

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

 Notare Bayern und Pfalz
Notarkasse

Valentin Spernath

Grundstücksrecht Spezial

Bauträger, Erbbaurecht, Insolvenz

3. Auflage



DeutscherNotarVerlag

Valentin Spernath

Grundstücksrecht Spezial

AUSBILDUNGSREIHE FÜR
NOTARFACHANGESTELLTE

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

Grundstücksrecht Spezial

Bauträger, Erbbaurecht, Insolvenz

3. Auflage

von

Notar

Dr. Valentin Spernath,

Rosenheim



Deutscher**Notar**Verlag

Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Andreas Bosch/Benedikt Strauß

Berufsrecht – BNotO, BeurkG, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-257-3)

Christian Esbjörnsson

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

Anja Heringer/Franz Heitzer/
Hans-Joachim Vollrath

Prüfungswissen kompakt
(ISBN 978-3-95646-207-8)

Jens Haßelbeck

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

Judith Junk

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

Andreas Kersten

Büroorganisation, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-203-0)

Jens Neie

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

Michael Gutfried

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

Sonja Pelikan

Basiswissen im Notariat, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-221-4)

Bernadette Kell

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

Holger Sagmeister

**Vereinsanmeldungen und Anmeldungen zum
Handelsregister, 2. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-205-4)

Melanie Falkner

Kaufvertrag, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-219-1)

Markus Sikora

**Vollmachten, Genehmigungen, Zustim-
mungen, Beglaubigungen, 3. Auflage**
(ISBN 978-3-95646-279-5)

Michael Bernauer/Nora Ziegert/
Hans-Joachim Vollrath

Familienrecht, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-256-6)

Michael Volmer

Vollzug von Kaufverträgen, 2. Auflage
(ISBN 978-3-95646-204-7)

Sonja Karl Pelikan

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

Franz Heitzer

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

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 978-3-95646-311-2

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.

Der Autor dieses Bandes, Dr. *Valentin Spornath*, lernt immer gerne auch selbst dazu. In der Überzeugung, dass nur lebenslanges Lernen Geist und Motivation erhält, möchte er Ihr Interesse an den etwas weniger alltäglichen Problemstellungen des Grundstücksrechts im Zusammenhang mit Kaufverträgen wecken.

Dr. *Helene Ludewig*

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

Vorwort

Dieses Buch ist eine Ergänzung und Vertiefung zu den Grundlagenbänden in dieser Reihe: „Basiswissen im Notariat“ und „Grundbuch lesen und verstehen“ von Notarin *Sonja Karl Pelikan* sowie „Grundstückskaufvertrag“ (vormals: „Kaufvertrag“) von Notarin Dr. *Melanie Falkner*. Diese drei Bände sollte man vorab durchgearbeitet und verstanden haben. Auch ist es sicher sinnvoll, sie bei der Lektüre dieses Buches griffbereit zu haben, um Grundlagenthemen noch einmal nachschauen zu können.

Aufbauend auf den Grundlagen werden hier Spezialprobleme aus dem Grundstücksrecht im Zusammenhang mit Kaufverträgen dargestellt. Manche Spezialfälle, wie etwa die Teilfläche oder das Erbbaurecht, können natürlich genauso gut im Rahmen von Überlassungen vorkommen. Hier jedoch liegt der Schwerpunkt auf der Vorbereitung und dem Vollzug von Kaufverträgen. Die Begründung von Vorkaufsrechten und Erbbaurechten ist bewusst ausgespart und der Teilbereich „Wohnungs- und Teileigentum“ ist bereits durch den gleichnamigen Band von Notar *Jens Haßelbeck* abgedeckt.

Entscheidend ist stets, zunächst einmal zu erkennen, dass ein bestimmtes Spezialproblem vorliegt, denn selten werden die Beteiligten von sich aus darlegen, dass es um ein Wohnungserbbaurecht geht, wenn sie „eine Wohnung kaufen“, oder dass Vorkaufsrechte bestehen.

Anders als noch in der Voraufgabe vermutet, spielt das Vorkaufsrecht des Mieters weiterhin eine Rolle, da anders als ursprünglich geplant der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB für die Aufteilung in Wohnungseigentum nur örtlich begrenzt und nur ab einer gewissen Anzahl von Wohnungen besteht. Ansonsten gab es in den für diesen Band relevanten Bereichen keine wesentlichen gesetzgeberischen Änderungen. Neue Rechtsprechung wurde eingearbeitet.

Ich hoffe, Sie mit diesem Buch für solche Besonderheiten zu sensibilisieren und Ihnen zugleich das nötige Rüstzeug und die erforderliche Sicherheit im Umgang mit diesen Themen zu verschaffen.

Dr. *Valentin Spernath*, M.A.

