

Teil 3 Kaufvertrag

Zentraler Gegenstand eines Grundstücksgeschäftes ist der **Grundstückskaufvertrag**. Auf ihn ist die Due Diligence Prüfung ausgerichtet und durch ihn wird das Grundstücksgeschäft zwischen den Vertragsparteien rechtlich bindend. 216

I. Vertragstypus

Man unterscheidet im Wesentlichen **zwei Grundtypen von Kaufverträgen** im Immobilienbereich, den Asset Deal und den Share Deal. 217

Beim Asset Deal handelt es sich um die Grundform des Grundstückskaufs. Veräußert wird beim Asset Deal der Vermögensgegenstand selbst, d.h. die Immobilie, während beim „Immobilien Share Deal“ Anteile an Gesellschaften, die Grundeigentum halten, Vertragsgegenstand sind.

1. Asset Deal

a) Grundtypus

Gegenstand des **Asset Deal** ist, wie der englische Begriff nahelegt, die Übertragung des Eigentums an einem oder mehreren „assets“, also an Grundstücken, Erbbaurechten oder grundstücksgleichen Rechten. Der Grundtypus des Grundstückskaufvertrages enthält regelmäßig die schuldrechtliche Einigung über den Verkauf des Grundstücks und vielfach bereits die Auflassung des Grundstücks, d.h. die dingliche Einigung über die Eigentumsübertragung. Sofern bereits die Auflassung im Grundstückskaufvertrag erklärt wird, werden zudem zahlreiche weitere ergänzende Vereinbarungen getroffen. Dazu gehören insbesondere die Voraussetzungen, unter denen die Auflassungserklärung vom Notar oder einer Partei verwendet, also zum Zwecke des Vollzugs beim Grundbuchamt eingereicht werden darf. Daneben finden sich in dem Grundtypus des Grundstückskaufvertrages auch Regelungen zu den Modalitäten der Kaufpreiszahlung und zu Mängelansprüchen und Garantien. Je nach Grundstückswert und Gegenstand sind diese Regelungen im Kaufvertrag sehr schlank oder sehr detailliert gehalten. Im Falle eines „nackten“ Grundstücksverkaufs, d.h. eines Grundstückes ohne jede Bebauung, werden die Regelungen eher knapp gehalten sein. Umfangreichere Regelungen sind aber gewöhnlich dann erforderlich, wenn das Kaufgrundstück bebaut ist oder künftig bebaut werden soll und bestehende Gebäude vermietet sind. 218

b) Immobilienportfolio

- 219 Beim Verkauf eines **Immobilienportfolios** ist Kaufgegenstand nicht ein einzelnes Grundstück oder Erbbaurecht, sondern eine Vielzahl von Grundstücken und/oder Erbbaurechten. Je nach Ausgestaltung des Grundstückskaufvertrages kann es sich um mehrere identische Einzelverträge handeln, die über eine Rahmenurkunde verbunden sind. Möglich ist aber auch ein einheitliches Vertragswerk, in welchem die verschiedenen Einzelimmobilien Kaufgegenstand sind. Die dem Verkauf zugrundeliegenden Grundstückskaufverträge enthalten beim Portfolioverkauf zumeist umfangreiche Regelungen. Ursache hierfür ist zum einen, dass häufig mehrere Käufer und/oder Verkäufer als Vertragsparteien am Kaufvertrag beteiligt sind, deren Verhältnis untereinander eine genaueren Regelung bedarf. Zum anderen weichen die einzelnen zu erwerbenden Grundstücke oder Erbbaurechte in ihrer Ausgestaltung und Eigenart vielfach derart voneinander ab, dass viele Sondervereinbarungen getroffen werden müssen. Je nach Ausgestaltung des Vertrages werden die Parteien auch die rechtliche Verknüpfung der Veräußerung der einzelnen Immobilien festlegen, z. B. durch einheitliche Rücktrittsrechte, einheitliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen oder abgestufte Übergabezeitpunkte. Ein Grundstückskaufvertrag wird bei dem Verkauf eines Immobilienportfolios im Regelfall durch zahlreiche und umfangreiche Anlagen ergänzt. Es bietet sich bei größeren Portfolios auch an, bereits die Grundbuchdaten aus dem eigentlichen Grundstückskaufvertrag in eine Anlage auszulagern, damit der eigentliche Vertragstext übersichtlicher bleibt.

