

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN
VON DER
NOTARKASSE A. D. Ö. R.,
MÜNCHEN

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Melanie Falkner

Grundstückskauf- vertrag

3. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

Melanie Falkner

Grundstückskaufvertrag

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

HERAUSGEGEBEN VON DER
NOTARKASSE MÜNCHEN A.D.Ö.R.

Grundstückskaufvertrag

3. Auflage

(Die Voraufage ist unter dem Titel „Kaufvertrag“ erschienen)

von

Notarin

Dr. Melanie Falkner,

Ochsenfurt



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Michael Bernauer/Nora Ziegert/
Hans-Joachim Vollrath
Familienrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-256-6)

Christian Esbjörnsson
Gesellschaftsrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-218-4)

Michael Gutfried
Grundschulden, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-252-8)

Franz Heitzer
Notarkosten, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-277-1)

Judith Junk
Erbrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-253-5)

Sonja Karl Pelikan
**Grundbuch lesen und verstehen,
2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-254-2)

Jens Neie
Überlassungsvertrag, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-220-7)

Holger Sagmeister
**Anmeldungen zum Registergericht,
3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-284-9)

Valentin Spernath
Grundstücksrecht Spezial, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-311-2)

Andreas Bosch/Benedikt Strauß
Berufs- und Beurkundungsrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-257-3)

Jens Haßelbeck
Wohnungs- und Teileigentum, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-278-8)

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath
Prüfungswissen kompakt, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-306-8)

Martin Jurkat
Büroorganisation, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-307-5)

Bernadette Kell
Grundbuch – Rechte in Abt. II, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-255-9)

Sonja Karl Pelikan
Basiswissen im Notariat, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-310-5)

Markus Sikora
**Vollmachten, Genehmigungen,
Zustimmungen, Beglaubigungen,
3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-279-5)

Michael Volmer
Vollzug von Kaufverträgen, 3. Auflage
(ISBN 978-3-95646-280-1)

Hinweis

Die Formulierungsbeispiele in diesem Buch wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Autor und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen und Formulierungsbeispiele.

Copyright 2024 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen
ISBN 978-3-95646-313-6

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Geleitwort

Hinter jedem guten Notar stehen seine Mitarbeiter, die den reibungslosen Ablauf im Notariat sicherstellen.

Der Beruf der Notarfachangestellten ist ein spannender und vielfältiger Beruf, der in Anforderung und Verantwortung weit über einen „gewöhnlichen“ Bürojob hinausgeht. Immobilienkäufe, Testamente, Unternehmensgründungen, Eheverträge, Scheidungsvereinbarungen und einiges mehr – über die ganze Bandbreite notarieller Tätigkeiten müssen auch Sie als Mitarbeiter im Notariat tiefgehende Kenntnisse haben. Nur mit Ihrer Unterstützung kann der Notar sein Büro erfolgreich führen.

Wie kann man Sie möglichst gezielt und effizient unterstützen, um eine bestmögliche Ausbildung zum Notarfachangestellten zu absolvieren? Diese Frage haben wir uns als Notarkasse gemeinsam mit Autoren aus der Praxis, nämlich Notarinnen und Notare, Notarassessoren und Büroleitern gestellt. Zusammen mit dem Deutschen Notarverlag wurde die „*Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte*“ ins Leben gerufen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, Auszubildende während ihrer anspruchsvollen Ausbildungszeit und Berufsanfänger bei ihrem Einstieg in den komplexen Büroalltag zu unterstützen. Auch für Quereinsteiger zur Vermittlung von Grundlagen und für den erfahrenen Notarfachangestellten als Nachschlagewerk ist die Reihe gut geeignet.

Pro Band vermitteln die Autoren dieser Reihe anschaulich die komplette Bandbreite eines notariellen Fachgebiets von den Grundlagen bis hin zu komplexeren Fallgestaltungen. Um Ihnen die Anwendung des Erlernten zu erleichtern, enthält jedes Buch ein Kapitel zur Wissensüberprüfung. Die Lösungsvorschläge verbinden bereits einzelne Fachgebiete miteinander und geben so Gelegenheit zur Vertiefung der gewonnenen Fähigkeiten.

Dr. Melanie Falkner, Notarin in Ochsenfurt, gelingt es in diesem Band, die Begeisterung für ihr Fach an die Leser weiterzugeben. Mit vielen Beispielen aus dem notariellen Alltag macht sie einmal mehr deutlich, dass Jura keine trockene Materie und jeder engagierte Notariatsmitarbeiter eine Bereicherung ist.

Dr. Helene Ludewig

Präsidentin der Notarkasse A.d.ö.R., München

Vorwort

Als Autorin dieses Buches hoffe ich, Ihnen eine gute Hilfestellung für den Berufsalltag und die anstehende Prüfung zur/zum Notarfachangestellten zu geben. Der Grundstückskaufvertrag ist kein Hexenwerk, trotzdem ist aller Anfang schwer. Es gibt einfach sehr viele Informationen aus unterschiedlichsten Richtungen auf einmal. Jede Information für sich ist wie ein Puzzlestein.

Zur praktischen Veranschaulichung folgt dieses Buch dem chronologischen Ablauf eines Kaufvertrages – von dessen Anmeldung bis zur Auflösung der Akte. Das vermittelte Hintergrundwissen ist erforderlich, um auf Fragen der Beteiligten eingehen zu können und damit Sie wissen, was Sie die Beteiligten überhaupt fragen müssen. Die Sicht der Beteiligten ist ebenfalls wichtig, damit Sie deren Wünsche und Probleme nachvollziehen können. Sie müssen erklären können, was passieren wird und was die Beteiligten zu veranlassen haben.

