

AUSBILDUNGSREIHE FÜR  
NOTARFACHANGESTELLTE

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



**Notarkasse**  
Anstalt des öffentlichen Rechts

Melanie Falkner

# Kaufvertrag

2. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

**Melanie Falkner**

Kaufvertrag



AUSBILDUNGSREIHE FÜR  
NOTARFACHANGESTELLTE

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

# Kaufvertrag

---

2. Auflage

von

Notarin  
**Dr. Melanie Falkner,**  
Ochsenfurt



Deutscher**Notar**Verlag

## Weitere Titel der Ausbildungsreihe für Notarfachangestellte

Andreas Bosch/Benedikt Strauß  
**Berufsrecht – BNotO, BeurkG**  
(ISBN 978-3-95646-156-9)

Christian Esbjörnsson  
**Gesellschaftsrecht**  
(ISBN 978-3-95646-153-8)

Michael Gutfried  
**Grundschulden**  
(ISBN 978-3-95646-120-0)

Jens Haßelbeck  
**Wohnungs- und Teileigentum  
2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-201-6)

Judith Junk  
**Erbrecht**  
(ISBN 978-3-95646-158-3)

Bernadette Kell  
**Grundbuch – Rechte in Abt. II**  
(ISBN 978-3-95646-157-6)

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

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

Jens Neie  
**Überlassungsvertrag**  
(ISBN 978-3-95646-117-0)

Sonja Pelikan  
**Grundbuch lesen und verstehen**  
(ISBN 978-3-95646-124-8)

Holger Sagmeister  
**Anmeldungen zum Handels- und  
Vereinsregister, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-205-4)

Markus Sikora  
**Vollmachten, Genehmigungen,  
Zustimmungen, Beglaubigungen,  
2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-206-1)

Valentin Spornath  
**Grundstücksrechte Spezial, Bauträger,  
Erbbaurecht, Insolvenz, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-222-1)

Werner Tiedtke  
**Notarkosten, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-202-3)

Michael Volmer  
**Vollzug und Betreuung, 2. Auflage**  
(ISBN 978-3-95646-204-7)

Nora Ziegert/Hans-Joachim Vollrath  
**Familienrecht**  
(ISBN 978-3-95646-154-5)

### 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 2021 by Deutscher Notarverlag, Bonn  
Umschlaggestaltung: gentura, Holger Neumann, Bochum  
Satz: PMGi – Agentur für intelligente Medien GmbH, Hamm  
Druck: Hans Soldan Druck GmbH, Essen  
ISBN 978-3-95646-219-1

### Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

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

## 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 2. Auflage dieses Buches nimmt gesetzliche Änderungen auf (europäische Ehegüterrechtsverordnung, Geldwäschegesetz, Meldepflichtverordnung, neues Wohnungseigentumsgesetz, neues Maklerrecht, geplantes Gesellschafterregister der GbR) sowie ergänzende Hinweise, die ich dankenswerterweise von sehr aufmerksamen Lesern der 1. Auflage erhalten habe (z.B. landesspezifische Besonderheiten). Zuletzt wird ein kurzer Abschnitt dem Tausch gewidmet, welcher bislang in der Ausbildungsreihe noch keine Berücksichtigung fand.

Sollten Sie Verständnisschwierigkeiten haben, Fehler bzw. Unklarheiten entdecken oder ein Themenfeld zum Kaufvertrag 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](mailto:dr.melanie.falkner@gmx.de) bin ich gerne für Sie erreichbar.

*Dr. Melanie Falkner*

Ochsenfurt, im April 2021





# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7

<b>§ 1 Einleitung – Beurkundungspflicht, Zweck der Beurkundung, Formerfordernisse .....</b>	<b>15</b>
A. Grundbegriffe, Beurkundungserfordernis .....	15
B. Warn- und Besinnungsfunktion .....	16
C. Richtigkeitsgewähr, Beweis- und Beratungsfunktion .....	16
D. Formanforderungen durch das Grundbuchamt, § 29 GBO .....	17

<b>§ 2 Der Kaufvertrag in der notariellen Praxis .....</b>	<b>19</b>
--	-----------

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 .....	24
4. Bebautes Grundstück – der Hauskauf .....	25
a) Mitverkauf beweglicher Sachen .....	25
b) Bisherige Nutzung des Hauses .....	26
5. Wohnungs- und Teileigentum – Kauf einer Eigentumswohnung .....	26
a) Begriffe: Wohnungs-/Teileigentum, Sonder-/Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrecht .....	26
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 .....	29
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 .....	30
c) Ablauf des Teilflächenkaufs .....	31
d) Weitere Fragen an die Beteiligten .....	31
II. Kaufpreis .....	32
III. „Wer an wen“ – die Vertragsbeteiligten .....	32
1. Persönliche Daten .....	32
a) Für die Kaufvertragsurkunde erforderliche Daten .....	32
b) Weitere Daten .....	33

