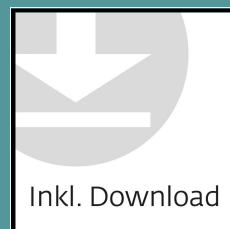


ARBEITSHILFEN
NOTARIAT



André Elsing

Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis

Leitfaden mit Mustern, Beispielen
und Checklisten

4. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

André Elsing

Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis

ARBEITSHILFEN NOTARIAT

Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis

**Leitfaden mit Mustern, Beispielen
und Checklisten**

4. Auflage 2025

von
André Elsing, Ahrensburg



Deutscher**Notar**Verlag

Vorwort

Zahlreiche Änderungen in den vergangenen Jahren machen eine Neuauflage dieses Werkes erforderlich.

So enthält diese aktualisierte, 4. Auflage Ausführungen und hilfreiche Muster zum Bauträgervertrag, zu schädlichen Bodenveränderungen sowie zur Vor- und Nacherbschaft (Verkauf durch Vorerben und Löschung des Nacherbenvermerks).

Der **Entwurf des Gesetzes zur Einführung der elektronischen Präsenzbeurkundung** findet Berücksichtigung und Formulierungsvorschläge für veränderte Verweisungen nach § 13c BeurkG-E sowie § 14 BeurkG-E sind eingearbeitet.

Berücksichtigt werden ebenfalls Veränderungen bei der **Geldwäscheprävention**, unter anderem das Barzahlungsverbot des § 16a GwG und Änderungen bei den Risikostaaten mit Auswirkung auf die GwGMeldV-Immobilien.

Des Weiteren sind die **Auswirkungen des modernisierten Personengesellschaftsrechts** eingearbeitet: Die Ausführungen zur neuen rechtsfähigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit neuen Mustern für Anmeldungen der eGbR sowie eines GbR-Gesellschaftsvertrags und für die identitätswahrenden Grundbuchrichtigstellungen sind angepasst. Darüber hinaus sind ausgewählte Notargebühren zur eGbR aufgenommen sowie Erläuterungen hinsichtlich des WEG-Verwalters, zum zertifizierten Verwalter und zur neuen Verwaltereigenschaft der rechtsfähigen eGbR ergänzt worden.

Änderungen des **Gebäudeenergiegesetzes** zum 1.1.2024 sind ebenfalls eingearbeitet.

Sämtliche Muster sind unter Beachtung der Änderungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung aktualisiert.

Dieses Werk richtet sich an Notare, Notarassessoren, Rechtsanwälte, Steuerberater, Insolvenzverwalter und insbesondere an die mit Immobilienangelegenheiten beschäftigten Mitarbeiter des Notars.

Über Anregungen zum Inhalt sowie zu den Mustern freue ich mich und bin für Hinweise dankbar (*Andre.Elsing@web.de*).

Ihr

André Elsing

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	17
Abkürzungsverzeichnis	21
Literaturverzeichnis	27
§ 1 Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung	29
A. Grundstückskauf in der Vorbereitung	29
I. Basis des Notars	29
II. Beurkundungsbedürfnis, Neutralität des Notars, Präzision	29
III. Anwendungsbereich für Geldwäschepflichten	34
IV. Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien	40
1. Gelistete Risikoländer	40
2. Tabellenübersicht	41
3. GwG-Übersichtstabelle	42
4. Tabellenübersicht der meldepflichtigen Sachverhalte	47
5. Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeiter und Notar zur Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien	54
a) Arbeitsanweisung per E-Mail	54
b) Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen	56
aa) Vorderseite	56
bb) Rückseite	57
6. Ermittlung eines wirtschaftlich Berechtigten i.S.d. GwG	58
B. Begriff des Grundstückskaufvertrags	59
C. Haupt- und Nebenleistungspflichten	59
I. Hauptleistungspflichten	59
II. Nebenleistungspflichten	60
D. Auflassung	61
I. Begriff	61
II. Gleichzeitige Anwesenheit	61
III. Änderungen vor der Beurkundung der Auflassung	62
IV. Änderungen nach Beurkundung der Auflassung	63
V. Beurkundung der Auflassung im Ausland	63
VI. Vorlagensperre	64
E. Auflassungsvormerkung/Eigentumsübertragungsvormerkung	65
I. Definition der Vormerkung	65
II. Schutzwirkung der Vormerkung	66
III. Zeitpunkt der Antragstellung/Vorlagensperre/ Antragsverzicht/Vorratslöschung	66
IV. Zur Vertragsgestaltung bei ausländischer Gesellschaft als Käuferin	70

V. Muster: Belehrungsvermerk des Notars bei Auslandsgesellschaft als Käuferin	71
VI. Vormerkung hinsichtlich eines Miteigentumsanteils	72
F. Form des Grundstückskaufvertrags und Form der Auflassung	72
I. Form des Grundstückskaufvertrags	72
II. Form der Auflassung	72
III. Formfehler	72
IV. Zweck der Beurkundung	73
G. Mietvorkaufsrecht	74
I. Mietvorkaufsrecht – allgemein	74
II. Muster: Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten	75
III. Musteranschreiben an den Mieter – Einholung eines Mietvorkaufsrechtsverzichts	77
IV. Mietvorkaufsrecht beim Grundstückskaufvertrag	78
V. Muster: Erklärungen des Verkäufers/Hinweise des Notars im Kaufvertrag	79
H. Mietkaution: Risikoarme Überleitung von Mietverhältnissen	80
I. Aufklärungspflichten des Notars	80
II. Mietkaution	81
III. Muster einer Bausteinformulierung für den Kaufvertrag	82
I. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrags	83
J. Widerruf einer Veräußerungszustimmung des WEG-Verwalters	84
K. Besonderheit: Altlasten beim Kaufvertrag	88
§ 2 Der transparente Grundstückskaufvertrag	91
A. Allgemeines	91
B. Muster: Transparenter Grundstückskaufvertrag	91
§ 3 Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrags	107
A. Grundstückskaufvertrag: Abfragebogen für die Datenerfassung	107
B. Verbraucher und Unternehmer: Erhöhter Schutz des Verbrauchers nach § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG	111
I. Verbrauchervertrag	111
II. Wartefrist	112
III. Einhaltung der Wartefrist	113
IV. Beurteilung der Eigenschaft „Verbraucher“ bzw. „Unternehmer“	114
V. Veräußerungs- oder Erwerbszwecke, die teilweise gewerblich und privat veranlasst sind	118
VI. Zweifel über die Verbrauchereigenschaft	119
VII. Vertrauen auf Aussagen der Beteiligten	119