Gesetzesangaben dienen nur der Information. Sie können die Paragraphen nachschlagen, verstehen den Text aber auch so. Für eine gute Note in der Ausbildungsprüfung empfiehlt es sich natürlich, die §§ auch zu kennen und während des Lesens dieses Buches mit dem Gesetz zu arbeiten, das bedeutet, die Vorschriften auch nachzulesen und zu markieren, damit Sie sie später wiederfinden.

Zur Gliederung: Einige Grundbegriffe vorab sind unumgänglich (§ 1 Einleitung). Danach wird vermittelt, was zur Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfes erforderlich ist (§ 2 A. Vor der Beurkundung). Da Sie bei der Vorbereitung im Kontakt mit den Beteiligten stehen, können Sie Ihrem Sachbearbeiter und Notar hier durch gezielte Fragen erheblich Arbeit abnehmen. Der Beurkundungstermin selbst (§ 2 B.) muss begleitet werden und nach der Beurkundung (§ 2 C.) ist auch noch einiges zu tun. Zur besseren Vorstellung des Geschehensablaufes ist auch dargestellt, wie die Beteiligten die Abwicklung des Kaufvertrages nach dem Notartermin erleben. Zuletzt werden Komplikationen (§ 2 D.) und weitere Nebenpunkte (§ 2 E.) behandelt.

Manche Themenfelder tauchen in der Chronologie wiederholt auf: Was ist bei einem Thema im Vorfeld der Beurkundung bei der Kommunikation mit den Beteiligten wichtig? Wie wirkt sich das Thema später bei der Ausfertigung der Urkunde nach dem Notartermin aus? Durch Querverweise können Sie auch Hin- und Herspringen. Was nach der Beurkundung erfolgt, ist natürlich auch im Kaufvertrag selbst vorgesehen und auch für den Text und das Verständnis der Kaufvertragsurkunde wichtig (insbesondere die Fälligkeitsvoraussetzungen). Diese Schritte sind durch das Vertragsmuster und durch den Notar vorgegeben und stehen nicht zur beliebigen Wahl der Beteiligten. Diese Informationen müssen Sie im Vorfeld nicht bei den Beteiligten abfragen. Die Ausführungen dienen dazu, dass Sie besser verstehen, warum Sie bestimmte Dinge beim Kaufvertrag tun.

Die 3. Auflage dieses Buches nimmt gesetzliche Änderungen auf (Barzahlungsverbot aus dem Geldwäschegesetz, Gesellschaftsregister und Voreintragungspflicht der GbR, Änderungen des Betreuungsrechts) sowie ergänzende Hinweise.

Sollten Sie Verständnisschwierigkeiten haben, Fehler bzw. Unklarheiten entdecken oder ein Themenfeld zum Grundstückskaufvertrag vermissen, teilen Sie mir dies gern mit. Ich freue mich über Kritik und Anregungen jeder Art. Ihre Erfahrungen mit diesem Buch können mir helfen, das Werk zu verbessern, um möglichst perfekt auf die Bedürfnisse von Auszubildenden einzugehen. Unter dr.melanie.falkner@gmx.de bin ich gerne für Sie erreichbar.

Dr. Melanie Falkner

Ochsenfurt, im April 2024

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Einleitung – Beurkundungspflicht, Zweck der Beurkundung, Formerfordernisse	15
A. Grundbegriffe, Beurkundungserfordernis	15
B. Warn- und Besinnungsfunktion	16
C. Richtigkeitsgewähr, Beweis- und Beratungsfunktion	16
D. Formanforderungen durch das Grundbuchamt, § 29 GBO	17
§ 2 Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis	19
A. Vor der Beurkundung: Wer verkauft was an wen zu welchem Kaufpreis?	19
I. „Was“ – der Vertragsgegenstand	19
1. Beschreibung des Vertragsgegenstandes gemäß der Grundbucheinsicht ...	19
a) Flurnummer und Gemarkung	19
b) Grundbuchrecherche	20
c) Falsche Grundbuchangaben	20
d) Verlässlichkeit des Grundbuchs	21
2. Der Vertragsgegenstand ist nicht lastenfrei, sondern mit Rechten Dritter belastet	22
a) Was passiert mit eingetragenen Rechten: Übernahme, Löschung oder Freigabe?	22
b) Was muss der Verkäufer für die Lastenfreistellung tun?	23
c) Wann ist eine eingetragene Vormerkung zu löschen und wann kann sie übernommen werden?	24
d) Vorsorgliche Übernahme von Rechten – Versuch einer ungewissen Löschung	24
3. Unbebautes Grundstück	25
4. Bebautes Grundstück – der Hauskauf	25
a) Mitverkauf beweglicher Sachen	25
b) Bisherige Nutzung des Hauses	26
5. Wohnungs- und Teileigentum – Kauf einer Eigentumswohnung	27
a) Begriffe: Wohnungs-/Teileigentum, Sonder-/Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrecht	27
b) Fehlende Informationen – Was die Grundbucheinsicht nicht preisgibt ..	27
c) Besonderheiten beim Grundbuch	28
aa) Das Bestandsverzeichnis eines Wohnungsgrundbuchblattes	28
bb) Grundbuchrecherche – der vergessene Stellplatz	29
d) Fragen an den Verkäufer	29
e) Tipps für den Käufer	30
6. Teilfläche – Kauf eines Teiles eines Grundstückes	30
a) Vermessung zur Grundstücksteilung – Neue Grundstücke im Fortführungsnachweis	30
b) Problem: Den Kaufgegenstand gibt es rechtlich noch gar nicht	31
c) Ablauf des Teilflächenkaufs	31
d) Weitere Fragen an die Beteiligten	32
II. Kaufpreis	32
III. „Wer an wen“ – die Vertragsbeteiligten	33
1. Persönliche Daten	33
a) Für die Kaufvertragsurkunde erforderliche Daten	33
b) Weitere Daten	34