2. Güterstand – Wie sind die beteiligten Eheleute verheiratet? .....	34
a) Eigentumsverhältnisse – Wem gehört was? .....	34
b) § 1365 BGB Verfügungsbefugnis – Verfügungsbeschränkung .....	34
3. Ausländische Güterstände .....	35
a) Zweck der Prüfung .....	35
b) Fragen an die Beteiligten – Checkliste .....	36
c) Auswirkungen für die Kaufvertragsurkunde .....	37
4. Der Verkäufer .....	37
a) Der Erbe verkauft .....	37
aa) Wem gehört das Grundstück nach dem Tod des Erblassers? .....	37
bb) Woher weiß man, wer Erbe und Eigentümer ist? Nachweis der Erbfolge .....	38
cc) Nachweis durch Erbschein .....	38
dd) Nachweis durch notarielle Verfügung von Todes wegen nebst Er- öffnungsniederschrift .....	39
ee) Nachweis der Erbfolge und Kaufvertragsurkunde .....	39
b) Mehrere Verkäufer, insbes. die Erbengemeinschaft .....	40
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) Gesellschaften und andere beim Registergericht verzeichnete Beteiligte .....	43
e) Die GbR – eine besondere Gesellschaft .....	45
f) Gemeinden und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts ..	46
g) Testamentsvollstrecker, Insolvenzverwalter .....	47
5. Der Käufer .....	48
a) Gesellschaften .....	48
b) Nichteheliche Lebensgefährten .....	49
aa) Das Problem: Zahlung ins fremde Eigentum .....	49
bb) Die Lösungsideen .....	50
c) Eheleute .....	50
d) Der Käufer, der ein Darlehen braucht – Finanzierungsvollmacht .....	51
6. Der Makler – präsent, aber nicht beteiligt .....	52
7. Verbrauchervertrag, 14-Tages-Frist .....	52
a) Grund der Einteilung – Verbraucherschutz und dessen Auswirkung ...	52
b) Das Verfahren zur 14-Tages-Frist im Einzelnen .....	53
c) Die Einteilung: Wer ist Verbraucher? Wer ist Unternehmer? .....	54
8. Anforderungen des Geldwäschegesetzes .....	55
9. Beteiligte, die nicht selbst zum Kaufvertragstermin erscheinen .....	56
a) Vollmacht .....	56
aa) Form der Vollmacht .....	56
bb) Nachweis der Vollmacht durch Vollmachtsurkunde im Original oder in Ausfertigung .....	57
cc) Folgen für die Kaufvertragsurkunde .....	57
b) Nur mündlich versicherte Vollmacht .....	58
c) Nachträgliche Genehmigung .....	58

