

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	15
Abkürzungsverzeichnis.	19
Literaturverzeichnis	27
§ 1 Der Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung	29
A. Der Grundstückskauf in der Vorbereitung	29
I. Basis des Notars	29
II. Beurkundungsbedürfnis, Neutralität des Notars, Präzision	29
III. Anwendungsbereich für Geldwäschepflichten	32
IV. Geldwäschemeldepflichtverordnung	38
1. Tabellenübersicht der meldepflichtigen Sachverhalte	38
2. Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeiter und Notar zur Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien	45
3. Muster Verfügungs- und Organisationsbogen (Stand 22.11.2020) . .	47
a) Vorderseite	47
b) Rückseite	49
4. Ermittlung eines wirtschaftlich Berechtigten im Sinne des GwG . .	50
B. Der Begriff des Grundstückskaufvertrages.	51
C. Die Haupt- und Nebenleistungspflichten	52
I. Die Hauptleistungspflichten.	52
II. Die Nebenleistungspflichten	52
D. Die Auflassung	54
I. Begriff	54
II. Gleichzeitige Anwesenheit	54
III. Änderungen vor der Beurkundung der Auflassung	55
IV. Änderungen nach Beurkundung der Auflassung	56
V. Beurkundung der Auflassung im Ausland.	56
VI. Vorlagensperre	57
E. Auflassungsvormerkung/Eigentumsübertragungsvormerkung	57
I. Definition der Vormerkung	57
II. Schutzwirkung der Vormerkung	58
III. Zeitpunkt der Antragstellung/Vorlagensperre/ Antragsverzicht/Vorratslöschung	58
IV. Vorsicht bei der Vertragsgestaltung, wenn die Käuferin eine ausländische Gesellschaft ist	62
V. Muster: Belehrungsvermerk Notar, wenn die Käuferin eine Auslandsgesellschaft ist	63

VI. Vormerkung hinsichtlich eines Miteigentumsanteils.	64
F. Form des Grundstückskaufvertrages und Form der Auflassung	65
I. Form des Grundstückskaufvertrages.	65
II. Form der Auflassung.	65
III. Formfehler	65
IV. Zweck der Beurkundung	66
G. Mietervorkaufsrecht allgemein und beim Grundstückskauf	66
I. Mietervorkaufsrecht allgemein	66
II. Formulierungsvorschlag: Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten	68
III. Musteranschreiben an den Mieter – Einholung Mietervorkaufsrechtsverzicht	69
IV. Mietervorkaufsrecht greift auch beim Grundstückskaufvertrag	70
V. Muster: Erklärungen des Verkäufers/Hinweise des Notars im Kaufvertrag	71
H. Mietkaution, risikoarme Überleitung von Mietverhältnissen	72
I. Aufklärungspflichten des Notars	72
II. Mietkaution.	73
III. Muster einer Bausteinformulierung für den Kaufvertrag	74
I. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages	75
J. Widerruf einer Veräußerungszustimmung des WEG-Verwalters	77
§ 2 Der transparente Grundstückskaufvertrag	81
A. Allgemeines.	81
B. Muster eines transparenten Grundstückskaufvertrages.	81
§ 3 Die Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrages	97
A. Grundstückskaufvertrag – Abfragebogen für die Datenerfassung.	97
B. Verbraucher und Unternehmer – Erhöhter Schutz des Verbrauchers durch § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG	101
I. Der Verbrauchervertrag	101
II. Die Wartefrist	102
III. Die absolute Regel ist Einhaltung der Wartefrist	103
IV. Beurteilung der Eigenschaft „Verbraucher“ bzw. „Unternehmer“	104
V. Veräußerungs- oder Erwerbszwecke, die teilweise gewerblich und privat veranlasst sind.	107
VI. Zweifel über die Verbrauchereigenschaft.	109
VII. Der Notar darf auf die Aussagen der Beteiligten vertrauen	109
VIII. Kaufvertrag zwischen zwei Verbrauchern unter Beteiligung eines Maklers	109
IX. Beispiele für Verbraucher.	112
X. Der Unternehmer	112
XI. Beispiele für Unternehmer	113
XII. Textversendung nur durch das Notariat	113