Rosenheim, im Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
Musterverzeichnis	13
§ 1 Einführung	15
§ 2 Besondere Fallgestaltungen im Grundstücksrecht	17
A. Kauf vom Bauträger	17
I. Einführung	17
1. Interessenlage der Beteiligten	17
2. Rechtliche Grundlagen	17
a) Gemischter Kauf- und Werkvertrag	17
b) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	18
c) AGB-Recht	18
d) Beurkundungsrecht	18
e) Öffentliches und privates Baurecht	19
f) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)	19
g) Geldwäschegesetz (GwG) und Geldwäschegesetzmeldepflicht- verordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)	20
3. Grundlagenurkunde und Kaufvertrag	20
II. Darstellung	20
1. Vorbereitung der Beurkundung	20
a) Zwei-Wochen-Frist	20
b) Musterentwurf	21
c) Erforderliche Unterlagen	21
aa) Baubeschreibung	21
bb) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung oder deren Entwurf	22
d) Pflichten nach dem Geldwäschegesetz	22
aa) Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	22
bb) Einfordern einer Eigentums- und Kontrollstruktur; Beurkundungs- verbot	23
cc) Einsicht in das Transparenzregister; Beurkundungsverbot	23
dd) Melde- und Anhaltepflichten	23
ee) Unstimmigkeitsmeldung	24
2. Aspekte der Vertragsgestaltung	25
a) Beschreibung des Vertragsgegenstandes	25
b) Besonderheiten bei der Fälligkeit	26
aa) Zahlung nach vollständiger Fertigstellung	26
bb) Grundvoraussetzungen bei Ratenzahlung	26
cc) Sicherheitsleistung anstelle der Grundvoraussetzungen	28
dd) Einzelne Raten bei Ratenzahlung	29
ee) Gewährleistungsbürgschaft oder Einbehalt von 5 % des Kaufpreises	29
ff) Einbehalt für Erschließungskosten?	30
gg) Gesondertes Konto, Abtretung an baufinanzierende Bank	30
c) Regelungen zu Gewährleistung und Abnahme	30
d) Gesamtmuster	32
3. Besonderheiten beim Vollzug	41
a) Vorvollzug	41
b) Überwachung der Grundvoraussetzungen der Fälligkeit	42
aa) Wirksamkeit des Vertrages und Vorliegen von Genehmigungen	42
bb) Vormerkung	42

cc) Lastenfreistellung	42
dd) Baugenehmigung	42
c) Verwahrung von Erklärungen und Sicherheiten	42
d) Endvollzug	43
III. Wissensüberprüfung	43
B. Kauf eines Erbbaurechts sowie eines erbaurechtsbelasteten Grundstücks	44
I. Einführung	44
1. Wesen des Erbbaurechts	44
2. Praktische Bedeutung	45
3. Gesetzliche Grundlagen	45
4. Wirksamer Bestand des Erbbaurechts	45
5. Erbbaurechtszinsreallast, Vorkaufsrechte, Zustimmungserfordernisse	46
II. Darstellung	46
1. Klärungen im Vorfeld	46
a) Grundbuchauszüge und Erbbaurechtsbestellungsurkunde	46
b) Zustimmungserfordernisse und Vorkaufsrechte	47
c) Finanzierung	47
d) Aktuelle Höhe des Erbbauzinses	48
e) Restdauer, Modalitäten der Verlängerung	48
f) Anpassung des Erbbaurechtsvertrages (Vollstreckungsfestigkeit, Inflationausgleich etc.)?	48
2. Gestaltung des Erbbaurechtskaufvertrags	48
a) Terminologie	49
b) Beschreibung des Vertragsbesitzes	49
c) Besonderheiten bei der Fälligkeit	49
aa) Zustimmungserfordernisse	49
bb) Vorkaufsrechte	50
d) Eintritt in schuldrechtliche Nebenvereinbarungen	50
3. Aufhebung des Erbbaurechts	51
4. Isolierter Erwerb des belasteten Grundstücks	51
5. Erwerb von Erbbaurecht und Grundstück	52
6. Wohnungserbbaurecht	53
7. Besonderheiten beim Vollzug des Kaufs eines Erbbaurechts	53
a) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte und Genehmigungspflichten	53
b) Zustimmung(en), Vorkaufsrechtsverzicht (und Rangrücktritt) des Eigentümers	54
III. Wissensüberprüfung	56
C. Kauf bei Insolvenz des Veräußerers und aus der Zwangsvollstreckung	57
I. Einführung	57
1. Grundbegriffe	57
2. Gesetzliche Grundlagen	58
3. Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerk im Grundbuch	58
4. Insolvenz und Anordnung der Zwangsvollstreckung vor der Beurkundung	59
5. Insolvenz und Beschlagnahme während des Vollzugs	59
6. Insolvenz nach dem Vollzug	60
II. Darstellung	60
1. Allgemeine Vorkehrungen bei erkennbarer Zahlungsschwäche des Verkäufers	60
2. Kauf aus der Zwangsversteigerung	62
a) Vorbereitung der Beurkundung	62
b) Gestaltung der Urkunde	63
c) Vollzug	65
3. Kauf aus der Insolvenz	66
III. Wissensüberprüfung	67

