	V
Vorwort zur 1. Auflage .....	VI
Inhaltsübersicht .....	VII
Bearbeiterverzeichnis .....	XVI
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII

## I. Grundstückskaufverträge

1. Kauf eines Altbaugrundstücks durch Individualvertrag .....	1
2. Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung .....	68
3. Kauf eines Bauplatzes .....	79
4. Kauf einer Gaststätte .....	90
5. Kauf land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke .....	102
6. Zweckgebundener Grundstücksverkauf einer Gemeinde .....	105
7. Kauf von Bauerwartungsland .....	122
8. Kauf eines nach Umlegung entstehenden Grundstücks .....	130
9. Kauf eines noch nicht vermessenen Teilstücks .....	133
10. Kauf gegen Rente .....	137
11. Kauf eines in der Flurbereinigung befangenen Grundstücks .....	141
12. Kauf eines aus der Flurbereinigung hervorgehenden Grundstücks .....	144
13. Kauf eines Miteigentumsanteils mit Benutzungsregelung .....	148
14. Sukzessivkauf durch Angebot und Annahme .....	150
15. Optionsvertrag in Form eines durch Ausübungserklärung bedingten Kaufvertrages .....	155
16. Freiwillige Umlegung .....	161
17. Freiwillige Versteigerung eines Grundstücks .....	163
18. Grundstücktausch .....	166
19. Struktur des Grundstücksvertrages, Regelungstypen .....	167
20. Fragen des Beurkundungsverfahrens bei Grundstückskaufverträgen .....	177
21. Vertretung im Grundstücksverkehr .....	181
22. Ausländerbeteiligung im Grundstücksverkehr .....	185
23. Immobilien im Beitrittsgebiet/Hinweise für Grundstückskaufverträge .....	187
23 a. Kaufvertrag über ein Grundstück im Beitrittsgebiet .....	187
23 b. Zession von Rückübertragungsansprüchen nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) .....	212
23 c. Immobilienerwerb nach dem SachenRBerG .....	236
23 d. Grundstückskaufverträge als Verbraucherverträge (Hinweise) .....	261
23 e. Grundstückskaufverträge als verbundene Immobiliengeschäfte (Hinweise) .....	263
23 f. Notarielle Pflichten nach dem GeldwäschekämpfungsG bei Grundstückskaufverträgen (Hinweise) .....	265
24. Nachlass und Erben im Grundstücksverkehr .....	266
25. Verfügungsbeschränkungen im Grundstücksverkehr .....	267
26. Abtretung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung .....	269
27. Abtretung des Anwartschaftsrechtes des Auflassungsempfängers .....	278
28. Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruches .....	280
29. Verpfändung des Anwartschaftsrechtes des Auflassungsempfängers .....	287
 <i>Kauf vom Bauträger</i>	
30. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über ein Reihenhaus .....	290
Anhang 1. Bauträgermerkblatt der Landesnotarkammer Bayern .....	378
Anhang 2. Muster-Freigabever sprechen .....	385
Anhang 3. Bürgschaft gem. § 2 MaBV .....	387
Anhang 4. Bürgschaft gem. § 7 MaBV .....	389

## Inhalt

31. Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über eine Eigentumswohnung (Bauträgervertrag) .....	390
32. Kaufvertrag über eine modernisierte Altbauwohnung (Altbau-Vertrag) .....	412
33. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages .....	435

## II. Mietrecht

1. Mietvertrag über Wohnraum .....	439
2. Mietvertrag über Geschäftsräume, gewerblich genutzte Grundstücke und dergleichen .....	564
3. Mieterhöhung gemäß § 558 BGB .....	586
4. Mieterhöhung gemäß § 559 BGB .....	596
5. Mieterhöhung gemäß § 560 Abs. 1 und 2 BGB (bei vereinbarter Betriebskostenpauschale) .....	600
6. Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB .....	604
7. Modernisierungskündigung durch den Vermieter .....	605
8. Modernisierungsvertrag bei Modernisierung durch den Mieter .....	608
9. Betriebskostenabrechnung des Vermieters .....	612
10. Abmahnung des Vermieters .....	617
11. Ordentliche Kündigung des Vermieters nach § 573 BGB .....	621
12. Kündigung einer Einliegerwohnung gemäß § 573a BGB .....	628
13. Außerordentliche Kündigung des Vermieters bei Vertragsverletzungen des Mieters gemäß §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 569 Abs. 2 BGB .....	631
14. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB .....	634
15. Mietaufhebungsvertrag .....	635
16. Widerspruch des Mieters nach der Sozialklausel .....	639
17. Räumungsfristbegehrungen des Mieters .....	642
18. Erklärung des Vermieters gemäß § 545 BGB .....	643

