

Limmer · Hertel · Frenz

Würzburger Notarhandbuch

Herausgegeben von

Peter Limmer · Christian Hertel · Norbert Frenz

Bearbeitet von

Wolfgang Baumann · Kai Bischoff · Norbert Frenz · Hans Gerhard Ganter ·
Olaf Gerber · Udo Hagemann · Andreas Heidinger · Christian Hertel · Gerd
Holland · Ralf Katschinski · Christopher Keim · Ralf Knaier · Peter Limmer ·
Christian Linke · Sebastian Löffler · Eckart Maaß · Gabriele Müller-Engels ·
Jörg Munzig · Wolfgang Reetz · Thomas Reich · Adolf Reul · Christian
Salzig · Markus Sikora · Thomas Strauß · Martin Thelen · Wolf-Dieter
Tölle · Michael Volmer · Ulrich Voß · Johannes Weber · Juliane Weber ·
Axel Wilke · Maximilian Wolf · Stefan Zimmermann

7. Auflage

Leseprobe

Carl Heymanns Verlag 2026

Autorenverzeichnis

Prof. Dr. Wolfgang Baumann, Rechtsanwalt, Notar a.D., Wuppertal, Honorarprofessor Schumpeter School of Business and Economics, Bergische Universität Wuppertal

Dr. Kai Bischoff, LL.M. (NYU), Notar/Diplom-Kaufmann, Köln

Nicole Emmerling de Oliveira (†), Rechtsanwältin, Würzburg (bis zur 7. Auflage)

Dr. Norbert Frenz, Notar a.D., Kempen

Dr. Hans Gerhard Ganter, Vorsitzender Richter am BGH a.D., Weil der Stadt

Dr. Olaf Gerber, LL.M. (NYU), Rechtsanwalt und Notar/Diplom-Kaufmann/Attorney-at-law (New York), Frankfurt am Main

Prof. Dr. Stefan Gottwald, Notar a.D., Bayreuth (bis zur 7. Auflage)

Udo Hagemann, Notarfachreferent, Bad Arolsen

Dr. Andreas Heidinger, Rechtsanwalt, Diplom-Kaufmann, Würzburg

Christian Hertel, LL.M. (George Washington University, USA), Notar, Weilheim i.OB

Gerd Holland, Notar, Diplom-Finanzwirt (FH), Bad Dürkheim

Dr. Ralf Katschinski, Notar, Hamburg

Justizrat Prof. Dr. Christopher Keim, Notar, Ingelheim/Rhein, Honorarprofessor Johannes Gutenberg Universität, Mainz

Andreas Kersten, Leitender Notarmitarbeiter, Essen (bis zur 7. Auflage)

Ralf Knaier, Referent am Deutschen Notarinstitut (DNotI), Würzburg, Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Julius-Maximilians-Universität Würzburg

Prof. Dr. Peter Limmer, Notar, Würzburg, Honorarprofessor Julius Maximilians Universität, Würzburg

Dr. Christian Linke, Notar, Nürnberg

Dr. Sebastian Löffler, Notar, Nürnberg

Eckart Maaß, Notar, Jena

Dr. Gabriele Müller-Engels, Rechtsanwältin, Referatsleiterin des Deutschen Notarinstituts (DNotI), Würzburg

Dr. Jörg Munzig, Notar, Diplom-Kaufmann, Neu-Ulm

Dr. Wolfgang Reetz, Notar, Köln

Prof. Thomas Reich, Notar, München

Dr. Adolf Reul, Notar, München

Christian Salzig, Notar, Dresden

Dr. Markus Sikora, Notar, München

Thomas Strauß, Notariatsoberrat i.N., Notarkasse A.d.ö.R., München

Dr. Martin Thelen, Notar, Köln

Werner Tiedtke, ehemals Notariatsoberrat bei der Notarkasse A.d.ö.R., München (bis zur 7. Auflage)

Wolf-Dieter Tölle, Notar, Rechtsanwalt, Steuerberater, Detmold

Michael Volmer, Notar, Lehrbeauftragter Universität Passau, Starnberg

Autorenverzeichnis

Prof. Dr. Ulrich Voß, Hochschullehrer, THWS Business School, Würzburg

Dr. Johannes Weber, LL.M. (Cambridge), Notar, Freiburg im Breisgau

Juliane Weber, Rechtsanwältin, Referentin am Deutschen Notarinstitut (DNotI), Würzburg

Dr. Axel Wilke, Notar, Speyer

Dr. Maximilian Wolf, LL.M. (Tel Aviv), Notar, Hamburg

Prof. Dr. Stefan Zimmermann, Notar a.D., Köln, Honorarprofessor Albertus-Magnus-Universität zu Köln