VIII.	Kaufvertrag zwischen zwei Verbrauchern unter Beteiligung eines Maklers	120
IX.	Beispiele für Verbraucher	122
X.	Unternehmer	123
XI.	Beispiele für Unternehmer	124
XII.	Textversendung nur durch das Notariat	124
XIII.	Frist, Fristberechnung und -verlängerung	125
	1. Mindestfrist	125
	2. Fristberechnung	125
	3. Fristverlängerung	126
	4. Beispiele für notwendige Fristverlängerungen	126
XIV.	Persönliches Erscheinen des Verbrauchers	127
	1. Hinwirken des Notars	127
	2. Bevollmächtigte Vertrauensperson des Verbrauchers	127
	3. Notariatsangestellte als Bevollmächtigte	127
XV.	Fristunterschreitung	127
	1. Sinn der Zweiwochenfrist	127
	2. Sachlicher Grund des Verbrauchers zur Fristunterschreitung	128
XVI.	Wortlaut von § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG und Weiteres zur Vorschrift	128
	1. Übermittlung durch das Notariat	128
	2. Dokumentation der Gründe für eine Fristunterschreitung	129
XVII.	Nutzen der Wartefrist für den Verbraucher	130
	1. Allgemein	130
	2. Checkliste: Zu klärende Fragen/Sachverhalte des Verkäufers	130
	3. Checkliste: Zu klärende Fragen/Sachverhalte des Käufers	130
	4. Finanzierung des Kaufpreises	131
	5. Mängel an Gebäuden, die 1920–1940 errichtet wurden	131
	6. Mängel an Gebäuden, die in der Zeit von 1950 bis 1960 errichtet wurden	132
	7. Mängel an Gebäuden der Baujahre 1960 bis 1970	132
	8. Mängel der Dämmung	132
	9. Übereilige Umsetzung der Kaufvertragsvereinbarung	133
XVIII.	Überlegungen zur Fristunterschreitung	133
XIX.	Formulierungsvorschlag für eine Dokumentation/Belehrung im Kaufvertrag bei Fristunterschreitung, wenn der Käufer als Verbraucher auf einen verkaufenden Unternehmer trifft	134
C.	Unwirksame Vereinbarungen in einem Verbrauchervertrag	134
	I. Allgemein	134
	II. Freies Rücktrittsrecht	135
	III. Überlange Bindung des Verbrauchers an den Unternehmer	135
	IV. Unzulässige Fortgeltungsklausel im Angebot	135

V. Vorbehalt zur Änderung vereinbarter Leistungen	135
VI. Vereinbarung eines fiktiven Zugangs	136
VII. Vereinbarung einer Vertragsstrafe zulasten des Verbrauchers	136
VIII. Intransparente Bestimmungen zum Nachteil des Verbrauchers	136
XIX. Anteilige Kostenübernahme des Verbrauchers ohne Aufschlüsselung	136
X. Wesentliches zur Inhaltskontrolle	137
D. Wer ist Verbraucher und wer Unternehmer?	138
I. § 13 BGB: Verbraucher	138
1. Verbrauchervertrag	138
2. Natürliche Person	138
3. Juristische Personen	138
4. Personenhandelsgesellschaften	139
5. Beispiele für Verbraucher	139
II. § 14 BGB: Unternehmer	139
1. Begriff	139
2. Beispiele für Unternehmer	140
E. Güterstände	140
I. Allgemeines zu § 1365 BGB	140
1. Zustimmung des Ehegatten bei Grundstücksveräußerung	140
2. Grundstückserwerb allein durch einen Ehegatten	141
3. Aufklärungen des Notars über § 1365 BGB	141
4. Grundbuchamt darf fehlende Zustimmung des Ehegatten nur im Ausnahmefall beanstanden	142
5. Zustimmung nach § 1365 BGB auch bei Grundpfandrechten	142
6. Eigentümergrundschuld bedarf keiner Zustimmung des Ehegatten	143
7. Verweigerte Zustimmung eines Ehegatten	143
8. Transparentes Beurkundungsverfahren betreffend die Zustimmung des Ehegatten	143
II. Gütertrennung	143
III. Zugewinnngemeinschaft und Errungenschaftsbeteiligung	144
1. Zugewinnngemeinschaft	144
2. Zustimmungserfordernisse bei bestimmten Vermögensgrößen des veräußernden Ehegatten	144
3. Gesamtplan	144
4. Berücksichtigung des vorbehaltenen Wohnungsrechts als verbleibendes Vermögen	145
IV. Errungenschaftsbeteiligung	145
V. Errungenschaftsgemeinschaft	145
VI. Aufgeschobene Gütergemeinschaft	146

VII. Übersicht ausgewählter Länder: Gesetzliche Güterstände	146
1. Länder mit Gütertrennung	146
2. Länder mit Errungenschaftsgemeinschaft	147
3. Länder mit Errungenschaftsbeteiligung	148
F. Sittenwidrig überhöhter Kaufpreis	148
G. Mitwirkungsverbote	149
I. Beachtung der Mitwirkungsverbote §§ 3, 7 BeurkG	149
II. Verstoßfolgen	149
III. Persönlicher Anwendungsbereich	150
IV. Sachlicher Anwendungsbereich	151
V. Übersicht: Relative Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 BeurkG ...	152
VI. Vorbefassung	153
VII. Übersicht: Ausschließungsgründe nach § 6 Abs. 1 BeurkG	154
VIII. Übersicht: Ausschließungsgründe nach § 7 BeurkG	155
IX. Selbstablehnung wegen Befangenheit	155
H. Gebäudeenergiegesetz	156
I. Notarkosten – Kostentragung bei Unwirksamkeit	157
§ 4 Gesellschaft bürgerlichen Rechts	159
A. Begriff/Arten	159
B. Form	160
C. Gesamthand	161
D. Errichtung	162
I. Motive für die Wahl der Rechtsform	162
II. Muster: Erste Anmeldung einer eGbR zum Register	164
III. Muster: GbR-Gesellschaftsvertrag mit Erläuterungen	168
E. Haftung des Gesellschafters und Nachhaftung, Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	175
I. Haftung des Gesellschafters und Nachhaftung eines ausgeschiedenen GbR-Gesellschafters	175
II. Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Gesellschafterwechsel	176
III. Muster eines Kaufvertrags über einen GbR-Anteil	177
F. GbR als Eigentümerin von Grundstücken	180
I. Besitz bzw. Erwerb von Immobilien	180
II. Veränderungen bei der Eigentümer-GbR	183
III. Einsicht in das Transparenzregister	183
IV. Übersicht: Erforderliche Voreintragung der Gesellschaft in das GbR-Gesellschaftsregister	184
V. Identitätswahrender Wechsel der Eintragsart der GbR	185
VI. Muster: Grundbuchrichtigstellung	186