## III. Dienstleistungs- und Herstellungsverträge

### Darlehensvermittlung

1. Darlehensvermittlungsvertrag.....	645
--------------------------------------	-----

### Immobilienmaklerverträge

2. Käufer-Makler-Vertrag .....	648
3. Verkäufer-Makler-Vertrag .....	656
4. Alleinauftrag eines Immobilienverkäufers .....	661
5. Reservierungsvereinbarung .....	665
6. Abwälzen der Provision .....	669
7. Information über Verflechtung des Maklers .....	670
8. Vollmacht für den Makler .....	671
9. Quittung für erhaltene Unterlagen .....	672
10. Nachweis-Bestätigung .....	673
11. Auslagenersatz .....	674
12. Bauträger-Makler-Vertrag .....	676
13. Untermakler-Vertrag .....	679
14. Zubringer-Vertrag .....	682
15. Gemeinschaftsgeschäft .....	683
16. VOB-Bauwerkvertrag als Einheitspreisvertrag .....	684
17. BGB-Bauwerkvertrag .....	697
18. Architektenvertrag .....	713

## IV. Dienst- und Arbeitsvertragsrecht

1. Dienstvertrag eines freien Mitarbeiters .....	727
--	-----

# Inhalt

## *Vorvertragliche Formulare*

2. Einladung zu einem Bewerbungsgespräch .....	734
3. Personalfragebogen .....	735
4. Einwilligung in eine psychologische Eignungsuntersuchung .....	739
5. Einwilligung in eine werks- oder vertrauensärztliche Untersuchung .....	740

## *Arbeitsverträge und Verträge mit zu ihrer Berufsausbildung beschäftigten Personen*

6. Arbeitsvertrag für Arbeiter .....	741
7. Arbeitsvertrag für Angestellte .....	752
8. Arbeitsvertrag mit Tarifunterstellung .....	755
9. Arbeitsvertrag für Reisende .....	757
10. Arbeitsvertrag für außertarifliche Angestellte .....	763
11. Arbeitsvertrag für leitende Angestellte .....	767
12. Arbeitsvertrag für zeit- oder zweckbestimmtes Arbeitsverhältnis .....	771
13. Arbeitsvertrag für Aushilfskräfte .....	776
14. Arbeitsvertrag über Telearbeit .....	778
15. Gruppenarbeitsvertrag .....	789
16. Berufsausbildungsvertrag .....	796
17. Praktikantenvertrag .....	806
18. Fortbildungsvertrag .....	810

## *Nebenabreden*

19. Aufschlüsselung des Lohnes für Arbeiter .....	813
20. Aufschlüsselung des Gehalts für Angestellte .....	815
21. Wettbewerbsvereinbarung für kaufmännische oder technische Angestellte .....	816
22. Mankovereinbarung .....	821
23. Vereinbarung über Vertragsstrafe .....	823
24. Abtretung von Schadensersatzansprüchen .....	825
25. Vereinbarung über betriebliches Ruhegeld .....	826

## *Vereinbarung im bestehenden Arbeitsverhältnis*

25 a. Vereinbarung über unbezahlten Urlaub .....	849
25 b. Vereinbarung über Umzugskosten/Fortbildungskosten mit Rückzahlungsklausel .....	852
26. Dienstwagenvertrag .....	855
27. Vereinbarung über Dienstfahrten mit dem Privatfahrzeug (Privatwagenvertrag) .....	861
28. Arbeitgeberdarlehen .....	864
29. Gratifikation mit Widerrufsvorbehalt .....	868
30. Anwesenheitsprämie durch zusätzlichen Urlaub .....	873
31. Aufhebungsvertrag .....	876