c) Sale and Lease Back

- 220 Eine weitere Variante des Grundstückskaufvertrages ist die sogenannte **Sale and Lease Back** Transaktion. Die englische Bezeichnung für dieses Grundstücksgeschäft umschreibt gleichzeitig die zentralen Regelungen, die die zugrundeliegenden Verträge enthalten. Ziel der vertraglichen Regelungen ist es, dass das verkaufte Objekt gleichzeitig vom Verkäufer (zurück) gemietet oder geleast wird. Die Vertragsparteien befinden sich insoweit in einer doppelten Funktion; sie sind zugleich Verkäufer und Mieter bzw. Käufer und Vermieter. Neben einem Kaufvertrag schließen die Parteien gleichzeitig einen Mietvertrag über den Kaufgegenstand ab. Während die kaufvertraglichen Regelungen nicht wesentlich von den Regelungen bei einem Verkauf eines Immobilienportfolios oder eines einzelnen Grundstücks abweichen, sind jedoch eine Vielzahl weiterer vertraglicher Regelungen erforderlich, um Kaufvertrag und Mietvertrag aufeinander abzustimmen und aneinander anzupassen. Dies kann Regelungen zum Mietbeginn, zur Mietzahlung – die möglicherweise mit dem Kaufpreis verrechnet wird –, zu den Mängelansprüchen u.ä. betreffen.

2. Share Deal

Die zweite große Kategorie des Grundstücksgeschäfts ist der **Share Deal**. 221
Gegenstand des Share Deals sind Gesellschaftsanteile an der bzw. den das Grundstück oder Erbbaurecht haltenden Gesellschaft(en). Bei den Gesellschaften handelt es sich im Regelfall um reine Objektgesellschaften, deren Gesellschaftszweck sich im Halten und Verwalten der Immobilie erschöpft. Die Entscheidung zugunsten des Share Deal wird häufig durch steuerliche Aspekte, insbesondere zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer oder zur Erzielung einer günstigen steuerlichen Behandlung des Veräußerungsgewinns, beeinflusst. Beides kann aber nicht in jedem Share Deal erreicht werden, sondern ist von den Besonderheiten des Einzelfalls abhängig, wie z.B. der Frage, ob Anteile an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft veräußert werden, wie viel Prozent der Anteile veräußert werden sollen oder ob der Ertragsteuerpflichtige eine Gesellschaft oder eine natürliche Person ist. Wird beispielsweise angestrebt, 100 % der Anteile an der entsprechenden Gesellschaft an einen Käufer zu veräußern, fällt Grunderwerbsteuer auch bei einem Share Deal an. Der Anfall von Grunderwerbsteuer kann nur dann vermieden werden, wenn entweder der Verkäufer oder ein mit dem Käufer des Mehrheitsanteils nicht konzernmäßig verbundener Dritter Minderheitsgesellschafter mit mehr als 5 % Beteiligung bleibt bzw. wird. Zwar kann man die Rechte des Minderheitsgesellschafters stark beschränken, ein völliger Verzicht auf diese Rechte ist aber gesellschaftsrechtlich nicht möglich. Der Käufer muss daher entscheiden, ob er bereit ist, zum Zwecke der steuerlichen Optimierung der Transaktion diese Einschränkungen in seiner Handlungsfreiheit in Kauf zu nehmen.

II. Beurkundungspflicht

1. Allgemeines

Gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine 222
Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der **notariellen Beurkundung**. Jeder Grundstückskaufvertrag ist also notariell zu beurkunden. Das Formerfordernis erfasst aber auch alle Vorverträge, die die bedingte Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks enthalten. Damit sind etwa auch alle Optionsverträge formbedürftig; sogenannte „Letters of Intent“ (LOI) oder „Heads of Terms“ (HoT) sind es jedenfalls dann, wenn sie eine bedingte oder mittelbare Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks enthalten. Dafür genügt nach der Rechtsprechung des BGH bereits die Vereinbarung von spürbaren wirtschaftlichen Nachteilen für eine Vertragspartei (z.B. die Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Fall des Abbruchs der Vertragsverhandlungen), deren angestrebte Vermeidung durch die belastete Vertragspartei einen (mittel-