D. Kauf einer unvermessenen Teilfläche („Messungskauf“)	68
I. Einführung	68
1. Bestimmtheitsgrundsatz im Sachenrecht und seine Folgen	68
2. Besondere Risiken und Probleme	69
a) Beschreibung des Vertragsgegenstands	69
b) Abweichung zwischen beurkundetem und vermessenem Vertrags-	
gegenstand	69
c) Probleme bei der Lastenfreistellung	69
d) Wechselseitige Rechte für die Zukunft?	70
e) Kaufpreisfinanzierung	70
f) Bestandteilszuschreibung und Vereinigung; Verschmelzung	70
II. Teilflächenkauf in der notariellen Praxis	70
1. Gestaltung der Kaufvertragsurkunde	70
a) Beschreibung des Vertragsgegenstandes	70
b) Regelungen im Fall der Abweichung von erstrebter und vermessener	
Flächengröße	71
c) Besonderheiten bei der Eigentumsvormerkung	72
d) Sicherung der Lastenfreistellung	73
e) Wechselseitige Rechte für die Zukunft	74
f) Finanzierung des Kaufpreises	75
g) Auflassung und Grundbucheklärungen?	76
h) Teilungsgenehmigung	77
2. Nachtragsurkunde	77
a) Grundlage: Fortführungsnachweis	77
b) Messungsnachtrag versus Identitätserklärung	77
c) Auflassung und Bewilligungen	78
d) Bestandteilszuschreibung, Vereinigung; Verschmelzung	78
e) Kaufpreisanpassung	79
3. Zusätzliche Kosten bei Teilflächenkäufen	79
III. Wissensüberprüfung	79
E. Vorkaufsrechte	80
I. Einführung	80
1. Gemeinsame Grundzüge aller Vorkaufsrechte	80
2. Gesetzliche Grundlagen	80
3. Arten von Vorkaufsrechten	81
a) Gesetzliche und vertragliche Vorkaufsrechte	81
aa) Gesetzliche Vorkaufsrechte	81
(1) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	81
(2) Privatrechtliche gesetzliche Vorkaufsrechte, insbesondere Mieter-	
vorkaufsrecht	81
bb) Vertragliche Vorkaufsrechte	81
b) Schuldrechtliche und dinglich wirkende Vorkaufsrechte	82
aa) Schuldrechtliche bzw. schuldrechtlich wirkende Vorkaufsrechte	82
bb) Dingliche Vorkaufsrechte	82
cc) Dinglich wirkende sonstige Vorkaufsrechte	82
c) „Subjektiv-persönliche“ und „subjektiv-dingliche“ dingliche Vor-	
kaufsrechte	82
aa) Subjektiv-persönliche Vorkaufsrechte	83
bb) Subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte	83
d) Vorkaufsrechte für den ersten (echten) Verkaufsfall und Vorkaufsrech-	
te für alle Verkaufsfälle	83
e) Atypische Vorkaufsrechte und Ankaufsrechte	84

f) Mehrere Vorkaufsberechtigte – insbesondere Teilung des berechtigten Grundstücks	84
4. Rang mehrerer Vorkaufsrechte	85
II. Grundstücksbezogene Vorkaufsrechte in der notariellen Praxis	85
1. Vorkaufsrechte in der Vorbereitung eines Kaufvertrages	85
a) Erkennen von (möglichen) Vorkaufsrechten	85
aa) Im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrechte	85
bb) Im Grundbuch nicht eingetragene Vorkaufsrechte	85
b) Nähere Prüfung des Vorkaufsrechts und weiteres Vorgehen im Vorfeld der Beurkundung	87
aa) Im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrechte	87
bb) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	88
cc) Mietervorkaufsrecht	89
2. Vorkaufsrechte in der Urkundengestaltung	90
a) Berücksichtigung in der Kaufpreisfälligkeit	90
aa) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	90
bb) Privatrechtliche Vorkaufsrechte ohne dingliche Wirkung oder Absicherung	91
cc) Dingliche oder dinglich gesicherte privatrechtliche Vorkaufsrechte	91
b) Notarvollmacht	92
c) Rücktrittsrecht	92
d) Maklerklausel	93
e) Hinweise	93
f) Umgehung des Vorkaufsrechts?	93
3. Vorkaufsrechte im Vollzug des Kaufvertrages	93
a) Grundsätzliches	93
b) Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	94
c) Privatrechtliche Vorkaufsrechte	94
4. Vorgehen nach Ausübung eines Vorkaufsrechts	96
a) Wirksamkeit der Ausübung	96
b) Nachtragsbeurkundung	97
5. Bestellung eines Vorkaufsrechts (Beispiele)	99
III. Wissensüberprüfung	101
§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung	103
A. Fragen und Lösungen zum Bauträgerkauf	103
B. Fragen und Lösungen zum Erbbaurechtskauf	104
C. Fragen und Lösungen zu Insolvenz und Zwangsvollstreckung	106
D. Fallbeispiel zum Kauf einer Teilfläche mit Lösung	108
E. Fragen und Lösungen zum Vorkaufsrecht	113
Stichwortverzeichnis	117

Musterverzeichnis

§ 2 Besondere Fallgestaltungen im Grundstücksrecht

2.1	Gesamtdarstellung Bauträgervertrag	32
2.2	Anschreiben an Eigentümer	54
2.3	Passus Vormerkung	64
2.4	Anschreiben Vollstreckungsgericht	65
2.5	Anschreiben abzulösende Gläubiger	65
2.6	Verfügungen	72
2.7	Vereinbarung zum Finanzierungsrisiko bei Teilflächen	76
2.8	Rücktrittsrecht	92
2.9	Maklerklausel	93
2.10	Vorkaufsrechtsanschreiben mit Verzichtsentwurf	95
2.11	Anschreiben wegen Mietervorkaufsrecht	96
2.12	Nachtragsurkunde nach Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts	98
2.13	Bestellung dingliches Vorkaufsrecht für ersten Verkaufsfall	100
2.14	Bestellung subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	100
2.15	Bestellung wechselseitiges subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	100

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung

3.1	Kaufvertrag	108
3.2	Grundsuldbestellung	111
3.3	Messungsanerkennung und Auflassung	112

§ 1 Einführung

Bauträgerkauf, Erbbaurechtskauf, Kauf bei Zwangsversteigerung und Insolvenz, Vorkaufsrechte und Kauf einer Teilfläche sind Sonderkonstellationen des Immobilienkaufvertrags. Sie haben jeweils wenig miteinander zu tun, obwohl es durchaus Überschneidungen gibt. So spielen z.B. beim Erbbaurechtskauf Vorkaufsrechte eine größere Rolle als sonst. Das Risiko der Insolvenz des Verkäufers spielt bei jedem Vertrag, dessen Vollzug sich länger hinzieht, eine besondere Rolle – solche Verträge mit „gestrecktem“ Vollzug sind wiederum z.B. Bauträgerkaufverträge, aber auch Teilflächenkäufe. Wenn eine Wohnung vom Bauträger gekauft wird, kann es sein, dass dieser die Wohnungen nicht auf einem eigenen Grundstück, sondern auf der Grundlage eines Erbbaurechts errichtet und veräußert.