VII. Muster: Grundbuchrichtigstellung aller Gesellschafter bei Fortsetzungs-klausel	187
VIII. Muster: Bewilligung einer Grundbuchrichtigstellung	188
G. Unzulässige Kündigungsbeschränkung	189
H. Ausgewählte Notargebühren zu GbR	189
I. Ausscheiden des vorletzten GbR-Gesellschafters, Kosten	189
II. Grundbuchrichtigstellung der Alt-GbR identitätswahrend auf eGbR ..	190
III. Grundbuchrichtigstellung nach Statuswechsel der eGbR zur OHG ..	191
IV. GB-Richtigstellung geänderter Name der eGbR	191
§ 5 Nachtragsliquidation wegen eines Grundpfandrechts oder einer Sicherungshypothek	193
A. Allgemeines zur Nachtragsliquidation	193
B. Muster: Antrag auf Bestellung eines Nachtragsliquidators	194
§ 6 Notarielle Eigenurkunde und Vorprüfpflicht des Notars	197
A. Vorbemerkung	197
B. Begriff	198
C. Bevollmächtigung auf den Notar und Mitarbeitervollzugsvollmacht	199
D. Öffentliche Urkunde	201
E. Keine Eintragung in das Urkundenverzeichnis	201
F. Anwendungsmöglichkeiten	202
I. Löschungsbewilligung betreffend Notargebühren	202
II. Übliche Einsatzmöglichkeiten	203
III. Eigenurkunde für Handelsregisteranmeldung, soweit nicht höchstpersönliche Versicherungen erforderlich sind	204
IV. Muster einer Registeranmeldung (Eigenurkunde) durch den Notar ..	205
G. Gebühren des Notars	206
H. Prüfpflicht des Notars gegenüber dem Grundbuchamt und dem Registergericht	206
I. Einleitung	206
II. Prüfpflicht des Notars im Grundbuchrecht, § 15 Abs. 3 GBO	206
1. Eintragungsfähigkeitsprüfung	206
2. Bescheinigung der Eintragungsfähigkeitsprüfung	207
3. Keine Anwendung des § 15 Abs. 3 GBO auf Urkunden vor dem 9.6.2017	208
4. Formelle Eintragungsvoraussetzung	208
5. Nichterkennbarkeit	209
6. Keine Pflicht zur Grundbucheinsicht	210
7. Keine Gebühr für die Eintragungsfähigkeitsprüfung	210

§ 7 Verkauf durch Erben und Versterben eines Verkäufers vor Vollzug	213
A. Verkauf durch Erben nach Versterben eines Eigentümers	213
B. Versterben eines Kaufvertragsbeteiligten vor Vollendung des Vollzugs	218
I. Vorbemerkung	218
II. Tod des Verkäufers vor Vollzug	218
III. Tod des Käufers	219
C. Verkauf durch Vorerben	220
§ 8 Verweisungen nach §§ 13a, 14 BeurkG	227
A. Verweisung nach § 13a BeurkG	227
B. Verweisung nach § 14 BeurkG	229
§ 9 Vollmachten zum Abschluss eines Kaufvertrags	235
A. Allgemein zu Vollmachten	235
B. Vollmacht eines Verkäufers	237
C. Vollmacht eines Käufers	239
D. Vollmacht für Verkauf einer Immobilie im Ausland	240
§ 10 Beurkundung unter Beteiligung behinderter Personen	243
A. Allgemeines	243
B. Taubheit/Blindheit/Stummheit	244
C. Schreibunfähigkeit	245
D. Verbot der Mitwirkung als Zeuge oder zweiter Notar	246
§ 11 Kaufpreisverwahrung	249
A. Berechtigtes Sicherungsinteresse	249
B. Fehlendes berechtigtes Sicherungsinteresse	251
C. Geldwäschegesetz	252
D. Verwahrungsanweisung	253
E. Einrichtung eines Notaranderkontos	254
F. Durchführung der notariellen Verwahrung	255
G. Verwahrungsverzeichnis	256
H. Widerruf der Verwahrungsanweisung	257
I. Einseitiger Widerruf	257
II. Einvernehmlicher Widerruf	257
III. Verbot der Auszahlung von Amts wegen	257
I. Treuhandaufträge	258
J. Notargebühren der Kaufpreisverwahrung nach dem GNotKG	262

§ 12 Wohnungseigentum	265
A. WEG	265
I. Allgemeines	265
II. Rechtsfähigkeit der WEG	265
III. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	265
IV. Rechtliche Beziehungen zwischen dem Verwalter und der WEG	266
V. Verwalterbestellung durch Versammlungsbeschluss	267
VI. Werdender Wohnungseigentümer	268
VII. Erste Anwendung der WEG-Vorschriften	268
VIII. Frühere Verwalterbestellung bereits in der Aufteilungsurkunde?	268
IX. Stellplätze, Abgeschlossenheitsbescheinigung	270
X. Sondernutzungsrechte	271
XI. Lageplan	272
XII. Sondereigentum an anderen Flächen	272
XIII. Störung bei Vollzug der Teilung	274
XIV. Vollumfängliche Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	274
XV. Vertretung der WEG	274
XVI. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums	274
XVII. Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	274
XVIII. Vorschriften für Baumaßnahmen	275
XIX. Eintragung von Beschlüssen	276
XX. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt	277
XXI. Zertifizierter Verwalter	278
XXII. Verwaltungsbeirat	279
B. Muster: Aufteilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	279
C. Verwalterzustimmung: Kein Anspruch des Verwalters auf Kaufvertragsablichtung	288
D. Muster: Kaufvertrag über Wohnungseigentum mit Kaufpreisverwahrung	289
E. Muster: Kaufvertrag über Wohnungseigentum (Direktzahlung)	302
F. Muster: Kaufvertrag bei Kauf vom Insolvenzverwalter	313
G. Verwalterzustimmung bei Wechsel des Verwalters vor Beantragung der Eigentumsumschreibung	321
H. Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	322
I. Muster: Teilungserklärung (Doppelhaus, § 3 WEG)	323
§ 13 Spekulationssteuer	333
§ 14 Insolvenz des Verkäufers	335
A. Immobilienkaufvertrag und Eintreten einer Verkäuferinsolvenz	335

