

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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