1

Während beim Standardkaufvertrag keines der nachfolgenden Sonderprobleme, vielleicht mit Ausnahme der Vorkaufsrechte, eine Rolle spielt, können also bei manchen Verträgen viele Abweichungen vom Standard zugleich vorliegen.

Dennoch handelt es sich um zwar beliebig kombinierbare, aber doch rechtlich getrennt zu behandelnde und im Vertrag jeweils für sich umzusetzende Sonderfälle. Es kann jeweils vom „normalen“ Grundstückskaufvertrag ausgegangen werden, der jedoch je nach Sonderproblem in einzelnen Teilen umgearbeitet werden muss. Auch beim Vollzug treten jeweils Besonderheiten auf.

2

Anders gesagt: Die **Grundkategorien** wie Besitzübergang, Fälligkeitsvoraussetzungen, Vollzugsvoraussetzungen bleiben die gleichen. Die einzelnen Regelungen hierzu gestalten sich aber bei den nachfolgenden Sonderkonstellationen jeweils unterschiedlich. Treten mehrere Besonderheiten zugleich auf, müssen die entsprechenden Sonderregelungen eben kombiniert angewendet werden. Es treten also beispielsweise neben die „normalen“ Fälligkeitsvoraussetzungen (Vormerkung, Sicherung der Lastenfreistellung, Vorkaufsrechtszeugnis) die zusätzlichen Voraussetzungen aus den verschiedenen einschlägigen Bereichen.

Die Behandlung der Sonderkonstellationen „ersetzt“ also nicht das, was man bei jedem Kaufvertrag berücksichtigen und umsetzen muss, sondern der Standardkaufvertrag ist nur zu ergänzen – wenn auch beispielsweise beim Bauträgerkauf die Umformung so stark ausfällt, dass man hier von einem eigenen Muster ausgehen sollte. Deshalb wird zum Bauträgerkauf ein eigenes Vertragsmuster vorgestellt (siehe § 2 Rdn 81).

3

Im Übrigen sind im „normalen“ Vertragsmuster nur die entsprechenden Passagen anzupassen:

- Fälligkeitsvoraussetzungen,
- Regelungen zum Besitzübergang,
- dingliche Erklärungen
- Vollmachten an den Notar
- etc.

Die Struktur bleibt aber die Gleiche.

Entscheidend ist zu erkennen, dass ein bestimmtes Spezialproblem vorliegt, denn selten werden die Beteiligten von sich aus darlegen, dass es um ein Wohnungserbbaurecht geht, wenn sie „eine Wohnung kaufen“ oder dass Vorkaufsrechte bestehen.

4

Im nächsten Schritt muss man sich überlegen, wie auf die festgestellte Besonderheit des Falls zu reagieren ist:

- Welche Ermittlungen sind zusätzlich nötig?
- Sollte vor Vertragserstellung noch eine Besprechung mit den Beteiligten stattfinden?

Danach müssen die Besonderheiten bei der Erstellung des Vertragsentwurfs eingearbeitet und schließlich beim Vollzug berücksichtigt werden.

§ 2 Besondere Fallgestaltungen im Grundstücksrecht

A. Kauf vom Bauträger

I. Einführung

1. Interessenlage der Beteiligten

Beim Bauträgerkauf handelt es sich um den Kauf einer i.d.R. erst noch zu errichtenden Immobilie. Die Interessenlage der Beteiligten unterscheidet sich beim Kauf vom Bauträger¹ erheblich von der bei einem Kauf von Privaten. 1

Dem **Bauträger** ist in der Regel daran gelegen, eine Vielzahl von gleichartigen Objekten einheitlich und standardisiert abzuwickeln. Er möchte möglichst zügig möglichst große Teile des Kaufpreises erhalten, insbesondere da das Bauprojekt häufig bankfinanziert ist. Die eigentlich im Werkrecht (§ 641 Abs. 1 BGB) vorgesehene Fälligkeit des Gesamtpreises erst nach Fertigstellung und Abnahme des Bauprojekts ist daher nur in den seltensten Fällen gewünscht. Zugleich ist aus Sicht des Bauträgers eine möglichst große Flexibilität ideal, um etwa durch Änderungen der Bauausführung oder (bei dem im Bauträgerbereich sehr häufigen Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum) der Aufteilung Wünschen späterer Käufer oder (bei noch ausstehender Baugenehmigung) Anforderungen der Baubehörde entgegenkommen zu können. 2

Aus Sicht des **Käufers** steht im Vordergrund, dass er ein mangelfreies, insbesondere normgerechtes und den Vereinbarungen in der Baubeschreibung entsprechendes Objekt erhält und dieses auch in einem absehbaren Zeitraum fertig gestellt wird. Er möchte nicht den Kaufpreis bezahlen und dann auf einer Bauruine „sitzen bleiben“. Soweit er Zahlungen bereits vor Fertigstellung des Objekts leisten muss, ist seine Absicherung anderweitig bestmöglich zu gewährleisten. 3

2. Rechtliche Grundlagen

a) Gemischter Kauf- und Werkvertrag

Nach der gesetzlichen Definition in § 650u Abs. 1 S. 1 BGB ist 4

ein Bauträgervertrag [...] ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.