2. Güterstand – Wie sind die beteiligten Eheleute verheiratet?	34
a) Eigentumsverhältnisse – Wem gehört was?	34
b) § 1365 BGB Verfügungsbefugnis – Verfügungsbeschränkung	35
3. Ausländische Güterstände	36
a) Zweck der Prüfung	36
b) Fragen an die Beteiligten – Checkliste	36
c) Auswirkungen für die Kaufvertragsurkunde	37
4. Der Verkäufer	38
a) Der Erbe verkauft	38
aa) Wem gehört das Grundstück nach dem Tod des Erblassers?	38
bb) Woher weiß man, wer Erbe und Eigentümer ist? Nachweis der Erbfolge	38
cc) Nachweis durch Erbschein	39
dd) Nachweis durch notarielle Verfügung von Todes wegen nebst Eröffnungsniederschrift	39
ee) Nachweis der Erbfolge und Kaufvertragsurkunde	40
b) Mehrere Verkäufer, insbes. die Erbengemeinschaft	41
c) Betreuer, Eltern, Vormund	41
aa) Fehlende Geschäftsfähigkeit – gesetzliche Vertreter	41
bb) Woher weiß man, wer Betreuer ist? Nachweis der Vertretungs- berechtigung	42
cc) Die Kaufvertragsurkunde	43
dd) Nachweise für Eltern und Vormund	43
ee) Gerichtliche Kontrolle des gesetzlichen Vertreters – Genehmigungserfordernis	43
d) Gemeinden und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts ..	44
e) Testamentsvollstrecker, Insolvenzverwalter	45
5. Gesellschaften und andere beim Registergericht verzeichnete Beteiligte ..	46
a) Allgemeines	46
b) Handelsregister	47
c) Gesellschaftsregister	47
d) Weitere Register, ausländische Gesellschaften	48
e) Eigentums- und Kontrollstruktur	48
6. Der Käufer, der ein Darlehen braucht – Finanzierungsvollmacht	49
7. Der Makler – präsent, aber nicht beteiligt	50
8. Verbrauchervertrag, 14-Tages-Frist	51
a) Grund der Einteilung – Verbraucherschutz und dessen Auswirkung ...	51
b) Das Verfahren zur 14-Tages-Frist im Einzelnen	52
c) Die Einteilung: Wer ist Verbraucher? Wer ist Unternehmer?	53
9. Anforderungen des Geldwäschegesetzes	54
10. Beteiligte, die nicht selbst zum Kaufvertragstermin erscheinen	55
a) Vollmacht	55
aa) Form der Vollmacht	55
bb) Nachweis der Vollmacht durch Vollmachtsurkunde im Original oder in Ausfertigung	55
cc) Folgen für die Kaufvertragsurkunde	56
b) Nur mündlich versicherte Vollmacht	57
c) Nachträgliche Genehmigung	57
B. Der Beurkundungstermin	58
I. Termin vereinbaren und vorbereiten	58
II. Die Beteiligten sind da	58
1. Die Ausweise	58
2. Die Steueridentifikationsnummer, kurz: Steuer-ID	59

3. Prüfung der übrigen mitgebrachten Unterlagen und Änderungen der Urkunde	59
III. Die Beteiligten haben unterschrieben	60
C. Nach der Beurkundung	61
I. Ablauf bei den Beteiligten nach der Beurkundung	61
1. Abschrift und Rechnungen	61
2. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit	62
a) Zweck der Fälligkeitsmitteilung	62
b) Zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzungen – insbesondere Räumung	62
c) Die Bank des Verkäufers mischt mit – Ablösesumme eingetragener Grundschnldgläubiger durch Treuhandauflage	63
aa) Die Sicht der Bank	63
bb) Die Sicht des Verkäufers	63
cc) Die Sicht des Käufers	64
dd) Treuhandauflagen von anderen Berechtigten	64
3. Die Zahlung des Kaufpreises	64
4. Besitzübergang – Schlüsselübergabe	65
a) Wann bekommt der Käufer Besitz und Eigentum? Was steht im Vordergrund?	65
b) Was passiert beim Besitzübergang eigentlich konkret?	66
c) Besitzübergang bei Räumung – vorgesehener Ablauf	66
d) Die Kehrseite der Medaille: Lasten- und Kostentragung	66
e) Versicherungsschutz	67
f) Wie wird abgerechnet? Wie genau werden die Kosten verteilt?	67
g) Der Verkäufer ist noch immer Eigentümer	68
5. Bestätigung der Zahlung und Eigentumserwerb	68
a) Zahlungsbestätigung durch Verkäufer, abzulösende Bank, Käufer	68
b) Die Vollzugsmitteilung – Info an die Beteiligten	69
c) Relevanz des Zeitpunktes des Eigentumserwerbs für die Beteiligten ...	69
II. Ablauf beim Notar nach der Beurkundung – insbesondere Fälligkeitsvoraus- setzungen herbeiführen	69
1. Vormerkung	70
a) Rechtliche Funktionsweise der Vormerkung	71
b) Prüfung der Vormerkung als Fälligkeitsvoraussetzung	71
c) Rangstelle von Vormerkung und Finanzierungsgrundschuld	72
d) Kaufverträge ohne Vormerkung	72
e) Störfallvorsorge zur Vormerkung, Vormerkung als ungesicherte Vorleistung des Verkäufers	72
2. Nichtausübung von Vorkaufsrechten – Vorkaufsrechtszeugnis	73
a) Was ist ein Vorkaufsrecht und welche Risiken drohen dem Käufer?	73
b) Das Vorkaufsrecht der Gemeinde – Vorkaufsrechtszeugnis und Grund- buchsperrre	74
c) Was passiert im seltenen Fall der Vorkaufsrechtsausübung?	74
d) Weitere Vorkaufsrechte	75
3. Lastenfreistellungsunterlagen	76
a) Welche Unterlagen sind für die Löschung erforderlich? Normalfall der Löschungsbewilligung	76
b) Löschnngsunterlagen verbunden mit Treuhandaufträgen	77
aa) Der Treuhandauftrag ist separat zur Löschungsbewilligung	77
bb) Prüfung der Treuhandauflagen – Annahme und Ablehnung von Treuhandaufträgen	77
c) Grundschuld für eine Privatperson	77
d) Löschung einer Briefgrundschuld – der verlorene Grundschuldbrief ...	78
aa) Was ist eine Briefgrundschuld? Wozu brauchen wir den Brief?	78

