

# Inhaltsverzeichnis

Musterverzeichnis .....	15
Abkürzungsverzeichnis .....	17
Literaturverzeichnis .....	23
<b>§ 1 Der Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung .....</b>	<b>25</b>
A. Der Grundstückskauf ist ein Kernbereich der notariellen Tätigkeiten .....	25
I. Basis des Notars .....	25
II. Beurkundungsbedürfnis, Neutralität des Notars, präzise Vertragsinhalte .....	25
B. Der Begriff des Grundstückskaufvertrages .....	27
C. Die Haupt- und Nebenleistungspflichten .....	27
I. Die Hauptleistungspflichten .....	27
II. Die Nebenleistungspflichten .....	28
D. Die Auflassung .....	28
I. Begriff .....	28
II. Gleichzeitige Anwesenheit .....	28
III. Änderungen vor der Beurkundung der Auflassung .....	29
IV. Änderungen nach der Beurkundung der Auflassung .....	30
V. Beurkundung der Auflassung im Ausland .....	30
VI. Vorlagensperre .....	31
E. Auflassungsvormerkung/Eigentumsübertragungsvormerkung .....	32
I. Definierung der Vormerkung .....	32
II. Schutzwirkung der Vormerkung .....	32
III. Zeitpunkt der Antragstellung/Vorlagensperre/Antragsverzicht/Vorratslöschung .....	32
IV. Vorsicht bei der Vertragsgestaltung, wenn die Käuferin eine ausländische Gesellschaft ist .....	34
V. Muster: Belehrungsvermerk Notar, wenn die Käuferin eine Auslands-gesellschaft ist .....	35
VI. Vormerkung hinsichtlich eines Miteigentumsanteils .....	35
F. Form des Grundstückskaufvertrages und Form der Auflassung .....	36
I. Form des Grundstückskaufvertrages .....	36
II. Form der Auflassung .....	36
III. Formfehler .....	36
IV. Zweck der Beurkundung .....	37
G. Mietervorkaufsrecht allgemein und auch beim Grundstückskauf .....	37
I. Mietervorkaufsrecht allgemein .....	37
II. Formulierungsvorschlag: Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten .....	39

III. Musteranschreiben an den Mieter – Einholung Mietervorkaufsrechtsverzicht .....	40
IV. Mietervorkaufsrecht greift auch beim Grundstückskaufvertrag .....	41
V. Muster: Erklärungen des Verkäufers/Hinweise des Notars im Kaufvertrag .....	42
H. Mietkaution, risikoarme Überleitung von Mietverhältnissen .....	43
I. Aufklärungspflichten des Notars .....	43
II. Mieterkaution .....	44
III. Muster einer Bausteinformulierung für den Kaufvertrag .....	45
I. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages .....	46
<b>§ 2 Die Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrages .....</b>	<b>49</b>
A. Grundstückskaufvertrag – Abfragebogen für die Datenerfassung .....	49
B. Verbraucher und Unternehmer – Erhöhter Schutz des Verbrauchers durch § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG .....	52
I. Der Verbrauchervertrag .....	52
II. Die neu geregelte Wartefrist .....	52
III. Die absolute Regel ist Einhaltung der Wartefrist .....	53
IV. Beurteilung der Eigenschaft „Verbraucher“ bzw. „Unternehmer“ .....	54
V. Veräußerungs- oder Erwerbszwecke, die teilweise gewerblich und privat veranlasst sind .....	55
VI. Zweifel über die Verbrauchereigenschaft .....	57
VII. Der Notar darf auf die Aussagen der Beteiligten vertrauen .....	57
VIII. Kaufvertrag zwischen zwei Verbrauchern unter Beteiligung eines Maklers .....	57
IX. Beispiele für Verbraucher .....	59
X. Der Unternehmer .....	59
XI. Beispiele für Unternehmer .....	59
XII. Textversendung nur durch das Notariat .....	60
XIII. Die Frist, Fristberechnung, Fristverlängerung .....	61
1. Mindestfrist .....	61
2. Fristberechnung .....	61
3. Fristverlängerung .....	61
4. Beispiele für notwendige Fristverlängerungen .....	62
XIV. Persönliches Erscheinen des Verbrauchers .....	63
1. Hinwirken des Notars .....	63
2. Bevollmächtigte Vertrauensperson des Verbrauchers .....	63
3. Notariatsangestellte als Bevollmächtigte .....	63
XV. Die Fristunterschreitung .....	63
1. Sinn der Zweiwochenfrist .....	63
2. Sachlicher Grund des Verbrauchers zur Fristunterschreitung .....	63