## *Einseitige Erklärungen*

32. Anfechtung .....	885
33. Abmahnung .....	888
34. Ordentliche Kündigung durch den Arbeitgeber .....	892
35. Änderungskündigung .....	900
36. Teilkündigung .....	903
37. Außerordentliche Kündigung durch den Arbeitgeber .....	904
38. Kündigung durch den Arbeitnehmer .....	908
39. Erteilung des Urlaubs .....	910
40. Urlaubsbescheinigung .....	915
41. Dienstbefreiung .....	916
42. Anzeige einer Arbeitsverhinderung .....	917
43. Suspendierung .....	920
44. Versetzung .....	922

## Inhalt

45. Ausgleichsquittung .....	926
46. Zwischenbescheinigung für Arbeitspapiere .....	930
47. Einfaches Zeugnis .....	933
48. Qualifiziertes Zeugnis .....	934

### *Verträge mit arbeitsrechtlicher Drittbeteiligung*

49. Arbeitnehmerüberlassungsvertrag .....	940
50. Leiharbeitsvertrag .....	949
51. Mittelbares Arbeitsverhältnis .....	953
52. Gruppenakkordvertrag .....	957
53. Arbeitsvertrag mit Arbeitsplatzteilung (Job-sharing) .....	961
54. Dienstwohnungsvertrag .....	967

## V. Betriebsvereinbarungen

### *Allgemeine personelle Angelegenheiten*

1. Betriebsvereinbarung über Personalplanung .....	971
2. Betriebsvereinbarung über die Ausschreibung von Arbeitsplätzen .....	974
3. Betriebsvereinbarung über Auswahlrichtlinien .....	977
4. Betriebsvereinbarung über Berufsbildungsmaßnahmen .....	985
5. Betriebsvereinbarung über die Anwendung von Berufsausbildungsverordnungen .....	988
6. Betriebsvereinbarung über die Führung von Personalakten .....	991

### *Personelle Einzelmaßnahmen*

7. Unterrichtung des Betriebsrates über personelle Einzelmaßnahmen (Einstellung) .....	995
8. Unterrichtung des Betriebsrates über geplante Umgruppierung, Versetzung .....	998
9. Unterrichtung des Betriebsrates über eine vorläufige personelle Einzelmaßnahme (§ 100 BetrVG) .....	1001
10. Unterrichtung des Arbeitnehmers über eine vorläufige personelle Einzelmaßnahme .....	1003
11. Empfangsbestätigung des Betriebsrates über die Benachrichtigung von geplanten personellen Einzelmaßnahmen .....	1004
12. Verweigerung der Zustimmung des Betriebsrates zu personellen Einzelmaßnahmen (§ 99 Abs. 2 BetrVG) .....	1005
13. Antrag des Arbeitgebers auf Ersetzung der Zustimmung des Betriebsrates bei personellen Einzelmaßnahmen .....	1007
14. Anträge des Betriebsrates bei Durchführung von personellen Einzelmaßnahmen ohne seine Zustimmung (§ 101 BetrVG) .....	1010
15. Antrag auf Festsetzung von Zwangsgeld wegen Nichtaufhebung einer personellen Maßnahme (§ 101 S. 2 BetrVG) .....	1012

### *Mitwirkung und Mitbestimmung bei Kündigungen*

16. Betriebliche Verfügung zur Vorbereitung einer Kündigung .....	1014
17. Die Anhörung des Betriebsrates (§ 102 BetrVG) .....	1018
18. Antrag auf Zustimmung zur Kündigung eines Betriebsratsmitgliedes (§ 103 BetrVG) .....	1021
19. Mitteilung über Einstellung oder Kündigung eines leitenden Angestellten nach § 105 BetrVG und § 31 SprAug .....	1024
20. Stellungnahme des Betriebsrates zur Kündigung .....	1025
21. Widerspruch des Betriebsrates gegen Kündigung (§ 102 Abs. 3 BetrVG) .....	1027
22. Verfolgung des Weiterbeschäftigungsanspruches .....	1028
23. Antrag auf Entbindung von der Weiterbeschäftigung .....	1030
24. Antrag im Beschlussverfahren auf Ersetzung der Zustimmung des Betriebsrates zur Kündigung (§ 103 BetrVG) .....	1033
25. Antrag auf Entbindung von der Beschäftigung eines Jugend- und Auszubildendenvertreters (§ 78 a BetrVG) .....	1036