B. Eröffnung der Verkäuferinsolvenz zwischen Kaufvertragsbeurkundung und Beantragung der Eigentumsumschreibung	335
C. Eröffnung der Verkäuferinsolvenz nach beurkundeter Auflassung und beantragter Eigentumsumschreibung	336
D. Verkäuferinsolvenzeröffnung bei eingetragener Vormerkung und noch nicht beurkundeter Auflassung	336
E. Mitwirkung des Insolvenzverwalters	337
F. Finanzierungsvollmachten werden unwirksam	337
G. Kaufpreis auf Notaranderkonto	337
H. Löschung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch	338
I. Anfechtungen durch den Insolvenzverwalter	338
§ 15 Grunderwerbsteuer	339
A. Erhöhungen bzw. Herabsenkungen der Grunderwerbsteuer	339
B. Übersicht der Grunderwerbsteuersätze per 1.7.2024	339
C. Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer	340
D. Besteuerungstatbestände, Anzeige- und Mitteilungspflichten des Notars	340
E. Grunderwerbsteuerfreie Tatbestände	342
§ 16 Bauträgervertrag	345
A. Begriff, Bedeutung für den Erwerber	345
B. Nicht anzuwendende werkvertragliche Bestimmungen	345
C. Baubeschreibung	345
D. Zweiwochenfrist	346
E. Transparenz	346
F. Bürgschaft nach § 7 MaBV	347
G. Muster: Bauträgerkaufvertrag einer Eigentumswohnung	349
H. Abnahme, § 640 BGB	361
I. Insolvenz des Bauträgers	362
Stichwortverzeichnis	365
Benutzungshinweise für den Download	375

Musterverzeichnis

§ 1 Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung

1.1	E-Mail-Arbeitsanweisung des Notars an seine Mitarbeiter	54
1.2	Verfügungs- und Organisationsbogen (Vorderseite)	56
1.3	Verfügungs- und Organisationsbogen (Rückseite)	57
1.4	Löschungserleichterung mit auflösend bedingter Eigentumsvormerkung	69
1.5	Belehrungsvermerk	71
1.6	Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten	75
1.7	Anschreiben an den Mieter – Einholung eines Mietervorkaufsrechtsver- zichts	77
1.8	Erklärungen des Verkäufers/Hinweise des Notars im Kaufvertrag I	79
1.9	Erklärungen des Verkäufers/Hinweise des Notars im Kaufvertrag II	79
1.10	Bausteinformulierung für den Kaufvertrag	82
1.11	Verwalterzustimmung	87
1.12	Offenbarung schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten mit Beseiti- gungspflicht	89
1.13	Offenbarung schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten mit Aus- schluss der Sachmängelhaftung des Verkäufers	89

§ 2 Der transparente Grundstückskaufvertrag

2.1	Transparenter Grundstückskaufvertrag	91
-----	--	----

§ 3 Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrags

3.1	Abfragebogen	107
3.2	Dokumentation/Belehrung im Kaufvertrag bei Fristunterschreitung – Käufer trifft als Verbraucher auf einen Verkäufer-Unternehmer	134
3.3	Ergänzung einer Kostenregelung im Kaufvertrag	158

§ 4 Gesellschaft bürgerlichen Rechts

4.1	Neuanmeldung einer eGbR	164
4.2	Anmeldung einer bestehenden GbR zur Eintragung in das Gesell- schaftsregister	166
4.3	Muster eines Gesellschaftsvertrags (Errichtung) einer eingetragenen GbR	168
4.4	Kaufvertrag über einen GbR-Anteil	177
4.5	Warnhinweis zur Voreintragung einer GbR	184
4.6	Grundbuchrichtigstellung (bei Nachfolgeklausel)	186

4.7 Grundbuchrichtigstellung aller Gesellschafter (bei Fortsetzungsklausel) 187
4.8 Bewilligung Grundbuchrichtigstellung 188

§ 5 Nachtragsliquidation wegen eines Grundpfandrechts oder einer Sicherungshypothek

5.1 Antrag auf Bestellung eines Nachtragsliquidators 194

§ 6 Notarielle Eigenurkunde und Vorprüfpflicht des Notars

6.1 Bevollmächtigung des Notars 200
6.2 Bevollmächtigung des Notars (ausführliche Durchführungsvollmacht) . 200
6.3 Eigenurkunde 203
6.4 Registeranmeldung – Eigenurkunde – durch den Notar 205
6.5 Eintragungsfähigkeit im Beglaubigungsvermerk 207
6.6 Formulierungsvorschlag für ein Anschreiben mit Vermerk 210

§ 7 Verkauf durch Erben und Versterben eines Verkäufers vor Vollzug

7.1 Grundbuchberichtigungsantrag 214
7.2 Grundbuchberichtigungsantrag mit Verweis auf die Nachlassakte 214

§ 8 Verweisungen nach §§ 13a, 14 BeurkG

8.1 Verweisung nach § 13a BeurkG 229
8.2 Verweisung nach § 14 BeurkG 230
8.3 Verweisungen (Stand: Juni 2024) 232
8.4 Vorschlag für eine Verweisung nach § 14 BeurkG-E (Stand 17.6.2024) . 233

§ 9 Vollmachten zum Abschluss eines Kaufvertrags

9.1 Verkaufsvollmacht 237
9.2 Grundstückskaufvollmacht 239

§ 10 Beurkundung unter Beteiligung behinderter Personen

10.1 Verzicht auf Mitwirkung eines blinden Zeugen 244
10.2 Verzicht auf Mitwirkung eines tauben Zeugen 244
10.3 Schlussformel (bei Taubheit) 245
10.4 Schreibunfähigkeit 245
10.5 Schlussformel (bei Schreibunfähigkeit) 246

§ 11 Kaufpreisverwahrung

11.1 Sicherstellung 254

§ 12 Wohnungseigentum

12.1 Abgeschlossenheitsvereinbarung 272
 12.2 Aufteilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung 279
 12.3 Kaufvertrag über ein Wohnungseigentum mit Kaufpreisverwahrung 289
 12.4 Kaufvertrag über ein Wohnungseigentum, Direktzahlung 302
 12.5 Grundstückskauf vom Insolvenzverwalter 313
 12.6 Formulierungsbeispiel Aufteilungserklärung bei Gemeinschaftsord-
 nung 323

§ 16 Bauträgervertrag

16.1 Bauträgervertrag einer Eigentumswohnung 349

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Auffassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
abl.	ablehnend
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
Abt.	Abteilung
abw.	abweichend
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
AFA	Absetzung bzw. Abschreibung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft; Amtsgericht; Arbeitgeber; Auftraggeber; Ausführungsgesetz
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AktG	Aktiengesetz
allg.	allgemein
allg.M.	allgemeine Meinung
Alt.	Alternative
a.M.	anderer Meinung
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
Az.	Aktenzeichen
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
Bd.	Band
Beschl.	Beschluss
bestr.	bestritten
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
Bl	Blatt
BMJ	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BNotK	Bundesnotarkammer

