

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 Geld- wäschemeldepflichtverordnung-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. Mietervorkaufsrecht	74
I. Mietervorkaufsrecht – allgemein	74
II. Muster: Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten	75
III. Musteranschreiben an den Mieter – Einholung eines Mietervorkaufsrechtsverzichts	77
IV. Mietervorkaufsrecht 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 Aufschlüsse- lung	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 Ehegat- ten	143
7. Verweigerte Zustimmung eines Ehegatten	143
8. Transparentes Beurkundungsverfahren betreffend die Zustim- mung 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 verblei- bendes 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 eGmbH 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 Fortsetzungsklausel	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