

Inhaltsverzeichnis

Musterverzeichnis	15
Abkürzungsverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	23
§ 1 Der Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung	25
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 Auslandsgesellschaft 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. Mieterverkaufsrecht allgemein und auch beim Grundstückskauf	37
I. Mieterverkaufsrecht allgemein	37
II. Formulierungsvorschlag: Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten	39

III.	Musteranschreiben an den Mieter – Einholung Mietervor Kaufsrechtsverzicht	40
IV.	Mietervor Kaufsrecht 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
§ 2 Die Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrages		49
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 Nr. 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 Verbrauchervertag	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 Ehe- gatten	78
7.	Verweigerte Zustimmung eines Ehegatten	78
II.	Gütertrennung	78
III.	Zugewinngemeinschaft und Errungenschaftsbeteiligung	79
1.	Die Zugewinngemeinschaft	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	97
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 Gesellschaftsanteilen	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	121
A. Allgemeines zur Nachtragsliquidation	121
B. Muster eines Antrags auf Bestellung eines Nachtragsliquidators	122
 § 5 Die Notarielle Eigenurkunde	123
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
§ 6 Verkauf durch Erben des im Grundbuch eingetragenen Verstorbenen	129
§ 7 Die Verweisungen nach § 13a, 14 BeurkG	131
A. Verweisung nach § 13a BeurkG	131
B. Verweisung nach § 14 BeurkG	133
§ 8 Vollmachten zum Abschluss eines Kaufvertrages	135
A. Allgemein zu Vollmachten	135
B. Vollmacht eines Verkäufers	136
C. Vollmacht eines Käufers	138
§ 9 Beurkundung unter Beteiligung behinderter Personen	141
A. Allgemeines	141
B. Taubheit/Blindheit/Stummheit	141
C. Schreibunfähigkeit	142
D. Verbot der Mitwirkung als Zeuge oder zweiter Notar	143
§ 10 Die Kaufpreisverwahrung	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
§ 11 Kaufvertrag: Wohnungseigentum, Aufteilungserklärung in WEG	159
A. Muster eines Kaufvertrags über ein Wohnungseigentum mit Kaufpreis- verwahrung	159
B. Muster eines Kaufvertrages über ein Wohnungseigentum, Direktzahlung	169
C. Muster eines Kaufvertrags bei Kauf eines Grundstücks vom Insolvenz- verwalter	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
§ 12 Spekulationssteuer	201
§ 13 Insolvenz des Verkäufers	203
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
§ 14 Grunderwerbsteuer	207
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