XIII. Die Frist, Fristberechnung, Fristverlängerung	114
1. Mindestfrist	114
2. Fristberechnung	114
3. Fristverlängerung	115
4. Beispiele für notwendige Fristverlängerungen	115
XIV. Persönliches Erscheinen des Verbrauchers	116
1. Hinwirken des Notars.	116
2. Bevollmächtigte Vertrauensperson des Verbrauchers	116
3. Notariatsangestellte als Bevollmächtigte	116
XV. Die Fristunterschreitung	117
1. Sinn der Zweiwochenfrist	117
2. Sachlicher Grund des Verbrauchers zur Fristunterschreitung	117
XVI. Der Wortlaut von § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG und Weiteres zur Vorschrift	117
1. Übermittlung durch das Notariat.	118
2. Dokumentation der Gründe für eine Fristunterschreitung	118
3. Keinesfalls darf der Notar die Gründe für ein Unterschreiten der Zweiwochenfrist formulärmäßig vorformulieren	119
XVII. Nutzen der Wartefrist für den Verbraucher	119
1. Allgemein	119
2. Zu klärende Fragen/Sachverhalte des Verkäufers	119
3. Zu klärende Fragen/Sachverhalte des Käufers	120
4. Finanzierung des Kaufpreises	120
5. Mängel an Gebäuden, die 1920–1940 errichtet wurden	121
6. Mängel an Gebäuden, die in der Zeit von 1950 bis 1960 errichtet wurden	121
7. Mängel an Gebäuden der Baujahre 1960 bis 1970	122
8. Mängel der Dämmung	122
9. Übereilige Umsetzung der Kaufvertragsvereinbarung	122
XVIII. Überlegungen zur Fristunterschreitung.	123
XIX. Formulierungsvorschlag für eine Dokumentation/Belehrung im Kaufvertrag bei Fristunterschreitung, wenn der Käufer als Verbraucher auf einen verkaufenden Unternehmer trifft	123
C. Unwirksame Vereinbarungen in einem Verbrauchervertrag	124
I. Allgemein	124
II. Freies Rücktrittsrecht	124
III. Überlange Bindung des Verbrauchers an den Unternehmer.	124
IV. Unzulässige Fortgeltungsklausel im Angebot.	125
V. Vorbehalt zur Änderung vereinbarter Leistungen	125
VI. Vereinbarung eines fiktiven Zuganges	125

VII. Vereinbarung einer Vertragsstrafe zulasten des Verbrauchers	125
VIII. Intransparente Bestimmungen zum Nachteil des Verbrauchers	125
XIX. Anteilige Kostenübernahme des Verbrauchers ohne Aufschlüsselung .	126
X. Wesentliches zur Inhaltskontrolle	126
D. Wer ist Verbraucher und wer Unternehmer?	127
I. § 13 BGB „Verbraucher“	127
II. Natürliche Person kann Verbraucher sein.	127
III. Juristische Personen sind grundsätzlich Unternehmer und nicht Verbraucher, natürliche Personen können Unternehmer sein	128
IV. Personenhandelsgesellschaften sind nicht Verbraucher	128
V. Beispiele für Verbraucher.	128
VI. Unternehmer	129
VII. Beispiele für Unternehmer	129
E. Güterstände	130
I. Allgemeines zu § 1365 BGB.	130
1. Zustimmung des Ehegatten bei Grundstücksveräußerung	130
2. Grundstückserwerb allein durch einen Ehegatten	130
3. Aufklärungen des Notars über § 1365 BGB	131
4. Grundbuchamt darf fehlende Zustimmung des Ehegatten nur im Ausnahmefall verlangen	131
5. Zustimmung nach § 1365 BGB auch bei Grundpfandrechten	132
6. Eigentümergrundschuld bedarf keiner Zustimmung des Ehegatten .	132
7. Verweigerte Zustimmung eines Ehegatten	132
8. Transparentes Beurkundungsverfahren betr. die Zustimmung des Ehegatten	132
II. Gütertrennung	133
III. Zugewinnngemeinschaft und Errungenschaftsbeteiligung	133
1. Die Zugewinnngemeinschaft	133
2. Zustimmungserfordernisse bei bestimmten Vermögensgrößen des veräußernden Ehegatten.	133
3. Vorsicht Gesamtplan.	134
4. Vorbehaltenes Wohnungsrecht ist als verbleibendes Vermögen zu berücksichtigen	134
IV. Errungenschaftsbeteiligung.	135
V. Errungenschaftsgemeinschaft	135
VI. Aufgeschobene Gütergemeinschaft	135
VII. Übersicht ausgewählter Länder – gesetzliche Güterstände	136
1. Länder mit Gütertrennung	136
2. Länder mit Errungenschaftsgemeinschaft	137
3. Länder mit Errungenschaftsbeteiligung	138