Abkürzungsverzeichnis

BNotO	Bundesnotarordnung
BR	Bundesrat
BReg	Bundesregierung
bspw.	beispielsweise
BT	Besonderer Teil, Bundestag
BV	Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BW	Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
ders.	derselbe
d.h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DIS	Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V.
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
Drucks	Drucksache
e.G.	eingetragene Genossenschaft
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Einf.	Einführung
eingetr.	eingetragen
Einl.	Einleitung
einschl.	einschließlich
eLP	eingetragene Lebenspartnerschaft
entspr.	entsprechend
Entw.	Entwurf
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
Erkl.	Erklärung
Erl.	Erlaß, Erläuterung
ERVGBG	Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften
ESTG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro

e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
f.	folgende
Fa.	Firma
FA	Finanzamt
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FATF	Financial Action Task Force
ff.	fortfolgende
FG	Finanzgericht, Freiwillige Gerichtsbarkeit
FIU	Financial Intelligence Unit (Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen)
Fn	Fußnote
GBA	Grundbuchamt
GBO	Grundbuchordnung
GBI	Gesetzblatt
GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
geänd.	geändert
GEG	Gebäudeenergiegesetz
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH i. Gr.	GmbH in Gründung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
grds.	grundsätzlich
GrESt	Grunderwerbsteuer
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
GwG	Geldwäschegesetz
GwGMeldV-Immobilien	Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich
Hinw.	Hinweis(e)
h.L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung
Hrsg.	Herausgeber
hrsg.	herausgegeben
Hs.	Halbsatz

Abkürzungsverzeichnis

i.A.	im Auftrag
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.d.S.	in diesem Sinne
IHK	Industrie- und Handelskammer
i.H.v.	in Höhe von
i.L.	in Liquidation
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
insg.	insgesamt
InsO	Insolvenzordnung
IPR	Internationales Privatrecht
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.	in Vertretung
i.V.m.	in Verbindung mit
i.W.	in Worten
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Kommanditgesellschaft; Kammergericht
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KonsG	Konsulargesetz
krit.	kritisch
KV	Kostenverzeichnis
lfd.	laufend
LG	Landgericht
lit.	litera (Buchstabe)
Lit.	Literatur
LPartG	Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften
LS	Leitsatz
LWG	Landwirtschaftsgericht
MaBV	Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter
m.E.	meines Erachtens
MEA	Miteigentumsanteil
mind.	mindestens
Mio.	Million

Mitt.	Mitteilungen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Zeitschrift)
MoPeG	Modernisierung des Personengesellschaftsrechts
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt	Mehrwertsteuer
n.F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenzeitschrift
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
notar	Zeitschrift für die gesamte notarielle Praxis
notarbüro	Informationsdienst für Notariatsmitarbeiter
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
Nr.	Nummer
o.a.	oben angegeben/angeführt
OFD	Oberfinanzdirektion
o.g.	oben genannt
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OWi	Ordnungswidrigkeit
p.a.	pro anno
Pkw	Personenkraftwagen
RdErl	Runderlass
Rdn	Randnummer, intern
RdSchr	Rundschreiben
Reg.	Regierung, Register
RegEntw	Regierungsentwurf
Rn	Randnummer, auf externe Werke bezogen
RNotZ.	Rheinische Notarzeitschrift
S.	Satz; Seite
s.	siehe
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannte/r/s
str.	streitig
TraFinG Gw	Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz
TÜV	Technischer Überwachungsverein

Abkürzungsverzeichnis

u.a.	unter anderem
UG	Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
umstr.	umstritten
Univ.	Universität
unstr.	unstreitig
UR.	Urkundenrolle
urspr.	ursprünglich
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
UVZ	Urkundenverzeichnis
UVZ-Nr.	Urkundenverzeichnisnummer
Veröff.	Veröffentlichung
Verz.	Verzeichnis
Vfg.	Verfügung
vgl.	vergleiche
v.H.	vom Hundert
VO	Verordnung
VOBl	Verordnungsblatt
vorl.	vorläufig
VormG	Vormundschaftsgericht
VVaG	Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
WB	wirtschaftlich Berechtigter
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEMoG	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
zust.	zustimmend
zzgl.	zuzüglich
zzt.	zurzeit

Literaturverzeichnis

Bücher, Lehrbücher, Kommentare, Formularbücher:

- Abramenko*, Das neue Wohnungseigentumsrecht, WEG-Reform, 2020
- Armbrüster/Preuß*, BeurkG mit NotAktVV und DONot, Kommentar, 9. Aufl. 2022
- Arndt/Lerch/Sandkühler*, Bundesnotarordnung, 8. Aufl. 2016
- Basty*, Der Bauträgervertrag, 11. Aufl. 2023
- Bärmann*, WEG, 20. Aufl. 2020
- Blaeschke*, Praxishandbuch Notarprüfung, 3. Aufl. 2021
- David/Dombek/Friedrichsen*, Gesellschaftsrecht, 2009
- Eckhardt/Hermanns*, Kölner Handbuch Gesellschaftsrecht, 5. Aufl. 2024
- Elsing*, Das Geldwäschegesetz in der notariellen Praxis, 3. Aufl. 2024
- Elsing*, Fälle und Lösungen zum GNotKG, 3. Aufl. 2020
- Elsing*, Handels- und Gesellschaftsrecht in der notariellen Praxis, 5. Aufl. 2022
- Elsing*, notarbüro, Informationsdienst für Notare und Mitarbeiter
- Elsing*, Notargebühren von A–Z, 5. Aufl. 2024
- Eylmann/Vaasen*, Bundesnotarordnung, Beurkundungsgesetz, Kommentar, 4. Aufl. 2016
- Fuhrmann/Wälzholz*, Formularbuch Gesellschaftsrecht, 4. Aufl. 2023
- Giehl*, Beck'sche Online-Formulare: Vertrag, 63. Edition 2023
- Grüneberg* (vormals *Palandt*), Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 83. Aufl. 2024
- Grunewald/Müller*, Gesellschaftsrecht, 12. Aufl. 2023
- Grziwotz/Heinemann*, Beurkundungsgesetz, Kommentar, 4. Aufl. 2022
- Grziwotz/Kooble*, Handbuch Bauträgerrecht, 2. Aufl. 2022
- Gustavus*, Handelsregisteranmeldungen, 12. Aufl. 2024
- Heckschen/Herrler/Münch/Brambring/Jerschke*, Beck'sches Notarhandbuch, 7. Aufl. 2019
- Heckschen/Freier*, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 1. Aufl. 2024
- Heinemann*, Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 3. Aufl. 2020
- Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz: WEG, 3. Aufl. 2021
- KEHE*, Grundbuchrecht, Kommentar, 9. Aufl. 2023
- Kilian/Sandkühler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl. 2018
- Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2023
- Krüger/Hertel*, Der Grundstückskauf, 12. Aufl. 2020