Im Gegensatz zum „normalen“ Grundstückskaufvertrag handelt es sich beim Bauträgerkauf also um einen gemischten Kauf- und Werkvertrag. **Kaufvertraglich** geprägt ist der Erwerb des Grundstücks (bzw. regelmäßig des Miteigentumsanteils, verbunden mit Sondereigentum nach WEG). Wegen der Verpflichtung des Bauträgers, auf dem Grundstück ein oder mehrere Gebäude sowie Außenanlagen (z.B. Gärten, Stellplätze, Zufahrten) zu errichten, steht aber das **werkvertragliche** Element regelmäßig im Vordergrund. Hierfür gelten die §§ 631 ff. BGB. Insbesondere die Mängelrechte in § 634 BGB (Recht auf Selbstvornahme), die Besonderheit der Abnahme (§ 640 BGB) anstelle der im Kaufvertrag vorgesehenen bloßen Übergabe weichen vom Kaufrecht ab. Zudem sieht § 641 BGB die Fälligkeit der Vergütung erst nach der Abnahme, also nach Herstellung des Werks (hier der Gebäude und Außenanlagen), vor. Diese Vorschrift wird im Bauträgerkaufvertrag jedoch regelmäßig zugunsten des Bauträgers abbedungen – dazu sogleich mehr (Rdn 52 ff.).

Sonderregelungen finden sich in den §§ 650a–650o sowie den §§ 650u und 650v BGB.

¹ Als Standardnachlesewerk hierzu empfiehlt sich *Basty, Der Bauträgervertrag*, 11. Aufl. 2023.

- 5 Werkverträge unterliegen an sich keinem Beurkundungszwang. Der werkvertragliche Teil des gemischten Vertrages muss aber zwingend mitbeurkundet werden, weil er in engem Zusammenhang mit dem nach § 311b Abs. 1 BGB beurkundungsbedürftigen Abschluss des Kaufvertrages über das Grundstück steht und der Kaufvertrag, um es mit der Formulierung der Rechtsprechung auszudrücken, mit dem Werkvertrag „steht und fällt“. Der Inhalt der geschuldeten Werkleistungen ergibt sich aus der Baubeschreibung und den Bau- oder Aufteilungsplänen.

Wird nur das Grundstücksgeschäft beurkundet, handelt es sich um ein nichtiges Scheingeschäft. Das gilt auch dann, wenn der Verkäufer des Grundstücks und der Bauunternehmer nicht personenidentisch sind, solange die Verträge über Grundstückserwerb und Bebauung aus Sicht des Käufers eine Einheit bilden. Umgehungsversuchen ist daher im Vorfeld einer Beurkundung unbedingt entschieden entgegenzutreten.

b) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

- 6 Wer gewerbsmäßig Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern verwenden will, unterliegt einem Genehmigungserfordernis nach § 34c GewO und den Anforderungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Diese ist also dann **anwendbar**, wenn der Bauträger gewerbsmäßig handelt, wovon aber auszugehen ist, und wenn er „Vermögenswerte von Erwerbern“ verwenden will – sie ist also **nicht anwendbar**, wenn der Kaufpreis, wie im Werkrecht vorgesehen, erst nach Fertigstellung und Abnahme des Baus fällig sein soll, der Bauträger also keine Abschlagszahlungen verlangt.
- 7 Ist die Makler- und Bauträgerverordnung anwendbar, gibt sie wesentliche Teile der Urkunde, insbesondere die Fälligkeitvoraussetzungen, **zwingend** vor. Entsprechen diese nicht den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung, kann der Bauträger entgegen der vertraglichen Vereinbarung keine Abschlagszahlungen verlangen.

c) AGB-Recht

- 8 Da Bauträgerverträge nicht frei ausgehandelt, sondern für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert werden, ist das in den §§ 307 ff. BGB geregelte Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beachten. Verstoßen Vertragsklauseln gegen diese Bestimmungen, tritt an ihre Stelle die jeweilige gesetzliche Regelung. Dies schränkt insbesondere den Spielraum für Abweichungen vom gesetzlichen Gewährleistungsrecht praktisch auf Null ein.

- 9 *Hinweis*

Zu beachten ist, dass die nach dem Gesetzeswortlaut nur für **Verbraucherverträge**, also Verträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern (z.B. private Wohnungskäufer), geltenden §§ 308 f. BGB von der Rechtsprechung weitgehend auch auf Verträge zwischen Unternehmern angewandt werden. Deshalb ist das AGB-Recht zum großen Teil auch beim Verkauf von Gewerbeeinheiten zu beachten. Überdies können auch Käufer von Gewerbeeinheiten Verbraucher sein, wenn sie diese nur zum Zweck der Vermietung an Gewerbetreibende erwerben.

d) Beurkundungsrecht

- 10 Werden Wohneinheiten verkauft, liegt immer ein Verbrauchervertrag vor, da der Wohnungskäufer unabhängig von seiner beruflichen Tätigkeit die Wohnung zu privaten Zwecken kauft. Dies gilt auch, wenn der Kauf lediglich als Investition zur Erzielung von Mieteinnahmen erfolgt, es sei denn, ein Unternehmen ist Käufer. Die beurkundungsrechtliche Vorschrift des § 17 Abs. 2a S. 2 BeurkG (Zwei-Wochen-Frist und Abgabe der Erklärungen durch den

Verbraucher selbst oder eine Vertrauensperson) ist gerade im Hinblick auf Bauträgerverträge entwickelt worden und daher strengstens einzuhalten.²

Inzwischen ist auch die jahrzehntelang übliche Praxis der Aufspaltung des Kaufvertrags in Angebot und Annahme von der Rechtsprechung als berufsrechtlich unzulässig und im Jahr 2019 rückwirkend für Urkunden aus dem Jahr 2009 mit scharfen Sanktionen für den betroffenen Notar belegt worden.³ **11**

Bis dahin galt es als zulässig, dass der Käufer ein Angebot an den Bauträger abgibt, wenn der Käufer nicht länger als vier Wochen an dieses gebunden war.