F. Sittenwidrig überhöhter Kaufpreis	138
G. Mitwirkungsverbote	138
I. Beachtung der Mitwirkungsverbote §§ 3, 7 BeurkG	138
II. Verstoßfolgen.	139
III. Persönlicher Anwendungsbereich	140
IV. Sachlicher Anwendungsbereich	140
V. Übersicht: Relative Mitwirkungsverbote nach § 3 Abs. 1 BeurkG	141
VI. Vorbefassung	143
VII. Übersicht: Ausschlussgründe nach § 6 Abs. 1 BeurkG	144
VIII. Übersicht: Ausschlussgründe nach § 7 BeurkG	144
IX. Selbstablehnung wegen Befangenheit	145
H. Gebäudeenergiegesetz.	145
I. Notarkosten – Kostentragung bei Unwirksamkeit	146
§ 4 Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts.	149
A. Begriff.	149
B. Form	150
C. Gesamthand	150
D. Errichtung	150
I. Motive für die Wahl der Rechtsform	150
II. Muster einer Anmeldung zum Register	152
III. Muster eines kurzen GbR-Gesellschaftsvertrages zum Zweck der Grundstücksverwaltung	154
E. Haftung ausscheidender Gesellschafter und Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	156
I. Nachhaftung eines ausgeschiedenen GbR-Gesellschafters	156
II. Anscheinshaftung des ausgeschiedenen GbR-Gesellschafters	158
III. Übertragung von Gesellschaftsanteilen, Gesellschafterwechsel	158
IV. Muster eines Kaufvertrages über einen GbR-Anteil.	159
F. Die GbR als Eigentümerin von Grundstücken.	164
G. Verkauf von beweglichen Sachen oder Forderungen durch eine GbR	166
H. Unzulässige Kündigungsbeschränkung	167
I. Muster eines GbR-Gesellschaftsvertrages (Familien-GbR)	167
§ 5 Nachtragsliquidation wegen eines Grundpfandrechts oder einer Sicherungshypothek	177
A. Allgemeines zur Nachtragsliquidation	177
B. Muster eines Antrags auf Bestellung eines Nachtragsliquidators.	178
§ 6 Die Notarielle Eigenurkunde und die Vorprüfpflicht des Notars.	181
A. Vorbemerkung	181
B. Begriff.	182

C. Bevollmächtigung auf den Notar	183
D. Die Eigenurkunde ist eine öffentliche Urkunde	185
E. Keine Eintragung in die Urkundenrolle/in das Urkundenverzeichnis	185
F. Anwendungsmöglichkeiten	185
I. Löschungsbewilligung betreffend Notargebühren	185
II. Übliche Einsatzmöglichkeiten	187
III. Eigenurkunde für Handelsregisteranmeldung, soweit nicht höchstpersönliche Versicherungen erforderlich sind.	188
IV. Muster einer Registeranmeldung – Eigenurkunde – durch den Notar	189
G. Gebühren des Notars	189
H. Die Prüfpflicht des Notars gem. § 15 Abs. 3 GBO gegenüber dem Grundbuchamt und die Prüfpflicht des Notars gem. § 378 Abs. 3 FamFG gegenüber dem Registergericht	190
I. Einleitung.	190
II. Die Prüfpflicht des Notars im Grundbuchrecht – § 15 Abs. 3 GBO	190
1. Eintragungsfähigkeitsprüfung	190
2. Bescheinigung der Eintragungsfähigkeitsprüfung	191
3. Keine Anwendung des § 15 Abs. 3 GBO auf Urkunden vor dem 9.6.2017.	191
4. Formelle Eintragungsvoraussetzung	192
5. Nichterkennbarkeit	193
6. Keine Pflicht zur Grundbucheinsicht	194
7. Keine Gebühr für die Eintragungsfähigkeitsprüfung	194
§ 7 Verkauf durch Erben des im Grundbuch eingetragenen Verstorbenen	197
§ 8 Die Verweisungen nach §§ 13a, 14 BeurkG	203
A. Verweisung nach § 13a BeurkG	203
B. Verweisung nach § 14 BeurkG.	205
§ 9 Vollmachten zum Abschluss eines Kaufvertrages	209
A. Allgemein zu Vollmachten	209
B. Vollmacht eines Verkäufers.	211
C. Vollmacht eines Käufers.	213
§ 10 Beurkundung unter Beteiligung behinderter Personen	215
A. Allgemeines.	215
B. Taubheit/Blindheit/Stummheit	215
C. Schreibunfähigkeit	217
D. Verbot der Mitwirkung als Zeuge oder zweiter Notar	217