- Ländernotarkasse, Leipziger Kostenspiegel, 4. Aufl. 2023
Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl. 2021
Lenke, Immobilienrecht, Kommentar, 2. Aufl. 2016
Lerch, Beurkundungsgesetz, Kommentar, 5. Aufl. 2016
Limmer, Gestaltungspraxis und Inhaltskontrolle, Tagungsband 13 (Tagungsbände der Deutschen Notarrechtlichen Vereinigung), 2013
Limmer/Hertel/Frenz/Mayer, Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl. 2018
Notarkasse München, Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021
Prütting/Helms, FamFG – Kommentar, 6. Aufl. 2023
Prütting/Wegen/Weinreich, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 19. Aufl. 2024
Reithmann/Martiny, Internationales Vertragsrecht, 9. Aufl. 2021
Renner/Otto/Heinze, Leipziger Gerichts- und Notarkosten-Kommentar, 4. Aufl. 2024
Reul/Heckschen/Wienberg, Insolvenzrecht in der Gestaltungspraxis, 3. Aufl. 2022
Schippel/Eschwey, BNotO, Kommentar, 11. Aufl. 2023
Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
Schulz, Notarformulare Bauträgerrecht, 4. Aufl. 2022
Schulze/Grziwotz/Lauda, BGB, Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch, 5. Aufl. 2024
Staudinger/Herrler, BeurkG, 2023
Verbraucherzentrale NRW, Die Muster-Baubeschreibung, 4. Aufl. 2016
Verbraucherzentrale NRW, Kauf eines gebrauchten Hauses, 5. Aufl. 2020
Waldner, Immobilienkaufverträge, 3. Aufl. 2020
Weingärtner, Dienstordnung für Notare, 15. Aufl. 2024
Weingärtner/Ulrich/Löffler, Vermeidbare Fehler im Notariat, 12. Aufl. 2024
Weirich/Ivo, Grundstücksrecht, 4. Aufl. 2015
Winkler, Beurkundungsgesetz, Kommentar, 21. Aufl. 2023
Ziba-Ali, Urkundenabwicklung von A–Z, 5. Aufl. 2022

Aufsätze:

Die Zitierung der Aufsätze erfolgt durch Angabe der Zeitschrift, des Erscheinungsjahres und der Seite.

§ 1 Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung

A. Grundstückskauf in der Vorbereitung

I. Basis des Notars

Der Notar wird eingeschaltet, wenn ein Beteiligter die **Vorbereitung, Beurkundung und Abwicklung eines Immobilienkaufvertrags** will. Die Vorbereitung und insbesondere das Kaufvertragsbeurkundungsverfahren gehören zum wesentlichen Kern der notariellen Aufgaben. Dasselbe gilt für die Abwicklung (den Vollzug) des Kaufvertrags mit den vielen Betreuungsleistungen, die der Notar hierzu erbringt. Grundstückskaufverträge sind **eine Basis** des Notars. 1

II. Beurkundungsbedürfnis, Neutralität des Notars, Präzision

Ein Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts (Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Teileigentum) ist für jede Vertragspartei ein Rechtsgeschäft von **besonderer wirtschaftlicher Bedeutung**. Sowohl die Immobilie als auch der Kaufpreis dafür sind **Hauptleistungen** mit einem hohen Wert, die ausgetauscht werden. 2

Käufer benötigen häufig eine **Finanzierung** des wesentlichen Kaufpreisteils, um die hohe Kaufpreisschuld begleichen zu können. Für diese Finanzierung soll dann der **Verkäufer mitwirken**, in dem er seine Immobilie für diese Belastung mit einem Grundpfandrecht für die Gläubigerin des Käufers zur Verfügung stellt. Eine persönliche Schuld soll der Verkäufer dabei nicht übernehmen, sodass **eingeschränkte Sicherungsabreden** erforderlich sind. 3

Soweit noch Kredite des Verkäufers bedient werden und auf der vertragsgegenständlichen Immobilie durch Grundpfandrechte gesichert sind, ist es oft nötig, die zugrundeliegenden **Darlehen abzulösen oder umzuschulden**, sodass die benötigten Löschungspapiere verwendet werden dürfen. Hier wird der Notar **treuhänderisch** tätig. Anlässlich der Ablösung kann zudem eine Vorfälligkeitsentschädigung von der Gläubigerin verlangt werden, die dann zu berücksichtigen ist. 4

Der Notar klärt ab, ob es sich beim Kaufvertrag um einen **Verbrauchervertrag** handelt, also ob auf der einen Seite der Vereinbarung ein Verbraucher (§ 13 BGB) beteiligt ist, der auf der anderen Seite auf einen Unternehmer (§ 14 Abs. 1 BGB) trifft. Möglicherweise muss vor einer Beurkundung **zwei Wochen abgewartet werden** (§ 17a Abs. 2 BeurkG). Darüber hinaus können dann Regelungen des Vertrags einer **AGB-Kontrolle** unterliegen, sodass sich diese Regelungen als **unwirksam** erweisen könnten, z.B. ein freies Rücktrittsrecht für den Unternehmer gegenüber dem Verbraucher. 5

- 6 Auch besonders schwierige Rechtsfragen können aufgeworfen werden, etwa der Wunsch einer **vorzeitigen Übergabe**, die ein gefährliches Unterfangen für den Verkäufer wäre, sodass der Notar vor den Gefahren warnen wird, z.B. dass große Beschädigungen am Gebäude entstehen könnten, bevor der Kaufpreis bezahlt ist.
- 7 Bereits vorvertraglich gilt es für den Verkäufer, auf Besonderheiten hinzuweisen, etwa auf **vorhandene gravierende Mängel** wie Hausschwamm. Ein Verschweigen eines solchen Mangels kann zur Unwirksamkeit des vereinbarten Haftungsausschlusses führen.
- 8 Der Käufer aber ebenso der Verkäufer benötigen einen Schutz **vor übereilten Handlungen**. Durch einen formfreien Vertrag kann dieser Schutz kaum erreicht werden.