bb) Brief und Löschungsbewilligung passen nicht zum Grundbuchstand	78
cc) Wo ist der Grundschuldbrief?	78
dd) Der verlorene Grundschuldbrief – das Aufgebotsverfahren	79
e) Löschung verstorbener Berechtigter – der Grundbuchberechtigte ist bereits tot	79
aa) Sterbeurkunde oder Zustimmung der Erben?	79
bb) Sorgenkind Vormerkung	80
4. Löschung eingetragener Rechte	80
5. Verwalterzustimmung beim Verkauf von Wohnungs- oder Teileigentum ..	80
a) Wann ist die Verwalterzustimmung notwendig?	80
b) Zusätzlich: Nachweis der Verwaltereigenschaft	81
c) Wie entscheidet der Verwalter? Kann der Verwalter den Käufer ablehnen?	81
d) Verwalterzustimmung als Fälligkeitsvoraussetzung?	81
6. Genehmigung Grundstücksverkehrsgesetz – Sicherung der Landwirtschaft	82
7. Genehmigung eines nicht erschienenen Beteiligten	83
8. Genehmigung durch das Betreuungs- oder Familiengericht	83
a) Kaufvertrag mit einem Betreuten – Erteilung der Doppelvollmacht für den Notar	83
b) Genehmigungsverfahren – Rechtskraftvermerk	84
c) Gebrauch der Doppelvollmacht	84
d) Worst case: Tod des Betreuten im laufenden Verfahren	85
e) Fälligkeitsvoraussetzung	85
9. Grundbuchberichtigung beim Verkauf durch Erben	86
a) Ist die Grundbuchberichtigung für den Kaufvertragsvollzug zwingend erforderlich?	86
b) Warum soll man das Grundbuch trotzdem immer berichtigen lassen? ..	86
10. Sanierungsgenehmigung	86
11. Sonstige Fälligkeitsvoraussetzungen	87
12. Keine Fälligkeitsvoraussetzung	87
13. Eigentumsübergang – Sicherung des Verkäufers	88
a) Rechtliche Aspekte zum Eigentumserwerb	88
b) Erklärung der Auflassung	88
c) Grundbuchvorlage – Realisierung der Auflassung erst nach Zahlung ..	88
d) Löschung der Käufervormerkung	89
D. Störfälle und Komplikationen	89
I. Der Käufer zahlt nicht	89
1. Rechtsfolgen des Zahlungsverzugs	89
2. Möglichkeit der Vollstreckung – Geld mit staatlicher Hilfe eintreiben	89
3. Rücktritt vom Kaufvertrag – Der Verkäufer will auch nicht mehr	90
II. Zug um Zug Leistung – keine ungesicherten Vorleistungen	91
1. Der Verkäufer hat’s eilig	91
a) Risiko des Käufers: Der Vollzug scheitert und das Geld ist weg	91
b) Weitere Risiken	91
2. Der Käufer hat’s eilig	92
a) Vorzeitiger Besitzübergang	92
b) Vorzeitige Eigentumsumschreibung	92
3. Was soll man tun bei Eile?	93
III. Mängel der Immobilie	93
1. Mängelrechte und Beschaffenheitsvereinbarungen	93
a) Garantie	94
b) Beschaffenheitsvereinbarung	94

c) Rechtlich unverbindliche Wissensangabe – bloße Information über die Beschaffenheit	95
2. Arglistig verschwiegene Mängel	95
3. Haftungsausschluss für die gebrauchte Immobilie	96
4. Eingeschränkter Haftungsausschluss im Verbrauchervertrag – AGB-Kontrolle	97
a) Wann erfolgt eine AGB-Kontrolle?	97
b) Was muss bei AGB geändert werden?	98
5. Haftungsausschluss bei der neuen Immobilie	98
E. Weitere Nebenpunkte	98
I. Erschließungskosten – einmalige öffentliche Lasten	98
1. Was sind Erschließungskosten?	98
2. Was wird geregelt?	99
3. Ersterschließung beim Bauplatzverkauf durch die Gemeinde	100
4. Die Gemeinde erschließt gar nicht selbst	101
II. Gesetzliche Kostenhaftung	101
III. Wohngeldrückstände	102
IV. Steuern	102
V. Energieausweis	103
VI. Flurbereinigung	103
VII. Eingetragener Zwangsversteigerungsvermerk	103
F. Exkurs: Der Tausch	104
§ 3 Prüfe Dein Wissen	105
A. Hansi Hastig: Grundbuchrecherche, Erbnachweis, Formerfordernisse	105
B. Britta Baldus: Löschungunterlagen, vermietetes Objekt, eheliche Verfügungsbeschränkung, Ausweise	106
C. Susi Sorglos: Vormerkung, Vertretung, Erschließungskosten, Eigentumsübergang, Verbraucherschutz	108
D. Tina Trapp: Wohnungseigentum, Betreuungsgericht, eheliches Güterrecht	110
E. Melli Maier: Grundpfandrechte, Löschungunterlagen, Vormerkungswirkung	111
F. Karlo Kracher: Vorkaufsrecht, Formerfordernisse, Verbraucherschutz	113
Stichwortverzeichnis	115

§ 1 Einleitung – Beurkundungspflicht, Zweck der Beurkundung, Formerfordernisse

A. Grundbegriffe, Beurkundungserfordernis

Ein Kaufvertrag über ein Grundstück wird beim Notar unterschrieben. Die Pflicht zur notariellen Beurkundung steht in § 311b Abs. 1 S. 1 BGB (= Bürgerliches Gesetzbuch): Ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das **Eigentum** an einem **Grundstück** zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der **notariellen Beurkundung**. Sowohl der Kaufvertrag (§ 433 BGB) als auch der Tausch (§ 480 BGB) sind ein solcher Vertrag nach § 311b Abs. 1 S. 1 BGB. Weitere Beispiele wären eine Überlassung (Schenkung) oder Einbringung in eine Gesellschaft.