B. Der Beurkundungstermin .....	59
I. Termin vereinbaren und vorbereiten .....	59
II. Die Beteiligten sind da .....	59
1. Die Ausweise .....	59
2. Die Steueridentifikationsnummer, kurz: Steuer-ID .....	60
3. Prüfung der übrigen mitgebrachten Unterlagen und Änderungen der Urkunde .....	61
III. Die Beteiligten haben unterschrieben .....	61
C. Nach der Beurkundung .....	62
I. Ablauf bei den Beteiligten nach der Beurkundung .....	62
1. Abschrift und Rechnungen .....	62
2. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit .....	63
a) Zweck der Fälligkeitsmitteilung .....	63
b) Zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzungen – insbesondere Räumung .....	63
c) Die Bank des Verkäufers mischt mit – Ablösesumme eingetragener Grundschatuldgläubiger durch Treuhandaufgabe .....	64
aa) Die Sicht der Bank .....	64
bb) Die Sicht des Verkäufers .....	65
cc) Die Sicht des Käufers .....	65
dd) Treuhandaufgaben von anderen Berechtigten .....	65
3. Die Zahlung des Kaufpreises .....	66
4. Besitzübergang – Schlüsselübergabe .....	66
a) Wann bekommt der Käufer Besitz und Eigentum? Was steht im Vordergrund? .....	66
b) Was passiert beim Besitzübergang eigentlich konkret? .....	67
c) Besitzübergang bei Räumung – vorgesehener Ablauf .....	67
d) Die Kehrseite der Medaille: Lasten- und Kostentragung .....	67
e) Versicherungsschutz .....	68
f) Wie wird abgerechnet? Wie genau werden die Kosten verteilt? .....	68
g) Der Verkäufer ist noch immer Eigentümer .....	69
5. Bestätigung der Zahlung und Eigentumserwerb .....	69
a) Zahlungsbestätigung durch Verkäufer, abzulösende Bank, Käufer .....	69
b) Die Vollzugsmitteilung – Info an die Beteiligten .....	70
c) Relevanz des Zeitpunktes des Eigentumserwerbs für die Beteiligten ...	70
II. Ablauf beim Notar nach der Beurkundung – insbesondere Fälligkeitsvoraus- setzungen herbeiführen .....	71
1. Vormerkung .....	71
a) Rechtliche Funktionsweise der Vormerkung .....	72
b) Prüfung der Vormerkung als Fälligkeitsvoraussetzung .....	72
c) Rangstelle von Vormerkung und Finanzierungsgrundschatuld .....	73
d) Kaufverträge ohne Vormerkung .....	73
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- buchsperrung .....	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) Löschtungsunterlagen verbunden mit Treuhandaufträgen .....	76
aa) Der Treuhandauftrag ist separat zur Löschungsbewilligung .....	77
bb) Prüfung der Treuhandaufgaben – 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 Grundbuch-	
stand .....	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 .....	79
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 .....	82
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 .....	85
a) Ist die Grundbuchberichtigung für den Kaufvertragsvollzug zwingend	
erforderlich? .....	85
b) Warum soll man das Grundbuch trotzdem immer berichtigen lassen? ..	86
10. Sanierungsgenehmigung .....	86
11. Keine Fälligkeitsvoraussetzung .....	87
12. Eigentumsübergang – Sicherung des Verkäufers .....	87
a) Rechtliche Aspekte zum Eigentumserwerb .....	87
b) Erklärung der Auflassung .....	87
c) Grundbuchvorlage – Realisierung der Auflassung erst nach Zahlung ..	88
d) Löschung der Käufervormerkung .....	88
D. Störfälle und Komplikationen .....	88
I. Der Käufer zahlt nicht .....	88
1. Rechtsfolgen des Zahlungsverzugs .....	88
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 .....	90
1. Der Verkäufer hat's eilig .....	90
a) Risiko des Käufers: Der Vollzug scheitert und das Geld ist weg .....	90
b) Weitere Risiken .....	91
2. Der Käufer hat's eilig .....	91
a) Vorzeitiger Besitzübergang .....	91
b) Vorzeitige Eigentumsumschreibung .....	92
3. Was soll man tun bei Eile? .....	92

III. Mängel der Immobilie .....	93
1. Mängelrechte und Beschaffenheitsvereinbarungen .....	93
a) Garantie .....	93
b) Beschaffenheitsvereinbarung .....	93
c) Rechtlich unverbindliche Wissensangabe – bloße Information über die Beschaffenheit .....	94
2. Arglistig verschwiegene Mängel .....	95
3. Haftungsausschluss für die gebrauchte Immobilie .....	95
4. Eingeschränkter Haftungsausschluss im Verbrauchervertrag – AGB-Kontrolle .....	96
a) Wann erfolgt eine AGB-Kontrolle? .....	97
b) Was muss bei AGB geändert werden? .....	97
5. Haftungsausschluss bei der neuen Immobilie .....	97
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 .....	99
4. Die Gemeinde erschließt gar nicht selbst .....	100
II. Gesetzliche Kostenhaftung .....	100
III. Wohngeldrückstände .....	101
IV. Steuern .....	102
V. Energieausweis .....	102
VI. Flurbereinigung .....	102
VII. Eingetragener Zwangsversteigerungsvermerk .....	103
F. Exkurs: Der Tausch .....	103
<b>§3 Prüfe Dein Wissen .....</b>	<b>105</b>
A. Hansi Hastig: Grundbuchrecherche, Erbnachweis, Formerfordernisse .....	105
B. Britta Baldus: Löschungsunterlagen, vermietetes Objekt, eheliche Verfügungs- beschränkung, Ausweise .....	106
C. Susi Sorglos: Vormerkung, Vertretung, Erschließungskosten, Eigentumsübergang, Verbraucherschutz .....	108
D. Tina Trapp: Wohnungseigentum, Betreuungsgericht, eheliches Güterrecht .....	110
E. Melli Maier: Grundpfandrechte, Löschungsunterlagen, 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. 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)<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> Die genaue Bezeichnung ist je nach Bundesland verschieden (z.B. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Bayern oder Amt für Vermessung 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 160 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 erforderlich 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 Barzahlung beim Notar 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).<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Vgl. z.B. § 29 Abs. 3 S. 2 GBO.