Das Gesetz schreibt deshalb die **notarielle Beurkundung** des Kaufvertrags vor, § 311b BGB. Das Beurkundungsverfahren bietet den Beteiligten einen Schutz, den der sachkundige und neutral agierende Notar durch sein Wirken erbringt. Er weist z.B. auf mögliche Anfälle von Steuern hin (Grunderwerbsteuer, Spekulationssteuer ggf. Schenkungsteuer), allerdings **ohne steuerrechtlich zu beraten**, sodass sich die Beteiligten noch rechtzeitig bei einem Steuerberater aufklären lassen können.

- 9 Wichtige Aufgaben des Notars im Rahmen des Beurkundungsverfahrens sind die **Identifizierung der Vertragsparteien**, Hinweise auf das seit dem 1.4.2023 bestehende **Barzahlungsverbot**, § 16a GWG, dass der Notar überwacht, bevor er die Eigentumsumschreibung veranlassen darf. Die Antragsberechtigung gegenüber dem Grundbuchamt hat nur der Vollzugsnotar.
- 10 Im Rahmen des Beurkundungsverfahrens hat der Notar gesetzliche Anzeigepflichten gegenüber **Finanzämtern** und **Gutachterausschüssen** zu erfüllen; zudem sind für die Abwicklung oft verschiedene behördliche Genehmigungen und/oder gesetzliche Vorkaufsrechte zu bedenken.
- 11 Kompliziert kann die Gestaltung des Beurkundungsverfahrens sein, wenn ein Verkäufer eine hoch belastete Immobilie mit **Beschlagnahme** veräußern soll und eine Insolvenz droht (zur Insolvenz siehe § 14).
- 12 Um die Käufer und Verkäufer von Immobilien vor Schäden zu bewahren, die aus übereilt getroffenen Entscheidungen herrühren können, sieht § 311b BGB zweckmäßig vor, dass Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Veräußerung von Grundeigentum oder grundstücksähnlichen Rechten der **notariellen Beurkundung** bedürfen. Das notarielle Beurkundungsverfahren kommt den Parteien zugute. Käufer wie Verkäufer können von den Hinweisen des Notars zur Bedeutung der Transaktion und den Warnungen bei erkennbar riskanten Erklärungen der Beteiligten profitieren. Der Notar zeigt die Alternativen einer sichereren Umsetzung auf. Er erfragt und erforscht den Willen der Beteiligten und erklärt die verschiedenen Sachverhalte. Bei der Aufklärung zu den Regelungen und ihrer Tragweite achtet der Notar besonders darauf, dass unerfahrene Personen nicht benachteiligt werden.

Der Notar protokolliert die Erklärungen der Beteiligten und seine Hinweise **klar und unzweideutig** in der notariellen Niederschrift. Dadurch erfüllt der Notar eine unbedingte Amtspflicht, die sich aus § 17 Abs. 1 BeurkG ergibt.

Der Notar ist damit bereits ein Verbraucherschützer. Der den Vertragsparteien zugutekommende Beurkundungszweck ist noch **stärker**, wenn ein Verbrauchervertrag nach § 310 Abs. 3 BGB vorliegt, also auf **einer Seite** des Kaufvertrages ein **Verbraucher** (§ 13 BGB) und auf der anderen Seite ein **Unternehmer** (§ 14 Abs. 1 BGB) steht. Der Verbraucher wird durch § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Hs. 2 BeurkG geschützt, weil der Notar missbräuchlichen Gestaltungen entgegenwirkt. Verbraucher sind Unternehmern gegenüber oft unterlegen, sodass ein Bremsen übereilter Handlungen den Verbraucher vor schädlichen Wirkungen bewahren kann. Die Beurkundung soll der Notar nach einem Abwarten von **zwei Wochen** durchführen, gerechnet von dem Tag an, an dem der Verbraucher den Kaufvertragsentwurf zuvor vom Notar erhalten und wahrgenommen hat.

13

Der Verbraucher hat den Text des beabsichtigten Rechtsgeschäfts **unmittelbar aus der Sphäre des Notars** zu erhalten.¹ Die Übermittlung des Vertragsentwurfs nimmt also der Notar selbst, sein Sozium, Notarvertreter oder Notariatsmitarbeiter vor. Sobald der Verbraucher den Text auf **diese Weise erhalten** hat, läuft die Abwarten bzw. die Zweiwochenfrist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG an.

14

Soweit der Verbraucher den **Entwurf** von seinem Vertragspartner, z.B. von einem Bauträger, erhält oder wenn gar ein Makler die Übermittlung an den Verbraucher vornimmt, ist das **ungenügend** und die einzuhaltende Wartefrist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG kommt dadurch **nicht einmal in Gang**.

15

Gehören zur Vereinbarung **Verweisungsurkunden** (Grundlagen-, Bezugs- oder Teilungserklärungen), auf deren Inhalte im Rahmen der Beurkundung verwiesen werden soll, gehören diese selbstverständlich zum Text des Rechtsgeschäfts. Auch diese Urkunden müssen daher dem Verbraucher **unmittelbar aus der Sphäre des Notarbüros** übermittelt werden, auch um die Zweiwochenfrist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG in Lauf zu setzen (zur Verweisungsurkunde und den anstehenden gesetzlichen Änderungen siehe § 8).

16

Eine **Bauleistungsbeschreibung** ist zu beurkunden. Für jeden Verbraucher ist sie von **besonderer Bedeutung**. Rechtzeitig **vor** der Beurkundung soll der Verbraucher tiefgehend überlegen können, mit welchen Baustoffen, in welcher Qualität und mit welcher Ausstattung die Werkleistung erfolgen soll, die mit der Verpflichtung zum Immobilienerwerb zusammenhängt. Wenn ein Verbraucher die Baubeschreibung erst zu der Beurkundung erhält, kann er die Inhalte nicht gut genug werten, z.B. wenn die Bauleistungsbeschreibung unvollständig ist oder wenn Formulierungen schwammig, unklar oder zweideutig sind. So etwas kann sich für den

17

1 BR-Drucks 619/12, Anl. S. 9; Rundschreiben BNotK Nr. 13/2013, S. 3.

Verbraucher als schädlich erweisen. Stellt er erst nach der Beurkundung fest, dass er mit einer Frist von zwei Wochen vor der Beurkundung durch ein Prüfen der Bauleistungsbeschreibung Fehler hätte vermeiden können, so kann nötig werdendes Nachverhandeln über Werkleistungen oder Werkstoffe **teuer** werden. Beim Nachverhandeln wird der Unternehmer regelmäßig **keinen Wettbewerb** mehr um die Preise fürchten müssen; durch Inflation können zudem höhere Preise entstehen.

