

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	5
Musterverzeichnis . . . . .	15
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	19
Literaturverzeichnis . . . . .	27
<b>§ 1 Der Grundstückskaufvertrag und seine Vorbereitung . . . . .</b>	<b>29</b>
A. Der Grundstückskauf in der Vorbereitung . . . . .	29
I. Basis des Notars . . . . .	29
II. Beurkundungsbedürfnis, Neutralität des Notars, Präzision . . . . .	29
III. Anwendungsbereich für Geldwäscheplikten . . . . .	32
IV. Geldwäschemeldepflichtverordnung . . . . .	38
1. Tabellenübersicht der meldepflichtigen Sachverhalte . . . . .	38
2. Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeiter und Notar zur Geldwäschemeldepflichtverordnung-Immobilien . . . . .	45
3. Muster Verfüungs- 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 Auflistung . . . . .	65
I. Form des Grundstückskaufvertrages. . . . .	65
II. Form der Auflistung . . . . .	65
III. Formfehler . . . . .	65
IV. Zweck der Beurkundung . . . . .	66
G. Mieterverkaufsrecht allgemein und beim Grundstückskauf . . . . .	66
I. Mieterverkaufsrecht allgemein . . . . .	66
II. Formulierungsvorschlag: Erlöschen der gegenseitigen Leistungspflichten	68
III. Musteranschreiben an den Mieter – Einholung	
Mieterverkaufsrechtsverzicht . . . . .	69
IV. Mieterverkaufsrecht 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
<b>§ 2 Der transparente Grundstückskaufvertrag . . . . .</b>	81
A. Allgemeines. . . . .	81
B. Muster eines transparenten Grundstückskaufvertrages. . . . .	81
<b>§ 3 Die Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrages . . . . .</b>	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	
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 formularmäßig 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 Inhaltenkontrolle . . . . .	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. Güertrennung . . . . .	133
III. Zugewinngemeinschaft und Errungenschaftsbeteiligung . . . . .	133
1. Die Zugewinngemeinschaft . . . . .	133
2. Zustimmungserfordernisse bei bestimmten Vermögensgrößen des veräußernden Ehegatten . . . . .	133
3. Vorsicht Gesamtplan . . . . .	134
4. Vorbehaltetes 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 Güertrennung . . . . .	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: Ausschließungsgründe nach § 6 Abs. 1 BeurkG . . . . .	144
VIII. Übersicht: Ausschließungsgründe nach § 7 BeurkG . . . . .	144
IX. Selbstablehnung wegen Befangenheit . . . . .	145
H. Gebäudeenergiegesetz . . . . .	145
I. Notarkosten – Kostentragung bei Unwirksamkeit . . . . .	146
<b>§ 4 Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .</b>	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. Anscheinhaftung 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
<b>§ 5 Nachtragsliquidation wegen eines Grundpfandrechts oder einer Sicherungshypothek . . . . .</b>	177
A. Allgemeines zur Nachtragsliquidation . . . . .	177
B. Muster eines Antrags auf Bestellung eines Nachtragsliquidators . . . . .	178
<b>§ 6 Die Notarielle Eigenurkunde und die Vorprüfpflicht des Notars . . . . .</b>	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
<b>§ 7 Verkauf durch Erben des im Grundbuch eingetragenen Verstorbenen . . . . .</b>	197
<b>§ 8 Die Verweisungen nach §§ 13a, 14 BeurkG . . . . .</b>	203
A. Verweisung nach § 13a BeurkG . . . . .	203
B. Verweisung nach § 14 BeurkG . . . . .	205
<b>§ 9 Vollmachten zum Abschluss eines Kaufvertrages . . . . .</b>	209
A. Allgemein zu Vollmachten . . . . .	209
B. Vollmacht eines Verkäufers . . . . .	211
C. Vollmacht eines Käufers . . . . .	213
<b>§ 10 Beurkundung unter Beteiligung behinderter Personen . . . . .</b>	215
A. Allgemeines . . . . .	215
B. Taubheit/Blindheit/Stummheit . . . . .	215
C. Schreibunfähigkeit . . . . .	217
D. Verbot der Mitwirkung als Zeuge oder zweiter Notar . . . . .	217

<b>§ 11 Die Kaufpreisverwahrung</b> . . . . .	219
A. Berechtigtes Sicherungsinteresse . . . . .	219
B. Fehlendes berechtigtes Sicherungsinteresse . . . . .	221
C. Geldwäschegegesetz . . . . .	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
<b>§ 12 Wohnungseigentum, Reform, Kaufvertrag: Aufteilungserklärung</b> . . . . .	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 volumänglich . . . . .	245
XV. Die Vertretung der WEG . . . . .	245
XVI. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums . . . . .	245
XVII. Die Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft . . . . .	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 Kaufvertrags 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
<b>§ 13 Spekulationssteuer</b> . . . . .	307
<b>§ 14 Insolvenz des Verkäufers</b> . . . . .	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
<b>§ 15 Grunderwerbsteuer</b> . . . . .	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