baren) Zwang zur Veräußerung oder zum Erwerb begründet.¹ In der Praxis werden derartige Vorvereinbarungen jedoch nur selten beurkundet, selbst wenn sie zur Beurkundungspflicht führende Regelungen enthalten, da die Vertragspartner häufig auf die „kaufmännische Ehre“ der jeweils anderen Seite vertrauen. Dabei müssen sich alle Beteiligten darüber bewusst sein, dass bei fehlender Beurkundung einer solchen Vorvereinbarung nicht nur die die Beurkundungspflicht auslösende Regelung (z.B. das Vertragsstrafeversprechen), sondern in aller Regel die gesamte Vereinbarung (also auch etwaige darin enthaltene Vertraulichkeitsvereinbarungen) mangels Beurkundung formnichtig sind.

Wird die Beurkundungsform nicht eingehalten, ist Rechtsfolge des Formmangels die (heilbare) Unwirksamkeit des entsprechenden Vertrages. Eine Heilung des Formmangels tritt gemäß § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB allerdings erst ein, wenn die Auflassung erklärt und die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt ist.

Bei einem Grundstücksgeschäft in Form des Share Deals besteht demgegenüber nur dann eine Beurkundungspflicht (aus § 15 GmbHG), wenn es sich bei der Gesellschaft um eine GmbH oder um eine GmbH & Co. KG handelt, bei der neben den Kommanditanteilen gleichzeitig auch die Anteile an der Komplementär-GmbH übertragen werden sollen. Demgegenüber hält die Rechtsprechung den Verkauf und die Übertragung von Anteilen an einer Personengesellschaft bzw. einer Aktiengesellschaft selbst dann nicht für beurkundungsbedürftig, wenn die Aktiva dieser Gesellschaft im Wesentlichen aus Grundstücken bestehen.²

- 223 Wegen der mit der notariellen Beurkundung in Deutschland verbundenen Kostenfolgen wird häufig eine **Beurkundung im Ausland, etwa in der Schweiz**, in Erwägung gezogen. Zwar erkennt die Rechtsprechung eine Beurkundung durch einen ausländischen Notar unter bestimmten Voraussetzungen als Erfüllung der deutschen Beurkundungsform an, dies gilt jedoch nicht für die Erklärung der Auflassung gemäß § 925 BGB. Diese muss nach herrschender Auffassung zwingend vor einem deutschen Notar erfolgen.³ Mit der somit erforderlichen Beurkundung der Auflassungserklärung durch einen deutschen Notar wird der vermeintliche Kostenvorteil, den die Beurkundung im Ausland mit sich bringt, jedenfalls für den Grundstückskaufvertrag in ihr Gegenteil verkehrt, da für die Beurkundung der Auflassungserklärung eine volle $\frac{20}{10}$ -Gebühr aus dem vollen Wert des Grundstücks anfällt. Die Reduzierung der Gebühr für die Beurkundung der Auflassung gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 6a KostO auf eine $\frac{5}{10}$ -Gebühr gilt nach – allerdings umstrittener – herrschender Auffassung nur dann, wenn das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bereits vor

1 Vgl. BGH v. 19.9.1989 – XI ZR 10/89, NJW 1990, 390; BGH v. 25.1.2008 – V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 (825).

2 Prütting/Wegen/Weinreich/Schmidt, BGB, 3. Aufl. 2008, § 311b Rz. 2.

3 Palandt/Bassenge, BGB, 68. Aufl. 2009, § 925, Rz. 2 m. w. N.

einem deutschen Notar beurkundet worden ist.¹ Hinzu kommt, dass der ausländische Notar in der Regel nicht oder jedenfalls nicht uneingeschränkt in der Lage sein wird, einen von ihm beurkundeten Grundstückskaufvertrag in Deutschland abzuwickeln.