3. Einzelne sachliche Gründe des Verbrauchers zur möglichen Fristunterschreitung .....	64
a) Die anstehende Grunderwerbsteuererhöhung .....	64
b) Die Dienstreise oder Urlaubsreise .....	64
c) Der Krankenhausaufenthalt .....	64
d) Beerdigung oder Hochzeit .....	64
XVI. Der Wortlaut von § 17 Abs. 2a S. 2 BeurkG und weiteres zur Vorschrift: .....	65
1. Neu an der Regelung .....	65
2. Dokumentation der Gründe für eine Fristunterschreitung .....	66
3. Keinesfalls darf der Notar die Gründe für ein Unterschreiten der 2-Wochenfrist formularmäßig vorformulieren. ....	66
XVII. Wozu die Wartefrist dem Verbraucher nützlich sein kann .....	66
1. Allgemein .....	66
2. Zu klärende Fragen/Sachverhalte des Verkäufers .....	67
3. Zu klärende Fragen/Sachverhalte des Käufers .....	67
4. Finanzierung des Kaufpreises .....	67
5. Mängel an Gebäuden, die bis 1920 errichtet wurden .....	68
6. Mängel an Gebäuden, die in der Zeit von 1920 bis 1940 errichtet wurden .....	68
7. Mängel an Gebäuden der Baujahre 1950 bis 1970 .....	68
8. Übereilige Umsetzung der Kaufvertragsvereinbarung .....	68
XVIII. Überlegungen bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zur Fristunterschreitung .....	69
XIX. Formulierungsvorschlag für eine Dokumentation/Belehrung im Kaufvertrag bei Fristunterschreitung, wenn der Käufer als Verbraucher auf einen verkaufenden Unternehmer trifft .....	69
C. Unwirksame Vereinbarungen in einem Verbrauchervertrag .....	70
I. Allgemein .....	70
II. Freies Rücktrittsrecht .....	70
III. Überlange Bindung des Verbrauchers an den Unternehmer .....	70
IV. Unzulässige Fortgeltungsklausel im Angebot .....	71
V. Vorbehalt zur Änderung vereinbarter Leistungen .....	71
VI. Vereinbarung eines fiktiven Zuganges .....	71
VII. Vereinbarung einer Vertragsstrafe zulasten des Verbrauchers .....	72
VIII. Intransparente Bestimmungen zum Nachteil des Verbrauchers .....	72
XIX. Anteilige Kostenübernahme des Verbrauchers ohne Aufschlüsselung .....	72
X. Wesentliches zur Inhaltskontrolle .....	72
D. Wer ist Verbraucher und wer Unternehmer .....	73
I. Derzeitige Regelung des § 13 BGB „Verbraucher“ .....	73
II. Künftige Regelung des § 13 BGB „Verbraucher“ .....	74