# Inhalt

## *Entfernung betriebsstörender Arbeitnehmer*

26. Antragstellung bei Gericht .....	1039
--------------------------------------	------

## *Mitwirkung und Mitbestimmung in sozialen Angelegenheiten*

27. Arbeitsordnung (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BetrVG) .....	1042
28. Sozialordnung (§§ 87, 88 BetrVG) .....	1079
29. Betriebsvereinbarung über die Regelung der Arbeitszeit bei dreischichtiger Arbeitsweise (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 BetrVG) .....	1085
30. Betriebsvereinbarung über die Einführung der gleitenden Arbeitszeit (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 BetrVG) .....	1087
31. Betriebsvereinbarung über die Flexibilisierung der Arbeitszeit unter Berücksichtigung des Jahresarbeitszeitvertrages mit Zeitkorridor .....	1092
32. Regelungsabrede über die Einführung von Über- und Mehrarbeit (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 BetrVG) .....	1100
33. Betriebsvereinbarung über die Einführung von Kurzarbeit (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 BetrVG) ....	1102
34. Betriebsvereinbarung über bargeldlose Entgeltzahlung (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BetrVG) .....	1104
35. Betriebsvereinbarung über Urlaubsgrundsätze (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 BetrVG) .....	1105
36. Betriebsvereinbarung über die Einführung elektronischer Arbeitszeiterfassung (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 BetrVG) .....	1107
37. Betriebsvereinbarung über den Einsatz von Intranet, Internet und E-Mail (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 BetrVG) .....	1110
38. Betriebsvereinbarung über die Einführung eines elektronischen Informations- und Kommunikationssystems (§ 87 Abs. 1 Nr. 6 BetrVG) .....	1116
39. Betriebsvereinbarung zum Unfallschutz (§ 87 Abs. 1 Nr. 7 BetrVG) .....	1119
40. Betriebsvereinbarung zum Umweltschutz .....	1123
41. Betriebsvereinbarung über die menschengerechte Gestaltung von Arbeitsplätzen (§§ 87 Abs. 1 Nr. 7; 90, 91 BetrVG) .....	1124
42. Betriebsvereinbarung über die Ordnung von Bildschirmarbeitsplätzen (§§ 87 Abs. 1 Nr. 6; 112 BetrVG) .....	1127
43. Satzung einer betrieblichen Unterstützungskasse (§ 87 Abs. 1 Nr. 8 BetrVG) .....	1134
44. Leistungsrichtlinien über die Gewährung einer Betriebsrente .....	1140
45. Betriebsvereinbarung über die Möglichkeit der beitragsorientierten Leistungszusage mit Mindestleistung und der Entgeltumwandlung .....	1148
46. Betriebsvereinbarung über das Mitbestimmungsrecht des Betriebsrats in Wohnungsan- gelegenheiten (§ 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG) .....	1153
47. Betriebsvereinbarung über die Einführung von Akkordlohn (§ 87 Abs. 1 Nr. 10, 11 BetrVG) .....	1155
48. Betriebsvereinbarung über die Einführung von Prämienlohn (§ 87 Abs. 1 Nr. 10, 11 BetrVG) .....	1159
49. Betriebsvereinbarung über die Überführung von Akkordlohn in Prämienlohn (§ 87 Abs. 1 Nr. 10, 11 BetrVG) .....	1163
50. Betriebsvereinbarung zur Einführung von Gruppenarbeit .....	1164

## *Mitwirkung und Mitbestimmung in wirtschaftlichen Angelegenheiten*

51. Interessenausgleich .....	1171
52. Sozialplan .....	1177
53. Interessenausgleich und von der BAnstArb geförderten Sozialplan .....	1192
54. Sitzungsniederschrift und Spruch einer Einigungsstelle zur Personaldatenverarbeitung ....	1195
55. Betriebsvereinbarung über die Durchführung von Betriebsversammlungen .....	1210

## *Betriebsvereinbarungen für besondere Arbeitnehmergruppen*

56. Betriebsvereinbarung zur Frauenförderung .....	1213
57. Betriebsvereinbarung zum Schutz ausländischer Arbeitnehmer .....	1219

Sachverzeichnis .....	1221
-----------------------	------