2. Zusammengesetzte Verträge (z. B. Sale and Lease Back)

Wenn neben dem eigentlichen Grundstücksverkauf weitere Vereinbarungen getroffen werden, die mit dem Grundstückskaufvertrag eine rechtliche Einheit bilden, **erstreckt sich die Beurkundungspflicht auf sämtliche dieser Vereinbarungen**, auch dann, wenn einzelne Vereinbarungen für sich genommen nicht beurkundungspflichtig wären. Diese Voraussetzung ist nach der vom BGH aufgestellten Formel immer dann erfüllt, wenn die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien „miteinander stehen und fallen“ sollen. Neben dieser gegenseitigen Abhängigkeit der Vereinbarungen voneinander lässt die Rechtsprechung es für die Erstreckung des Beurkundungserfordernisses auf die mit dem Grundstückskaufvertrag zusammenhängenden Vereinbarungen allerdings auch genügen, wenn das Grundstücksgeschäft einseitig von dem anderen Vertrag abhängig ist. Im umgekehrten Fall dagegen führt die einseitige Abhängigkeit der anderen Vereinbarung vom Grundstücksgeschäft dann nicht zu deren Beurkundungspflichtigkeit, wenn der Grundstückskaufvertrag unbedingt und unabhängig von dieser anderen Vereinbarung geschlossen wird.² Diese Rechtsprechung zur Beurkundungsbedürftigkeit voneinander abhängiger Vereinbarungen gilt auch dann, wenn die Parteien dieser Vereinbarungen nicht identisch sind. Liegen die Voraussetzungen für die Beurkundung des Grundstücksgeschäfts und des mit ihm zusammenhängenden Vertrages vor, können beide Geschäfte in einer Urkunde oder auch in getrennten Urkunden notariell beurkundet werden. Im Fall der getrennten Beurkundung ist jedoch darauf zu achten, dass der rechtliche Zusammenhang zwischen beiden Verträgen in den Urkunden, mindestens aber in der zeitlich später errichteten Urkunde, zum Ausdruck kommt.³

Ein typischer Anwendungsfall für einen zusammengesetzten Vertrag, bei dem sich das Beurkundungserfordernis auf die gesamten Vereinbarungen erstreckt, ist ein sogenannter **Sale and Lease Back-Vertrag**, bei dem der Verkäufer ein Grundstück veräußert, aber gleichzeitig das aufstehende Gebäude vom Käufer zurückmietet. Beim Sale and Lease Back-Vertrag ist deshalb nicht nur der Grundstückskaufvertrag, sondern auch der gleichzeitig geschlossene Mietvertrag zu beurkunden. Die konkrete Vertragsgestaltung kann dann so aussehen, dass entweder der Mietvertrag gemeinsam mit dem Grundstückskaufvertrag in einer Urkunde (etwa als Anlage zum Kaufvertrag) oder dass Kaufvertrag

1 Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann/Schwarz, KostO, 17. Aufl. 2008, § 38 Rz. 50. m. w. N.

2 BGH v. 26.11.1999 – V ZR 251/98, NJW 2000, 951, BGH v. 11.10.2000 – VIII ZR 312/99, NJW 2001, 226.

3 BGH v. 16.3.1988 – VIII ZR 12/87, BGHZ 104, 18.

und Mietvertrag in getrennten Urkunden beurkundet werden. Da die separate Beurkundung von Kauf- und Mietvertrag höhere Kosten auslöst, wird es oft sinnvoll sein, den Mietvertrag in den Grundstückskaufvertrag zu integrieren. Man hat dann allerdings mit dem praktischen Problem umzugehen, dass für die weitere Handhabung des Mietvertrages, der im täglichen Property Management häufig gebraucht wird, eine separate Fassung des Mietvertrages mit Unterschriften benötigt wird. Dies kann jedoch durch entsprechende Gestaltung des Mietvertrages als Anlage des Grundstückskaufvertrages und Erstellung von Teilabschriften durch den Notar, die sich nur auf den Mietvertrag beschränken, gelöst werden.

3. Änderungen, Nachträge und Aufhebung

- 226 **Änderungen von bzw. Nachträge zu Grundstückskaufverträgen** sind grundsätzlich ebenfalls beurkundungsbedürftig. Gleichgültig ist dabei, ob es sich um wesentliche oder unwesentliche Änderungen handelt. Von dem vorstehend genannten Grundsatz lässt die Rechtsprechung allerdings drei wesentliche Ausnahmen zu¹:

Nachträge, die die Veräußerungs- oder Erwerbspflicht weder unmittelbar noch mittelbar verschärfen oder erweitern, sind formfrei.