1

Die **notarielle Beurkundung** ist eine **besondere Form** des Vertragsabschlusses. Ein Grundstückskaufvertrag kann nicht mündlich, schriftlich oder online (auch nicht bei Ebay) abgeschlossen werden, sondern nur beim Notar. Ein ohne Notar schriftlich geschlossener Kaufvertrag – auch ein Vorvertrag oder ähnliches – ist nichtig (§ 125 BGB). Weder Verkäufer noch Käufer sind hieraus verpflichtet. Bis zur Unterschrift beim Notar kann jeder also noch abspringen. Der Notar hat die Kaufvertragsurkunde komplett vorzulesen. Anschließend ist die Kaufvertragsurkunde von den Beteiligten und vom Notar zu unterschreiben. Dies nennt man Beurkundungsverfahren (siehe §§ 8 ff. BeurkG = Beurkundungsgesetz). Als „Beteiligte“ bezeichnet man diejenigen Personen, die eine Notarurkunde unterschreiben, beim Grundstückskaufvertrag also Verkäufer und Käufer, bzw. sind auch die etwas allgemeineren Begriffe „Veräußerer“ und „Erwerber“ gebräuchlich.

2

Im Kaufvertrag geht es um ein „**Grundstück**“. Verwendet werden auch die Bezeichnungen

3

- Immobilie,
- unbeweglicher Gegenstand,
- Grundbesitz,
- Flurstück oder
- Liegenschaft.

Ein „Haus“ ist rechtlich gar kein eigener Gegenstand, sondern nur ein Bestandteil des Grundstückes (§ 94 BGB). Durch das Grundstück ist das Haus automatisch miterfasst, während das Haus alleine ohne Grundstück rechtlich gar nicht existieren kann (§ 93 BGB). Eine **Eigentumswohnung** wird rechtlich als ein Wohnungseigentum bezeichnet und deren Verkauf ist ebenso nur beim Notar möglich. Statt „Wohnungseigentum“ heißt es „Teileigentum“, wenn z.B. ein Laden oder ein Stellplatz verkauft werden, das Eigentum also nicht zum Wohnen dient. Das **Erbbaurecht** oder nur ein Teil eines Grundstücks (Teilfläche) sind gleichfalls Kaufobjekte, für die der Notar zuständig ist. Alles, was beim Grundbuchamt geführt wird (Grundstücke, Erbbaurechte, Wohnungseigentum, Exoten wie Fischereirechte), läuft über den Notar. Der Notar formuliert die Wünsche und Erklärungen der Leute so, dass das Grundbuchamt sie gut weiterbearbeiten kann.

Beim **Grundbuchamt** sind die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke registriert. Änderungen an den Eigentumsverhältnissen müssen in das Grundbuch eingetragen werden. Erst durch die Eintragung beim Grundbuchamt wird ein Käufer Eigentümer, noch nicht durch die Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag. Wo genau die Grundstücke liegen und wie sie aussehen (quadratisch, länglich oder dreieckig), kann man nicht beim Grundbuchamt, sondern nur beim **Vermessungsamt** (auch Katasteramt genannt)¹ mithilfe eines amtlichen Lageplanes erfahren. Was sich auf dem Grundstück befindet (z.B. Wald, Wiese, Steinbruch, Haus, Schuppen oder Weg), muss man sich vor Ort anschauen. Hierauf gibt das Grundbuch nur einen Hinweis, der aber nicht der Realität entsprechen muss.

4

¹ Die genaue Bezeichnung ist je nach Bundesland verschieden (z.B. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Bayern oder Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation in Thüringen).

B. Warn- und Besinnungsfunktion

- 5 Die notwendige Unterschrift beim Notar – das Beurkundungserfordernis – hat verschiedene Gründe. Zunächst macht der Gang zum Notar dem Verkäufer und dem Käufer deutlich, dass es sich hier um ein wichtiges Geschäft handelt. Ein Grundstückskaufvertrag kann so nicht unbedacht oder unüberlegt erfolgen. Insbesondere der Kauf des eigenen Wohnhauses ist für viele Menschen eine finanziell sehr bedeutende Entscheidung. Die Sicherstellung der Finanzierbarkeit und die Vermeidung einer Überrumpelung sollen zusätzlich durch die 14-Tages-Frist geschützt werden (§ 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG, worauf wir noch zurückkommen, siehe § 2 Rdn 147 ff.). Auch wenn es sich bei einer kleinen Waldfläche oder bei 1 qm Straßengrund nicht um ein „wichtiges Geschäft“ handelt, gelten das Beurkundungserfordernis und die 14-Tages-Frist. Das Gesetz macht hier keine Ausnahme.
- 6 Ist der Vertrag beim Notar unterschrieben, dann ist er bindend. Ein Widerrufs- oder Umtauschrecht besteht nicht. Das lohnt sich manchmal zu erläutern, weil viele Menschen mittlerweile fälschlicherweise davon ausgehen, alle Verträge innerhalb 14 Tagen widerrufen zu können. Dabei bedeutet „Widerruf“ aber nur die einseitige Auflösung des Vertrages ohne Grund. Zahlt der Käufer den Kaufpreis nicht oder räumt der Verkäufer das verkaufte Haus nicht, kann der Kaufvertrag selbstverständlich aufgehoben werden. Dies wird als Rücktritt vom Vertrag bezeichnet. Der Rücktritt setzt voraus, dass es einen gesetzlichen Rücktrittsgrund gibt. Man kann nicht grundlos zurücktreten, sondern nur, wenn der andere Vertragsbeteiligte seine Pflichten nicht erfüllt. Wollen Verkäufer und Käufer einvernehmlich den Vertrag nicht mehr, können sie ihn natürlich gemeinsam aufheben, dann kommt es auf einen gesetzlichen Rücktrittsgrund nicht an.