§ 11 Die Kaufpreisverwahrung	219
A. Berechtigtes Sicherungsinteresse	219
B. Fehlendes berechtigtes Sicherungsinteresse	221
C. Geldwäschegesetz	222
D. Verwahrungsanweisung	223
E. Einrichtung eines Notaranderkontos	225
F. Durchführung der notariellen Verwahrung	225
G. Verwahrungs- und Massebuch	226
H. Widerruf der Verwahrungsanweisung	228
I. Einseitiger Widerruf	228
II. Einvernehmlicher Widerruf	228
III. Verbot der Auszahlung von Amts wegen	229
I. Treuhandaufträge	229
J. Notargebühren der Kaufpreisverwahrung nach dem GNotKG	233
 § 12 Wohnungseigentum, Reform, Kaufvertrag:	
Aufteilungserklärung	235
A. Die große WEG-Reform (WEMoG)	235
I. Allgemeines	235
II. Rechtsfähigkeit der WEG	235
III. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	236
IV. Rechtliche Beziehungen zwischen Verwalter und der WEG	236
V. Die Verwalterbestellung erfolgt durch Versammlungsbeschluss	237
VI. Werdender Wohnungseigentümer	238
VII. Erste Anwendung der WEG-Vorschriften	239
VIII. Frühere Verwalterbestellung, bereits in der Aufteilungsurkunde?	239
IX. Stellplätze, Abgeschlossenheitsbescheinigung	241
X. Sondernutzungsrechte weiterhin möglich	242
XI. Lageplan	242
XII. Sondereigentum an anderen Flächen	243
XIII. Störung bei Vollzug der Teilung	244
XIV. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist vollumfänglich	245
XV. Die Vertretung der WEG	245
XVI. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums	245
XVII. Die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	245
XVIII. Vorschriften für Baumaßnahmen	246
XIX. Eintragung von Beschlüssen	247
XX. Umwandlung Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt	248
XXI. Zertifizierter Verwalter	248
XXII. Der Verwaltungsbeirat	249

B. Muster einer Aufteilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung	249
C. Verwalterzustimmung: Der Verwalter hat keinen Anspruch auf eine Kaufvertragsablichtung	259
D. Muster eines Kaufvertrages über ein Wohnungseigentum mit Kaufpreisverwahrung.	261
E. Muster eines Kaufvertrages über ein Wohnungseigentum, Direktzahlung .	273
F. Muster eines Kaufvertrages bei Kauf vom Insolvenzverwalter	286
G. Verwalterzustimmung bei Wechsel des Verwalters vor Beantragung der Eigentumsumschreibung.	295
H. Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	295
I. Muster einer Teilungserklärung Doppelhaus – § 3 WEG	297
§ 13 Spekulationssteuer	307
§ 14 Insolvenz des Verkäufers	309
A. Immobilienkaufvertrag und Eintreten einer Verkäuferinsolvenz	309
B. Eröffnung der Verkäuferinsolvenz zwischen Kaufvertragsbeurkundung und Beantragung der Eigentumsumschreibung	309
C. Eröffnung der Verkäuferinsolvenz nach beurkundeter Auflassung und beantragter Eigentumsumschreibung	310
D. Verkäuferinsolvenzeröffnung bei eingetragener Vormerkung und noch nicht beurkundeter Auflassung.	310
E. Mitwirkung des Insolvenzverwalters	311
F. Finanzierungsvollmachten werden unwirksam.	311
G. Kaufpreis auf Notaranderkonto	311
H. Löschung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch	312
I. Anfechtungen durch den Insolvenzverwalter.	312
§ 15 Grunderwerbsteuer	313
A. Erhöhungen der Grunderwerbsteuer	313
B. Übersicht der Grunderwerbsteuersätze per 1.3.2021	313
C. Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer	313
D. Besteuerungstatbestände, Anzeige- und Mitteilungspflichten des Notars . .	314
E. Grunderwerbsteuerfreie Tatbestände	316
Stichwortverzeichnis	319
Benutzerhinweise Download.	323