III. Natürliche Person kann Verbraucher sein .....	74
IV. Juristische Personen sind grundsätzlich Unternehmer und nicht Verbraucher .....	74
V. Personenhandelsgesellschaften sind nicht Verbraucher .....	75
VI. Beispiele für Verbraucher .....	75
VII. Unternehmer .....	75
VIII. Beispiele für Unternehmer: .....	76
E. Güterstände .....	76
I. Allgemeines zu § 1365 BGB .....	76
1. Zustimmung des Ehegatten bei Grundstücksveräußerung .....	76
2. Grundstückserwerb allein durch einen Ehegatten .....	77
3. Aufklärungen des Notars über § 1365 BGB .....	77
4. Grundbuchamt darf fehlende Zustimmung des Ehegatten nur im Ausnahmefall verlangen .....	77
5. Zustimmung nach § 1365 BGB auch bei Grundpfandrechten .....	78
6. Eigentümergrundschuld bedarf keiner Zustimmung des Ehegatten .....	78
7. Verweigerte Zustimmung eines Ehegatten .....	78
II. Gütertrennung .....	78
III. Zugewinnngemeinschaft und Errungenschaftsbeteiligung .....	79
1. Die Zugewinnngemeinschaft .....	79
2. Zustimmungserfordernisse bei bestimmten Vermögensgrößen des veräußernden Ehegatten .....	79
3. Vorsicht Gesamtplan .....	80
4. Vorbehaltenes Wohnungsrecht ist als verbleibendes Vermögen zu berücksichtigen .....	80
IV. Errungenschaftsbeteiligung .....	80
V. Errungenschaftsgemeinschaft .....	80
VI. Aufgeschobene Gütergemeinschaft .....	81
VII. Übersicht ausgewählter Länder – gesetzliche Güterstände .....	81
1. Länder mit Gütertrennung .....	81
2. Länder mit Errungenschaftsgemeinschaft .....	82
3. Länder mit Errungenschaftsbeteiligung .....	83
4. Länder mit aufgeschobener Gütergemeinschaft .....	83
F. Maklerklauseln .....	83
I. Allgemein .....	83
II. Beurkundungsbedürftige Provisionsvereinbarung .....	84
III. Deklaratorische Maklerklausel .....	84
IV. Maklerprovisionsvereinbarungen im Wege eines echten Vertrags zugunsten des Maklers .....	85
G. Sittenwidrig überhöhter Kaufpreis .....	86

H. Mitwirkungsverbote .....	86
I. Beachtung der Mitwirkungsverbote §§ 3, 7 BeurkG .....	86
II. Verstoßfolgen .....	87
III. Persönlicher Anwendungsbereich .....	88
IV. Sachlicher Anwendungsbereich .....	88
V. Übersicht: Relative Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 BeurkG ...	89
VI. Vorbefassung .....	91
VII. Übersicht: Ausschließungsgründe nach § 6 Abs. 1 BeurkG .....	92
VIII. Übersicht: Ausschließungsgründe nach § 7 BeurkG .....	92
IX. Selbstablehnung wegen Befangenheit .....	93
I. Energieeinsparverordnung .....	93
J. Notarkosten – Kostentragung bei Unwirksamkeit .....	94

### **§ 3 Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....**

A. Begriff .....	97
B. Form .....	97
C. Gesamthand .....	98
D. Errichtung .....	98
I. Motive für die Wahl der Rechtsform .....	98
II. Muster eines kurzen GbR-Gesellschaftsvertrages zum Zweck der Grundstücksverwaltung .....	99
E. Haftung ausscheidender Gesellschafter und Veräußerung von Gesellschafts- anteilen .....	101
I. Nachhaftung eines ausgeschiedenen GbR-Gesellschafters .....	101
II. Anscheinshaftung des ausgeschiedenen GbR-Gesellschafters .....	103
III. Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Gesellschafterwechsel ....	103
IV. Muster eines Kaufvertrages über einen GbR-Anteil .....	104
F. Die GbR als Eigentümerin von Grundstücken .....	108
G. Verkauf von beweglichen Sachen oder Forderungen durch eine GbR .....	110
H. Unzulässige Kündigungsbeschränkung .....	111
I. Muster eines GbR-Gesellschaftsvertrages (Familien-GbR) .....	112

### **§ 4 Nachtragsliquidation wegen eines Grundpfandrechts oder einer Sicherungshypothek .....**

A. Allgemeines zur Nachtragsliquidation .....	121
B. Muster eines Antrags auf Bestellung eines Nachtragsliquidators .....	122