C. Richtigkeitsgewähr, Beweis- und Beratungsfunktion

- 7 Durch die Einschaltung des Notars wird sichergestellt, dass **alle wichtigen Punkte** des Kaufvertrages bedacht werden und alle Erklärungen auch später noch genau nachgelesen werden können. Das heißt für die Mitarbeiter des Notars: Der Wille der Beteiligten ist genau zu erfragen (§ 17 Abs. 1 BeurkG). Denn beurkundet werden muss das Rechtsgeschäft im Ganzen, also auch alle Nebenabreden und Zusatzabsprachen, mit denen der Kauf **„steht und fällt“**. Alles, was für die Beteiligten wesentlich („*kaufentscheidend*“) ist, muss in den Vertragstext aufgenommen werden. Der Notarmitarbeiter muss hier Augen und Ohren offenhalten:
 - kann der Käufer die ersten zwei Monate noch nicht zahlen,
 - muss der Verkäufer das Haus erst noch räumen oder wird er es nicht mehr räumen,
 - will der Verkäufer die Immobilie künftig als Mieter weiternutzen,
 - ist die Einbauküche mitverkauft usw.Das alles sind Vereinbarungen der Beteiligten, die auch mitbeurkundet werden müssen. Der Notar muss dafür sorgen, dass die in der Urkunde aufgeschriebenen Erklärungen vollständig sind, das gewünschte Ergebnis erzielen und zu einem wirksamen Kaufvertrag führen.
- 8 Nach der Unterzeichnung muss der Notar dafür sorgen, dass der Kaufvertrag abgewickelt und durchgeführt wird, man sagt hierzu: Die Urkunde **wird vollzogen**. Beim Kaufvertrag bedeutet Vollzug, dass der Notar sich darum kümmern muss, dass das Grundbuchamt den Käufer als Eigentümer einträgt. Der Kaufvertrag muss also auch alle für den Vollzug erforderlichen Erklärungen enthalten.
- 9 Der Notar muss die Interessen von Käufer und Verkäufer im Blick behalten. Er ist unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes (§ 1 BNotO = Bundesnotarordnung) und vollkommen unparteiisch. Als neutrale Amtsperson muss der Notar den Kaufvertrag so gestalten, dass er für alle Beteiligten möglichst ohne Risiken und **so sicher wie möglich** ist. Auf bestehende Risiken muss er hinweisen.
- 10 Die Abwicklung des Kaufvertrages kann nicht sofort erfolgen, sondern dauert einige Zeit, weil erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch der Käufer Eigentümer wird. Für die

Eigentumsumschreibung muss das Grundbuchamt eine Reihe von Voraussetzungen prüfen. Die Vertragsabwicklung erfolgt **Zug-um-Zug**. Das bedeutet, jeder Beteiligte leistet möglichst erst dann, wenn sichergestellt ist, dass der andere Beteiligte auch leistet. Der Käufer zahlt erst, wenn sein Eigentumserwerb nicht mehr scheitern und wenn er das Grundstück nutzen kann. Der Verkäufer übergibt den Schlüssel für die Immobilie erst, wenn er sein Geld bekommen hat. Da der Käufer insbesondere beim Hauskauf oftmals sein ganzes Vermögen investiert, muss der Notar unbedingt sicherstellen, dass mit der Eigentumsumschreibung nichts schiefgehen kann.

Leistet ein Beteiligter bevor sichergestellt ist, dass auch der andere Beteiligte sein Leistungsversprechen hält (z.B. sofortige Überweisung des Kaufpreises nach dem Notartermin bei einem unbedeutenden Waldgrundstück), nennt man das eine **ungesicherte Vorleistung**. Vor solchen ungesicherten Vorleistungen muss der Notar die Beteiligten warnen.

11

D. Formanforderungen durch das Grundbuchamt, § 29 GBO

Um die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt zu erwirken, müssen wir eine weitere wichtige Formvorschrift kennen. Das Grundbuchamt beachtet nur formgerechte Erklärungen und Nachweise. Das steht in § 29 GBO (= Grundbuchordnung): Für eine Grundbucheintragung erforderliche **Erklärungen und Unterlagen** sind durch **öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden** nachzuweisen.

12

Eine **öffentliche Urkunde** ist ein Schriftstück, das von einer Behörde, von einem Gericht oder von einer mit staatlichen Befugnissen ausgestatteten Person (Notar, Standesbeamter) innerhalb ihres zuständigen Geschäftsbereichs ausgestellt wird. Wir erkennen eine öffentliche Urkunde am Vorhandensein eines amtlichen Siegels.

13

Wir überprüfen, ob sich **Unterschrift und Siegel** auf dem Schriftstück befinden und ob es sich um das **Original** oder nur um eine Kopie handelt. Die Unterscheidung zwischen Kopie und Original ist manchmal schwer. Mittlerweile ist es nämlich überwiegend auch zulässig, ein amtliches Siegel nicht „zu stempeln“, sondern maschinell aufzudrucken (drucktechnisch erzeugtes Behördensiegel).²

14

Öffentliche Urkunden sind z.B.