Ferner sind formfrei Vereinbarungen, die lediglich der Beseitigung von Schwierigkeiten dienen, die bei der Abwicklung des Vertrages aufgetreten sind und die den Inhalt der gegenseitigen Leistungspflichten im Kern unberührt lassen. Ein typisches Beispiel hierfür ist die Vereinbarung über die Verlängerung der Frist für die Ausübung eines im ursprünglichen Vertrag vereinbarten vertraglichen Rücktrittsrechts, jedenfalls dann, wenn die Verlängerungsvereinbarung vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Frist getroffen wird und der Verlängerungszeitraum über die ursprüngliche Frist für die Ausübung des Rücktrittsrechts nicht derart deutlich hinausgeht, dass das Rücktrittsrecht damit eine neue Qualität erhält.

Schließlich sind nach – allerdings mit guten Gründen bestrittener² – Auffassung des BGH **Änderungen nach Erklärung der Auflassung** grundsätzlich nicht formbedürftig. Da die Auflassung, also gemäß § 925 Abs. 1 BGB die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers, vielfach bereits in dem Grundstückskaufvertrag erklärt wird, gilt nach der derzeitigen Rechtsprechung des BGH, dass formlose Änderungen von Grundstückskaufverträgen in vielen Fällen möglich sind. Dennoch ist es regelmäßig empfehlenswert, insbesondere bei wesentlichen Vertragsänderungen, auf die Einhaltung der Beurkundungsform nicht zu verzichten.

- 227 Die vertragliche Aufhebung eines beurkundeten Grundstückskaufvertrages ist formfrei möglich, so lange der Grundstückskaufvertrag noch nicht durch Ein-

1 Vgl. Palandt/*Grüneberg*, BGB, 68. Aufl. 2009, § 311b Rz. 42 ff.

2 Münchener Kommentar/*Kanzleiter*, BGB, 5. Aufl. 2007, § 311b Rz. 59.

tragung der Eigentumsumschreibung vollzogen ist und dem Käufer auch noch kein Anwartschaftsrecht zusteht (durch Stellung des Eigentumsumschreibungsantrages auf der Grundlage einer erklärten Auflassung bzw. durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung nach Erklärung der Auflassung), da die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages in diesem Fall keine Verpflichtung zur Übertragung oder zum (Rück-)Erwerb des Grundstücks begründet. Nach vollzogenem Grundstückskaufvertrag bzw. nach Entstehung des Anwartschaftsrechts bedarf ein Aufhebungsvertrag dagegen der notariellen Beurkundung. Allerdings kann man dies im Fall des bestehenden Anwartschaftsrechts dadurch vermeiden, dass vor Abschluss des Aufhebungsvertrages das Anwartschaftsrecht durch formlos mögliche Aufhebung der Auflassung oder durch die Rücknahme des Eintragungsantrages gegenüber dem Grundbuchamt zum Erlöschen gebracht und erst anschließend die dann formfrei mögliche Aufhebung des Kaufvertrages vereinbart wird.

III. Grundform eines Grundstückskaufvertrages

Im Folgenden werden ausgewählte Fragen der **Grundform eines Grundstückskaufvertrages** dargestellt. Das Muster eines Grundstückskaufvertrages findet sich in Anhang III., S. 163 ff. 228

1. Vertragsparteien

Im Rubrum des Grundstückskaufvertrages sind zunächst die **Vertragsparteien** präzise zu bezeichnen. Sind Gesellschaften Vertragsparteien, sind diese mit ihrer Firma bzw. ihrem Namen, dem Sitz, der Geschäftsanschrift und den Handelsregisterangaben (soweit vorhanden) in die Urkunde aufzunehmen. Darüber hinausgehend sollten stets, insbesondere aber bei der Beteiligung von Gesellschaften, die genauen Vertretungsverhältnisse in der Urkunde in einer Weise aufgenommen und nachgewiesen werden, die einerseits gegenüber dem Grundbuchamt, andererseits aber auch zu späteren Zeitpunkten gegenüber der anderen Vertragspartei oder auch gegenüber Dritten den Nachweis der ordnungsgemäßen Vertretung der Vertragsparteien bei der Beurkundung ermöglicht. 229