### **§ 5 Die Notarielle Eigenurkunde .....**

A. Vorbemerkung .....	123
B. Begriff .....	123

C. Bevollmächtigung auf den Notar .....	123
D. Die Eigenurkunde ist eine öffentliche Urkunde .....	125
E. Keine Eintragung in die Urkundenrolle .....	125
F. Anwendungsmöglichkeiten .....	125
I. Löschungsbewilligung betreffend Notargebühren .....	125
II. Übliche Einsatzmöglichkeiten .....	126
III. Eigenurkunde für Handelsregisteranmeldung, soweit nicht höchstpersönliche Versicherungen erforderlich sind .....	127
IV. Muster einer Registeranmeldung – Eigenurkunde – durch den Notar .....	128
 <b>§ 6 Verkauf durch Erben des im Grundbuch eingetragenen Verstorbenen .....</b>	 129
 <b>§ 7 Die Verweisungen nach § 13a, 14 BeurkG .....</b>	 131
A. Verweisung nach § 13a BeurkG .....	131
B. Verweisung nach § 14 BeurkG .....	133
 <b>§ 8 Vollmachten zum Abschluss eines Kaufvertrages .....</b>	 135
A. Allgemein zu Vollmachten .....	135
B. Vollmacht eines Verkäufers .....	136
C. Vollmacht eines Käufers .....	138
 <b>§ 9 Beurkundung unter Beteiligung behinderter Personen .....</b>	 141
A. Allgemeines .....	141
B. Taubheit/Blindheit/Stummheit .....	141
C. Schreibunfähigkeit .....	142
D. Verbot der Mitwirkung als Zeuge oder zweiter Notar .....	143
 <b>§ 10 Die Kaufpreisverwahrung .....</b>	 145
A. Berechtigtes Sicherungsinteresse .....	145
B. Fehlendes berechtigtes Sicherungsinteresse .....	147
C. Geldwäschegesetz .....	148
D. Verwahrungsanweisung .....	148
E. Einrichtung eines Notaranderkontos .....	149
F. Durchführung der notariellen Verwahrung .....	150
G. Verwahrungs- und Massebuch .....	151
H. Widerruf der Verwahrungsanweisung .....	152
I. Einseitiger Widerruf .....	152
II. Einvernehmlicher Widerruf .....	152
III. Verbot der Auszahlung von Amts wegen .....	153

I. Treuhandaufträge .....	153
J. Notargebühren der Kaufpreisverwahrung nach dem GNotKG .....	157
<b>§ 11 Kaufvertrag: Wohnungseigentum, Aufteilungserklärung in WEG .....</b>	<b>159</b>
A. Muster eines Kaufvertrags über ein Wohnungseigentum mit Kaufpreisverwahrung .....	159
B. Muster eines Kaufvertrages über ein Wohnungseigentum, Direktzahlung ....	169
C. Muster eines Kaufvertrags bei Kauf eines Grundstücks vom Insolvenzverwalter .....	181
D. Verwalterzustimmung bei Wechsel des Verwalters vor Beantragung der Eigentumsumschreibung .....	189
E. Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	189
F. Muster einer Teilungserklärung nach § 3 WEG (Doppelhaus) .....	192
<b>§ 12 Spekulationssteuer .....</b>	<b>201</b>
<b>§ 13 Insolvenz des Verkäufers .....</b>	<b>203</b>
A. Immobilienkaufvertrag und Eintreten einer Verkäuferinsolvenz .....	203
B. Eröffnung der Verkäufer-Insolvenz zwischen Kaufvertragsbeurkundung und Beantragung der Eigentumsumschreibung .....	203
C. Eröffnung der Verkäufer-Insolvenz nach beurkundeter Auflassung und beantragter Eigentumsumschreibung .....	204
D. Verkäufer-Insolvenzeröffnung bei eingetragener Vormerkung und noch nicht beurkundeter Auflassung .....	204
E. Mitwirkung des Insolvenzverwalters .....	204
F. Finanzierungsvollmachten werden unwirksam .....	205
G. Kaufpreis auf Notaranderkonto .....	205
<b>§ 14 Grunderwerbsteuer .....</b>	<b>207</b>
A. Erhöhungen der Grunderwerbsteuer .....	207
B. Übersicht der Grunderwerbsteuersätze per 1.1.2014: .....	207
C. Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer .....	207
D. Besteuerungstatbestände, Anzeige- und Mitteilungspflichten des Notars ....	208
E. Grunderwerbsteuerfreie Tatbestände .....	210
Stichwortverzeichnis .....	213