15

- Notarurkunden,
- Sterbeurkunden vom Standesamt,
- Gemeinderatsbeschlüsse,
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder
- Gerichtsurteile.

Gegenpart zur öffentlichen Urkunde ist die **private Urkunde**. Hier handelt es sich um ein Schriftstück, das von einer nicht-amtlichen Person stammt. Eine private Erklärung kann aber **öffentlich beglaubigt** werden. Öffentliche Beglaubigung bedeutet nach § 129 BGB, dass eine private Erklärung schriftlich verfasst wird und die Unterschrift des Erklärenden von einem Notar beglaubigt wird. Anders als beim Beurkundungstermin erfolgt beim Beglaubigungstermin beim Notar nur eine Überprüfung der Echtheit der Unterschrift. Der Text, der allein von der beteiligten Person unterschrieben wird, bleibt eine private Urkunde (selbst wenn der Notar den Text vorformuliert und ausgedruckt hat). Öffentliche Urkunde ist allein der Beglaubigungsvermerk, weil diesen der Notar als amtliche Person innerhalb seiner Zuständigkeit unterschreibt.

16

So eine öffentlich beglaubigte „private“ Erklärung reicht für das Grundbuchamt aus. Dass der Kaufvertrag nicht nur beglaubigt, sondern beurkundet werden muss, folgt aus § 311b BGB.

17

² Vgl. z.B. § 29 Abs. 3 S. 2 GBO.

- 18** Als öffentlich beglaubigte Erklärungen begegnen uns z.B.
- Genehmigungen von Beteiligten,
 - Löschungsbewilligungen oder
 - Rangrücktritte.
- 19** Sowohl von öffentlichen als auch von öffentlich beglaubigten Urkunden können **beglaubigte Abschriften** erstellt werden. „Abschrift“ ist nur ein anderes Wort für Kopie. Dank Kopiermaschinen ist das „Abschreiben“ längst Vergangenheit. Die öffentlich beglaubigte Kopie genügt grundsätzlich für das Grundbuchamt; § 29 GBO ist erfüllt. (Achtung: Ausnahme beim Erbschein, der in Ausfertigung vorzulegen ist, siehe § 2 Rdn 92 f.).

Beispiel:

Eine Sterbeurkunde wird beim Standesamt (= Behörde) erstellt und stellt eine öffentliche Urkunde dar: Die Sterbeurkunde ist vom Standesbeamten unterschrieben und gesiegelt. Haben wir das Original der Sterbeurkunde, kann entweder dieses an das Grundbuchamt geschickt werden oder es wird eine beglaubigte Abschrift für die Grundbuchvorlage gefertigt und das Original bekommen die Beteiligten zurück (die beglaubigte Abschrift kostet 10 EUR für die Beteiligten). Die Kopie einer Sterbeurkunde ist für uns unzureichend. Denn eine Kopie ist selbst keine öffentliche Urkunde und selbstverständlich können wir auch keine beglaubigte Abschrift machen, denn wir können die Übereinstimmung mit dem Original (= mit der Urschrift) ohne das Original nicht bestätigen.

§ 2 Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis

A. Vor der Beurkundung: Wer verkauft was an wen zu welchem Kaufpreis?

Die Antwort auf diese Frage enthält (fast) alle wichtigen Informationen, die wir brauchen, um den **Kaufvertrag vorzubereiten**. An diese Punkte denken die Beteiligten in der Regel von selbst, so dass dies bei der Anmeldung eines Kaufvertrages ohne weiteres Nachfragen durchgegeben wird. Soweit in Ihrem Notariat ein Fragebogen oder eine Checkliste bereit liegen, finden Sie hier sicher gleichfalls diese Punkte. Mit diesen Angaben erhält man bereits einen wirksamen Kaufvertrag, weil mit der Frage: „Wer kauft was von wem zu welchem Preis?“ die vertragstypischen wesentlichen Pflichten des Kaufvertrages nach § 433 BGB vollständig festgelegt sind. In diesen Rdn 2–179 wollen wir alles erörtern, was Sie brauchen, um ein Kaufvertragsmuster in Ihrem Notariat ausfüllen zu können.

1

I. „Was“ – der Vertragsgegenstand

Verwendet werden in der Regel die Begriffe „Vertragsgegenstand“, „Vertragsgrundbesitz“, „Kaufgegenstand“, „Kaufsache“ oder „Vertragsobjekt“. Der Vertragsgegenstand wird am Anfang der Urkunde genau definiert – zum einen für die Vertragsbeteiligten und zum anderen für das Grundbuchamt. Die Mustertexte Ihres Notars unterscheiden sich, je nachdem, was gekauft wird. Sicherlich finden Sie in Ihrer Mustersammlung/Ihren Textbausteinen z.B. Folgendes oder Ähnliches: „*Kauf Wohnungseigentum*“, „*Kauf Bauplatz*“, „*Objekt vermietet*“, „*Teilflächenkauf*“.

2

1. Beschreibung des Vertragsgegenstandes gemäß der Grundbucheinsicht

a) Flurnummer und Gemarkung

Um ein Grundstück unverwechselbar zu beschreiben, sind die **Flurnummer** und die **Gemarkung** anzugeben. Am Anfang der Notarurkunde steht die ausführliche Angabe des gesamten Grundbuchstandes. Später im Vertrag kann ein Grundstück kürzer bezeichnet werden (z.B.: „*das Grundstück FlNr. 8 der Gemarkung Schwabing*“).