Ist an dem Vertrag eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt, so ist diese nach der jüngsten Rechtsprechung selbst rechtsfähig¹ und damit als solche Partei des Grundstückskaufvertrages. Ferner hat der BGH jüngst die formelle Grundbuchfähigkeit der GbR bestätigt.² Die GbR kann künftig unter ihrem Namen im Grundbuch eingetragen werden. Die Bezeichnung der einzelnen Gesellschafter ist dagegen nicht mehr erforderlich, sondern dient lediglich der Identifizierung bei fehlendem Namen oder der Unterscheidung der

1 Vgl. BGH v. 29.1.2001 – II ZR 331/00, BGHZ 146, 341 ff.

2 BGH v. 4.12.2008 – V ZB 74/08, WM 2009, 171 ff.

GbR von anderen Gesellschaften mit gleichem Namen. Ob bei Änderungen im Gesellschafterbestand oder bei Umbenennung der Gesellschaft eine Grundbuchberichtigung oder lediglich eine Richtigstellung erforderlich ist, ist umstritten (siehe dazu auch Rz. 50).¹ Auch künftig sollte bei der Vertragsgestaltung aber sorgfältig darauf geachtet werden, dass in dem Grundstückskaufvertrag die Gesellschaft mit ihrem aktuellen Namen bezeichnet wird und ggf. zur Klarstellung sämtliche GbR-Gesellschafter namentlich genannt werden. Darüber hinausgehend sollte festgestellt werden, ob die aktuelle Bezeichnung der Gesellschaft noch mit dem eingetragenen Namen identisch ist. Sollte dies nicht der Fall sein, empfiehlt es sich, noch vor der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages oder im Zusammenhang damit Kontakt mit dem Grundbuchamt aufzunehmen, um entweder durch einen von Amts wegen durchzuführenden Berichtigungsvermerk oder einen Grundbuchberichtigungsantrag eine Aktualisierung/Richtigstellung der Bezeichnung zu erlangen. Siehe dazu auch Rz. 50.

2. Vertragsgegenstand

- 230 Der **Vertragsgegenstand**, also das Grundstück, ist (wegen § 28 GBO) in jedem Fall grundbuchmäßig zu bezeichnen. Sollen noch zu vermessende Teilflächen verkauft werden, ist sorgfältig auf die präzise Beschreibung dieser Flächen (am besten anhand von Plänen) zu achten. Die Pläne sollten die derzeitigen Flurstücksgrenzen und die daraus verkauften Teilflächen darstellen. Erbbaurechte und Teileigentumseinheiten müssen ebenfalls präzise grundbuchmäßig beschrieben werden.

Bei der Veräußerung von **Immobilienportfolios** stellt sich stets die Frage, ob der Verkauf der einzelnen Objekte gegenseitig voneinander abhängig ist, ob also nur alle Objekte gemeinsam, oder ob sie auch selbstständig veräußert werden sollen. Dies muss im Grundstückskaufvertrag geregelt werden. In aller Regel besteht bei einer Immobilienportfolio-Transaktion zumindest eine gewisse Abhängigkeit des Verkaufs der Objekte voneinander, da der Umstand des gleichzeitigen Verkaufs von mehreren Objekten häufig bei der Kaufpreisbestimmung berücksichtigt ist oder der Käufer einige weniger gute Objekte des Portfolios nur deshalb erwirbt, damit er auch die „Rosinen“ des Portfolios bekommt. Bei der Gestaltung der rechtlichen Abhängigkeit des Verkaufs der einzelnen Grundstücke im Rahmen eines Immobilienportfolios sind ganz verschiedene Gestaltungen möglich. So können der Vollzug und die Wirksamkeit des Verkaufs sämtlicher Grundstücke in vollem Umfang gegenseitig voneinander abhängig sein. Es ist aber auch möglich, nur für einzelne Grundstücke die Abhängigkeit des Vollzugs und der Wirksamkeit von dem Verkauf bestimmter anderer Grundstücke des Portfolios abhängig zu machen, während eine dritte Gruppe von Grundstücken des Portfolios rechtlich unabhängig von den beiden anderen Gruppen und auch voneinander verkauft und abgewickelt werden soll.

¹ Böttcher, ZNotP 2009, 42 (45).