Sinn dieser Aufspaltung war einerseits, dass der Bauträger einige Wochen Zeit hatte, ausreichend Abnehmer zu finden, ehe er die Verpflichtung zur Realisierung des Projekts eingeht, und andererseits, dass bei bundesweit tätigen Bauträgern nicht zu jeder Beurkundung an jedem Ort ein Vertreter erscheinen musste. Diese Vorgehensweise gilt nun als „missbräuchlich“. Die Rechtsprechung dürfte ebenso für eine vollmachtlose Vertretung des Bauträgers gelten.

Jetzt ist also nicht nur auf Käuferseite die persönliche Anwesenheit zu verlangen, sondern zugleich im Vorfeld zu klären, wer auf Bauträgerseite zur Beurkundung erscheinen wird und dessen Vertretungsbefugnis im Vorfeld zu prüfen. Nur in Ausnahmefällen, z.B. bei kurzfristiger Erkrankung, kann von der beiderseitigen Anwesenheit abgesehen werden. **12**

Dieses Beispiel zeigt drastisch, dass im Bauträgerbereich weder inhaltlich noch bei der Gestaltung des Beurkundungsverfahrens vom idealtypischen Vertrag abgewichen werden sollte, auch dann nicht, wenn eine Vorgehensweise als üblich angesehen wird oder bereits zahlreiche Entscheidungen hierzu vorliegen. Einen Vertrauensschutz des Notars erkennt die Rechtsprechung nicht an. **13**

e) Öffentliches und privates Baurecht

Das Bauvorhaben muss im Einklang mit den Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, also z.B. Bebauungsplänen, den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B), DIN-Normen, der Energieeinsparverordnung (EnEV) etc. geplant und ausgeführt werden. Den Notar treffen hier aufgrund fehlender Fachkenntnis allenfalls sehr eingeschränkte Prüfungs- und Belehrungspflichten. Das Vorliegen der Baugenehmigung ist allerdings zwingende, jedoch nicht vom Notar zu prüfende Fälligkeitsvoraussetzung im Anwendungsbereich der Makler- und Bauträgerverordnung. **14**

f) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Werden Sondereigentumseinheiten nach dem WEG verkauft, müssen diese zunächst nach den Vorgaben des WEG gebildet werden.⁴ Dies erfolgt regelmäßig durch eine Teilung durch den Bauträger nach § 8 WEG. Bei späteren Änderungen der Teilungserklärung nach Verkauf einzelner Einheiten müssen grundsätzlich alle Erwerber und z.T. auch deren finanzierende Gläubiger mitwirken. Bauträger haben deshalb ein großes Interesse, von den Käufern Änderungsvollmachten zu erhalten. **15**

Nicht selten räumt ein Grundstückseigentümer einem Bauträger lediglich ein Erbbaurecht ein. Dem Bauträger ist auf dieser Grundlage eine Bebauung kostengünstig möglich, der Eigentümer profitiert von den späteren Erbbauzinszahlungen der Käufer. Teilt der Bauträger das Objekt dann in einzelne Wohnungen auf, entstehen Wohnungserbbaurechte, also Wohnungseigentum an dem Erbbaurecht. **16**

² Siehe zur Zwei-Wochen-Frist in dieser Ausbildungsreihe: *Karl Pelikan*, Basiswissen im Notariat, 2. Aufl. 2022, § 1 Rn 22.

³ BGH, Beschl. v. 28.8.2019 – NotSt (Brfg) 1/18, MittBayNot 2020, 489.

⁴ Zum Wohnungs- und Teileigentum siehe den Band in dieser Ausbildungsreihe: *Haßelbeck*, Wohnungs- und Teileigentum, 3. Aufl. 2023.

g) Geldwäschegesetz (GwG) und Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)

- 17** Seit 2017 ist mit dem Geldwäscherecht eine neue Rechtsmaterie entstanden, deren Umsetzung bisweilen zu Konflikten mit den sonstigen notariellen Amtspflichten führt.

Da gerade Bauträger häufig in Form von Projektgesellschaften unter dem Dach von Muttergesellschaften auftreten, sich in Beurkundungen von hierzu bevollmächtigten Vertriebsleuten vertreten lassen, ohne dass diese formal Beschäftigte der Bauträgergesellschaften wären, und aufgrund eines relativ überschaubaren Organisationsgrads üblicherweise keine Compliance-Abteilung haben, die auf die Eintragung im Transparenzregister achten würde, dürften Bauträgerverträge in der Zukunft regelmäßig zu Melde- und Anhaltspflichten des Notars nach der neuen GwGMeldV-Immobilien⁵ führen. Daher ist bei der Vor- und Nachbereitung gerade von Bauträgerverträgen das Geldwäscherecht in besonderer Weise zu berücksichtigen.

3. Grundlagenurkunde und Kaufvertrag

- 18** Wird nicht nur ein einziges Objekt errichtet und verkauft, sondern eine Vielzahl von gleichartigen Wohn- oder Gewerbeeinheiten, werden Erklärungen, die alle Einheiten betreffen, regelmäßig bereits vor Verkauf der ersten Einheit in einer Grundlagenurkunde zusammengefasst beurkundet. Auf diese Grundlagenurkunde wird dann in jedem Kaufvertrag nach § 13a BeurkG verwiesen.⁶ Sie wird daher häufig auch **Verweisungsurkunde** genannt.