3

Das Grundbuchamt ist eine Abteilung des Amtsgerichts (§ 1 GBO). Das Grundbuch wird von den dort beschäftigten Rechtspflegern geführt. Das Amtsgericht hat einen bestimmten örtlichen Zuständigkeitsbereich, z.B. das Amtsgericht Nürnberg für die Stadt Nürnberg. Da dieses Gebiet aber auch noch zu groß ist, wird es beim Grundbuchamt nochmals unterteilt in einzelne sog. **Gemarkungen**. Die Gemarkungen entsprechen häufig den Stadtvierteln, außerhalb der Stadt den einzelnen Ortschaften und Ortsteilen.

4

Die **Flurnummern** sind schlicht Zahlen zum Durchzählen aller Grundstücke in einer Gemarkung. Flurnummer oder gleichbedeutend Flurstücksnummer wird mit FlNr. oder FlSt-Nr. abgekürzt. Werden aus einem großen Grundstück (z.B. Flurnummer 123) mehrere kleinere Grundstücke gemacht, erhalten die neuen Grundstücke die alte Flurnummer und einen „Schräger eins“ oder „Strich eins“ (z.B. neu: FlNr. 123, FlNr. 123/1 und FlNr. 123/2). Anhand der Flurnummer kann man online beim Vermessungsamt auf einem sog. amtlichen Lageplan das Grundstück finden. Man sieht dort aus der Vogelperspektive die Grundstücksgrenzen sowie die bestehenden Gebäude mit Hausnummern. Als Notarmitarbeiter schauen Sie in der Regel nur in das Grundbuch, nicht aber in einen Lageplan. Der Lageplan heißt auch „Flurkarte“. Bei Bedarf können wir im Auftrag der Beteiligten eine Flurkarte ausdrucken.

5

cken. Das kostet z.B. in Bayern 15 EUR (Stand April 2024, einloggen unter geodatenonline.bayern.de).¹

b) Grundbuchrecherche

- 6 Wie finden Sie nun das Grundstück des Verkäufers im Grundbuch? Die Flurnummer ist dem Verkäufer nicht immer bekannt. Es muss anhand von Namen und Geburtsdatum des Verkäufers das Grundbuch durchsucht werden. Wichtig ist die Frage an den Verkäufer, wo denn sein Grundstück liegt, damit die Suche gleich in der richtigen Gemarkung starten kann.
- 7 Hat man erst einmal den Grundbuchauszug, ist die Sache einfach. In das Vertragsmuster sind **akribisch genau alle Angaben** aus dem Grundbuch einzutippen:
 - Amtsgericht,
 - Grundbuchblattnummer/Blattstelle,
 - Gemarkung,
 - Laufende Nummer im Bestandsverzeichnis (BV-Nr.),
 - Flurnummer, auch Flurstücksnummer genannt (FlNr. Flst.Nr.), ggf. Flur,
 - Beschrieb,
 - Grundstücksgröße,
 - Eigentümer und
 - Belastungen des Grundstücks.

Das Grundbuchblatt (die Blattstelle des Grundstückes) kann sich ändern, die Flurnummer bleibt immer dieselbe. Das Grundbuchblatt ist sozusagen „die Vorgangs-Akte“ beim Grundbuchamt, in der das Grundstück auftaucht. Für das Grundbuchamt ist die Blattstelle daher das unerlässliche Zuordnungskriterium, so dass auf allen Anträgen und Anschreiben an das Grundbuchamt die Blattnummer anzugeben ist. Hat ein Eigentümer mehrere Grundstücke in einer Gemarkung, werden diese grundsätzlich alle auf einem Grundbuchblatt zusammengefasst (§ 4 GBO). Wird eines der Grundstücke verkauft, wird es auf ein neues Grundbuchblatt des Käufers als neuen Eigentümer übertragen (umgebucht). Hat der Verkäufer nur ein Grundstück, wird beim Grundbuchamt dagegen einfach der Verkäufer als Eigentümer gestrichen und der Käufer als neuer Eigentümer daruntergeschrieben; dann ändert sich das Grundbuchblatt also nicht. „Gestrichen“ meint natürlich „gerötet“ (= rot unterstrichen) und das bedeutet für unseren schwarz-weiß-Ausdruck der Grundbucheinsicht letztlich unterstrichen. Für Grundbuchrecherche und die Bedeutung der Grundbuchangaben wird auf den Band: „Grundbuch lesen und verstehen“ dieser Ausbildungsreihe verwiesen.

c) Falsche Grundbuchangaben

- 8 Der **Beschrieb und die Grundstücksgröße** werden dem Grundbuchamt vom Vermessungsamt mitgeteilt. Das geht also von Behörde zu Behörde. Die Angaben werden vom Grundbuchamt nur nachrichtlich und informatorisch übernommen. Der Beschrieb, also z.B. „Ödland“, „Wald“, „Gebäude und Freifläche“, „Hauptstraße 15“, „Landwirtschaftsfläche“ etc. muss nicht der Realität entsprechen. Ein Bauplatz kann im Grundbuch als „Ödland“ ausgewiesen sein, eine „Landwirtschaftsfläche“ kann in Wahrheit ein Steinbruch sein, die „Hauptstraße 15“ kann mittlerweile die Anschrift „Hauptstraße 15a“ haben. Die angegebene Grundstücksgröße muss nicht 100% korrekt sein. Bei einer Neuvermessung können sich durch verbesserte Messtechniken Abweichungen ergeben. Auch die **„falschen Angaben“** sind stur in den Vertragstext aufzunehmen, weil der Notar an dieser Stelle nur die – eben falschen – Grundbuchdaten wiederholend angibt.
- 9 Auf einen Beschrieb, der von der Realität abweicht, kann man auf Wunsch der Beteiligten hinweisen, z.B. wie folgt:

¹ Möglich ist auch eine Flatrate beim Vermessungsamt, so dass Flurkarten für jeden Kaufvertrag ausgedruckt werden könnten.