- 18** Zur Beweissicherung sollte der Notar **in der Niederschrift festhalten**,² dass die **vollständigen Unterlagen** über das gewollte Rechtsgeschäft dem Verbraucher vom Notar rechtzeitig übermittelt wurden, auch auf welchem Wege (Post oder E-Mail)³ und wann der Verbraucher den Erhalt festgestellt hat. Dateien, die der Verbraucher erhält, muss er öffnen können. Es genügt nicht, wenn die Unterlagen dem Verbraucher zwar übermittelt sind, er aufgrund einer Abwesenheit diese aber nicht wahrnehmen konnte. Mit der **Wahrnehmung durch den Verbraucher** beginnt die Frist des zweiwöchigen Abwartens (§ 130 Abs. 1 BGB). Der Verbraucher ist ab dann in die Lage versetzt, alle Unterlagen und die aus ihnen resultierende Tragweite zu prüfen oder auch durch dritte Sachverständige überprüfen zu lassen.
- 19** Betrifft der Vertrag ein Bauvorhaben, kann der Rat, sich als Verbraucher vorab an die **Verbraucherzentrale** zu wenden, nützen. Dort kann der Verbraucher für geringe Kosten das Buch „Die Muster-Baubeschreibung“ erwerben.⁴ Mit dieser Unterlage kann er werten und besser erkennen, welche exakten Leistungen er von seinem Vertragspartner braucht und welche Kosten noch anfallen könnten. Durch eine rechtzeitige Planung kann er somit Geld einsparen und nachträglichen Ärger vermeiden. Ärger könnte sich z.B. dadurch ergeben, dass die getroffene Entscheidung für bestimmte Fensterelemente sich als die falsche herausstellt, später bei Gebrauch, wenn der Verbraucher feststellt, dass die von ihm teuer bezahlten Fenster einen doch nur ungenügenden Lärmschutz bieten. Durch ein vorausschauendes Bewusstsein, worauf es ihm, dem Verbraucher ankommt, kann er Fehler vermeiden. Die Unterlage der Verbraucherzentrale ist äußerst übersichtlich und so gut formuliert, dass ein Verbraucher viel verstehen und anstehende Fragen klären kann. Daraus folgen dann für ihn richtige Entscheidungen.
- 20** Der Notar wird aber nicht nur regelmäßig die Zweiwochenfrist bedenken – zur Berechnung der Frist siehe § 3 Rdn 39. Er wird zudem beim jedem Verbrauchervertrag darauf hinwirken, dass der **Verbraucher das Rechtsgeschäft persönlich abschließt**. Eine Beurkundung durch einen vollmachtlosen Vertreter wird er vermeiden, es sei denn, eine Vertrauensperson aus der Sphäre des Verbrauchers handelt (z.B. eine Mutter, Tochter, ein Vater oder Sohn). Diese Vertrauensperson kann den

2 Ratsam, nicht verpflichtend, vgl. *Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, Rn 54.

3 *Winkler*, BeurkG, § 17 Rn 200; *Lerch*, NotBZ 2014, 37, 38.

4 Verbraucherzentrale NRW, *Uta Maria Schmidt*, Die Muster-Baubeschreibung, 5. Aufl. 2021, ISBN 978-3-86336-109-9.

Verbraucher entweder mit Vollmacht oder vollmachtlos vertreten. Im Widerspruch zu der Vorgabe des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 1 BeurkG steht das **nicht**. Der Notar wird darauf achten, dass er den Text des Rechtsgeschäfts der Vertrauensperson rechtzeitig zur Verfügung stellt.

Ein **Mitarbeiter des Notars** soll **nicht** für den Verbraucher auftreten. Trotz seiner grundsätzlichen Vertrauenswürdigkeit steht dieser in einem **Dienstleistungsverhältnis zu seinem Notar** und muss sich, wie der Notar auch, neutral verhalten. Deshalb scheidet er als Vertreter für einen Verbraucher zum Vertragsschluss aus. Er kann **nicht** als Vertrauensperson gelten und gleichzeitig für einen Beteiligten, ggf. gegen den anderen Beteiligten, handeln und anschließend als Mitarbeiter den Notar wiederum beim Vollzug und bei der Betreuung der abgeschlossenen Vereinbarung unterstützen (vgl. zur Verbraucherschutzvorschrift § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 Hs. 2 BeurkG, siehe § 3 Rdn 2 ff.).

21

Das notarielle Beurkundungsverfahren läuft oft reibungslos ab, da der Notar **stets neutral** tätig ist. Jeder Vertragspartei kann damit die zusätzliche mit Kosten verbundene Einschaltung eines Rechtsanwalts erspart bleiben. Der Notar bevorzugt nämlich weder den Käufer noch den Verkäufer. Er vermeidet, den Eindruck zu erwecken, er stünde dem vermittelnden Makler, der ihm den Beurkundungsauftrag übermittelte, näher als einem Vertragsbeteiligten. Allein die Neutralität des Notars ist der Garant für das ordentliche Beurkundungsverfahren und derart **wichtig**, dass ihre Wahrung durch ausdrückliche **Mitwirkungsverbote** in §§ 3, 6 und 7 BeurkG untermauert ist (Mitwirkungsverbote siehe § 3 Rdn 116 ff.). Von dem Zweck des notariellen Beurkundungsverfahrens profitieren gezielt also die Vertragsbeteiligten und auch die Justiz. Die Gerichte werden durch die kompetenten Tätigkeiten des Notars **erheblich entlastet**. Eine Entlastung erfolgt auch durch die Vorprüfpflicht des Notars gem. § 15 Abs. 3 GBO. Damit prüft er auch Eintragungsbewilligungen und Anträge **vorab für das Grundbuchamt** auf ihre Eintragungsfähigkeit, gebührenfrei. Das erledigt der Notar selbst dann, wenn es sich bei dem zu prüfenden Text um einen handelt, den der Mandant verfasst hat und der lediglich vor dem Notar unterzeichnet wird mit anschließender Identifizierung und Unterschriftsbeglaubigung.

22

Bei dem viel strengeren Beurkundungsverfahren gewährleistet der Notar darüber hinaus viel mehr. Er achtet insbesondere darauf, dass **klare und präzise Vertragsinhalte** vereinbart und **urkundlich dokumentiert** werden. Folglich haben die Vertragsparteien wenig Anlass und wenig Möglichkeit, sich anschließend zu streiten oder vor Gericht zu klagen. Ein notariell beurkundeter Kaufvertrag sorgt also dafür, dass die Vertragspartner einen Anlass haben, sich **zu vertragen** (vgl. hierzu das Muster des transparenten Kaufvertrags in § 2 Rdn 3).

23