- 19** Zwingend vorab und separat beurkundet werden muss die Teilungserklärung nach dem WEG. Erst aufgrund dieser Teilungserklärung und deren Vollzug im Grundbuch existieren rechtlich die einzelnen Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten. Da sich allerdings auch die Baubeschreibung auf alle Objekte in einem Gebäude oder bebauten Gelände bezieht, wird auch diese regelmäßig vorab in der Grundlagenurkunde beurkundet.

Was genau der Käufer eigentlich kauft, steht also eher in der Grundlagenurkunde als im Kaufvertrag. Dies gilt vor allem dann, wenn bei Abschluss des Kaufvertrages die Aufteilung noch nicht im Grundbuch vollzogen ist, der Kaufgegenstand also grundbuchmäßig nicht bezeichnet werden kann. Weiterhin sind in der Grundlagenurkunde häufig Dienstbarkeitsbestellungen, die das ganze Grundstück und damit jedes Kaufobjekt betreffen, enthalten, manchmal aber auch Vollmachten, die von allen Käufern erteilt werden sollen, und sogar Vereinbarungen über Energielieferung und ähnliches.

- 20** *Hinweis*

Die Grundlagenurkunde muss bei jeder Beurkundung eines Kaufvertrages nicht nur wegen der Verweisung nach § 13a BeurkG vorliegen, sondern auch um Fragen des Käufers beantworten zu können.

II. Darstellung

1. Vorbereitung der Beurkundung

a) Zwei-Wochen-Frist

- 21** Bauträgerverträge sind regelmäßig Verbraucherverträge, bei denen ein Verbraucher als Käufer einem Bauträgerunternehmen als Verkäufer gegenübersteht. Anders ist dies nur, wenn ein Bauträger Gewerbeeinheiten errichtet und verkauft und der Käufer das Objekt nicht nur als private Geldanlage erwirbt.

- 22** Beim Verbrauchervertrag muss der Notar dafür sorgen, dass der Text des beabsichtigten Vertrages dem Verbraucher mindestens zwei Wochen vor Beurkundung zur Verfügung steht

⁵ BGBl 2020/I, S. 1965.

⁶ Zur enorm praxiswichtigen Technik der Verweisung siehe in dieser Ausbildungsreihe: *Karl Pelikan*, Basiswissen im Notariat, 2. Aufl. 2021, § 1 Rn 3.

(§ 17 Abs. 2a Nr. 2 BeurkG). Hierzu zählt, wenn im eigentlichen Kaufvertrag auf eine andere Urkunde verwiesen wird, auch diese andere Urkunde (z.B. die typische „Grundlagenurkunde“ aus Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung). Es reicht hierbei nicht aus, wenn dem Verbraucher ein Mustertext ohne Angabe des Kaufobjekts, ohne Kaufpreis, ohne Fertigstellungstermin etc. überreicht wird. Vielmehr müssen gerade die wesentlichen Bestandteile des beabsichtigten Vertrages enthalten sein. Außerdem muss der Verbraucher die rechtsgeschäftlichen Erklärungen selbst oder durch eine Person seines Vertrauens abgeben (§ 17 Abs. 2a Nr. 1 BeurkG).

Aus diesen Gründen scheidet eine „prophylaktische“ Reservierung von Terminen für den Bauträger, bevor überhaupt ein Entwurf versandt ist oder gar bevor die Person des Käufers feststeht, aus. Auch eine Beurkundung durch den Bauträger „*vorbehaltlich Genehmigung*“ durch den Verbraucher verstößt gegen das Beurkundungsgesetz. Die gleichzeitige „*Massenbeurkundung*“ mit mehreren Kaufinteressenten wird den Anforderungen des Verbraucherschutzes ebenfalls nicht gerecht. **23**

Die Nichtbeachtung der Pflichten aus § 17 Abs. 2a BeurkG führt zu Schadensersatzpflichten und möglicherweise sogar zur Amtsenthebung des Notars. Sie sind daher sehr ernst zu nehmen. Abweichungen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Notar erfolgen. Denn für diesen wäre es höchst ärgerlich und peinlich, die Mandanten im Termin „heimschicken“ zu müssen, weil § 17 Abs. 2a BeurkG sonst verletzt wäre. **24**

b) Musterentwurf

Errichtet der Bauträger nicht lediglich ein Objekt (was durchaus möglich ist), sondern wie meistens eine Vielzahl gleichartiger Objekte oder sogar eine einzige Anlage mit mehreren Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten, wird meist vor der Versendung des ersten Vertragsentwurfs an einen potenziellen Käufer ein Mustervertragstext erstellt. Dies erfolgt in Absprache mit dem Bauträger und unter Berücksichtigung von dessen Bedürfnissen und Wünschen (z.B. hinsichtlich Möglichkeiten der Änderung der Bauausführung oder der Teilungserklärung), aber selbstverständlich immer im Rahmen des gesetzlich, insbesondere AGB-rechtlich Zulässigen. **25**

Die Verwendung eines standardisierten Musters gegenüber allen Käufern macht dessen Bestimmungen zwingend zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen, d.h. der Vertrag unterliegt auch dann der AGB-Kontrolle, wenn lediglich Gewerbeeinheiten erstellt werden und alle Käufer als Unternehmer anzusehen sind. **26**

Regelmäßig wird der Musterentwurf vom Notar oder von einem Angestellten der Notarkasse oder einem sonstigen leitenden Angestellten (z.B. Bürovorsteher) erstellt. Von diesem unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben erstellten Musterentwurf sollte dann nur nach Rücksprache mit dem Ersteller abgewichen werden, um nicht im Einzelfall doch wieder unzulässige Bestimmungen zu verwenden. **27**

c) Erforderliche Unterlagen

aa) Baubeschreibung

Zu einem Bauträgervertrag gehört zwingend eine Baubeschreibung. Aus dieser ergibt sich, auf welche Art der Bauausführung der Käufer Anspruch hat, d.h., sie enthält die werkvertraglichen Pflichten des Bauträgers. Seit dem 1.1.2018 ist der Inhalt der Baubeschreibung gesetzlich geregelt, und zwar in § 650u BGB i.V.m. Art. 249 § 2 Abs. 2 EGBGB. Insbesondere muss sie einen Zeitpunkt der Fertigstellung nennen. Üblicherweise wird dieser Punkt aber im Bauträgervertrag selbst geregelt. **28**

Da dem Notar die technischen Kenntnisse hierzu fehlen, ist die Baubeschreibung vom Bauträger zu stellen. Allerdings sollte vor Erstellung des Musterentwurfs ein Blick in die Baubeschreibung erfolgen, ob diese den gesetzlichen Anforderungen genügt. Zudem enthalten **29**

Baubeschreibungen oft versteckte Vertragsbestimmungen, z.B. Abänderungsbefugnisse. Solche Regelungen sollten, soweit sie AGB-rechtlich zulässig sind, in den eigentlichen Vertrag übernommen, im Übrigen aber, d.h., soweit sie unzulässig sind, im Vorfeld gestrichen werden.

bb) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung oder deren Entwurf

- 30** Soweit es sich bei dem verkauften Bauträgerobjekt, wie üblich, um Eigentumswohnungen oder nach WEG aufgeteilte Gewerbeeinheiten handelt, ist auch die Teilungserklärung, in der die verkauften Einheiten überhaupt erst gebildet werden, und die Gemeinschaftsordnung, die das Verhältnis der künftigen Eigentümer untereinander regelt (Fragen wie Art der erlaubten Nutzung, Aufteilung von Kosten, Stimmrechte, Sondernutzungsrechte), von erheblicher Bedeutung für die Käufer.
- 31** Soweit nicht Baubeschreibung und Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ohnehin in einer Grundlagenerkunde zusammengefasst sind, auf die im Kaufvertrag insgesamt verwiesen wird, muss neben der Baubeschreibung auch die Teilungserklärung bei der Vorbereitung herangezogen werden. Ist sie noch nicht beurkundet, dient der aktuelle Entwurf als Grundlage. Bei einem solchen Vorgehen ist allerdings die Nachholung der Verweisung auf die dann errichtete Grundlagenerkunde in einem Nachtrag erforderlich.
- 32** Die Zwei-Wochen-Frist gilt nicht nur für den Entwurf des Kaufvertrages selbst, sondern auch für die diesem zugrunde liegenden Urkunden, auf die der Kaufvertrag verweist. Somit sind auch Teilungserklärung und Baubeschreibung bzw. deren aktueller Entwurf rechtzeitig an den Käufer zu übersenden.
- 33** Weiterhin ist zu überprüfen, ob die Teilungserklärung bereits vollzogen oder zumindest vollzugsreif ist:
- Liegt die für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung⁷ bereits vor?
 - Ist der Bauträger bereits Eigentümer des Grundstücks?

Nur wenn diese beiden Punkte gegeben sind, kann eine Teilungserklärung im Grundbuch auch vollzogen werden. Dies ist wichtig, weil auch erst nach Vollzug der Teilungserklärung, d.h. nach Bildung und Eintragung der einzelnen Sondereigentumseinheiten im Grundbuch, Vormerkungen an den einzelnen Einheiten eingetragen werden können und somit auch dann erst Fälligkeit des Kaufpreises aus dem Bauträgervertrag eintreten kann.

d) Pflichten nach dem Geldwäschegesetz

aa) Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten

- 34** Da Bauträger üblicherweise nicht als Einzelkaufleute und auch selten in Form von OHGs, die nur aus natürlichen Personen bestehen, handeln, sondern häufig in Form von Kapitalgesellschaften oder GmbH & Co. KGs, ist vor der Beurkundung der sog. wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln, d.h. diejenige natürliche Person, die bei wirtschaftlicher Betrachtung hinter der auftretenden Gesellschaft steht. Das sind die Gesellschafter, die natürliche Personen sind, oder, soweit die Gesellschafter auch wieder Gesellschaften sind, deren Gesellschafter, soweit sie zu mehr als 25 % wirtschaftlich beteiligt sind. Bei einer Anton Meier GmbH & Co. Bauträger KG, bei der Anton Meier einziger Kommanditist und zugleich einziger Gesellschafter der Verwaltungs-GmbH wäre, wäre also Anton Meier der wirtschaftlich Berechtigte. Lässt sich über die Beteiligungen kein wirtschaftlich Berechtigter ermitteln, weil die Beteiligungen zu breit gestreut sind, gilt die vertretungsberechtigte Person als wirtschaftlich Berechtigter. Im Einzelnen ist hier noch vieles unklar; bei Bauträgern dürfte sich aber der wirtschaftlich Berechtigte regelmäßig relativ leicht ermitteln lassen.

⁷ Zu den Vollzugsschritten bei der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum vgl. *Hafelbeck*, Wohnungs- und Teileigentum, 3. Aufl. 2023.