12. Aufl. 2020; *Lambert-Lang/Tropf/Frenz (Hrsg.)*, Handbuch der Grundstückspraxis, 2. Aufl. 2004; *Lemke (Hrsg.)*, Immobilienrecht, 2011; *Schreiber (Hrsg.)*, Immobilienrecht Handbuch, 3. Aufl. 2011; *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020; *Spiegelberger/Schallmoser/Wälzholz/Wächter*, Immobilien im Zivil- und Steuerrecht, 4. Aufl. 2022. – **Formulierungsbeispiele Grundstückskaufvertrag allgemein:** *Basty/Franck*, in: Kersten/Bühling, Formularbuch, 27. Aufl. 2023, Muster § 32 Rn. 20 (Grundstückskaufvertrag – Kaufvertrag zwischen Verbrauchern); *Gebele*, in: Gebele/Scholz, Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht, 14. Aufl. 2022, Muster III. B. 1. (Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück) sowie Muster III. B. 3. (Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück); *Grimm*, Notarielle Urkunden für Einsteiger – erklärt am Beispiel eines Kaufvertrags, Mitt-BayNot 2020, 636; *Grziwotz*, in: Grziwotz/Everts/Heinemann/Koller, Grundstückskaufverträge, 2013, Rn. 79 ff. Muster 1 (Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück), sowie Rn. 1264 ff. Muster 2 (Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück) sowie *Everts*, ebd., Rn. 1588 (Anschreiben an eingetragene Gläubiger für Lastenfreistellung) und Rn. 1592 (Vollzugsbogen); *Heinemann*, in: Heinemann, Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 3. Aufl. 2021, Kap. 5 Rn. 5 ff. (mit zahlreichen Formulierungsvarianten); *Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, Teil 5 Muster XIII., Rn. 6256 (Standardkaufvertrag »Eigenheim«), Teil 5 Muster XIV., Rn. 6257 (Standardkaufvertrag »vermietete Eigentumswohnung«), Teil 5 Muster XV., Rn. 6258 (Kaufvertrag »Teilfläche« mit Besonderheiten neue Bundesländer), Teil 5 Muster XIV., Rn. 6259 (Messungsanerkennung und Auffassung); *Leitzen*, in: Wurm/Wagner/Zartmann, Das Rechtsformularbuch, 17. Aufl. 2015, Muster 43.1 (Grundstückskaufvertrag mit Direktzahlung durch den Käufer), Muster 43.2 (Grundstückskaufvertrag mit Abwicklung über Notaranderkonto), ferner Muster 43.3 (Grundstückskaufvertrag ohne beiderseitige Absicherung); *Otto*, in: Münchener Vertragshandbuch, Bd. 5, Bürgerliches Recht I, 8. Aufl. 2020, Muster I.1, S. 1 (Kauf eines Bauplatzes) und Muster I.2, S. 61 (Kauf eines Altbaugrundstücks durch Individualvertrag – Abwicklung über Notaranderkonto).

A. Allgemeines zum Grundstückskauf

I. Grundmuster eines Grundstückskaufvertrages

1. Grundmuster

a) Typischer Aufbau eines Grundstückskaufvertrages

- 1 Ein typischer Grundstückskaufvertrag wie der nachstehende weist folgende **Bestandteile** auf, deren Reihenfolge und Gliederung natürlich variieren können:

- Urkundseingang (mit Benennung des Notars und der Beteiligten),
- I. Sachstand, insb. Grundbuchstand (ggf. auch Erbfolge oder relevante Vorurkunden),
- II. schuldrechtliche Verpflichtung zu Kauf und Verkauf, insb. Kaufvertragsparteien und Kaufgegenstand,
- IIa. ggf. Bedingung oder Rücktrittsrecht, evtl. hier Mietervorkaufsrecht oder dingliches Vorkaufsrecht,
- III. Kaufpreis und -fälligkeit,
- IV: Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten,
- V. Beschaffenheit, Rechts- und Sachmängel,
- VI. Genehmigungserfordernisse und gesetzliche Vorkaufsrechte,
- VII. Grundbucheklärungen (insb. Auffassung und Vormerkung, ggf. noch Dienstbarkeiten oder Miteigentümergeinschaft),
- VIII. Finanzierungsvollmacht (zur Belastung des Vertragsobjekts bereits vor Kaufpreiszahlung),
- IX. Vollzugsauftrag und Vollzugsvollmacht des Notars,
- X. Hinweise und Belehrungen des Notars,
- XI. Steuern und Kosten,
- XIa. ggf. Makler,
- XII. Abschriften,
- Anlage I: Auffassung,
- ggf. Anlage II: Dienstbarkeiten,

► Hinweis:

- 2 Die Reihenfolge der Klauseln ist nur teils durch sachliche Gründe vorgegeben, teils Geschmacksfrage. Mein persönliches Rezept ist, **Verträge eher kopflastig zu gestalten**, also die für die Parteien wichtigen Klauseln nach vorne zu ziehen, hingegen die (aus Sicht der Beteiligten) eher »technischen« Klauseln (wie die Grundbucheklärungen) nach hinten zu verschieben. Dann konzentrieren sich Aufmerksamkeit und Diskussionslust der Beteiligten auf die Klauseln, deren Inhalt sie bestimmen und die sie (bei Zahlung und Übergabe) später selbst nach den vertraglichen Vorgaben vollziehen müssen.

b) *Vollständiges Vertragsmuster*

Das nachfolgende Standardmuster eines Grundstückskaufvertrages ist für den Verkauf eines bebauten Grundstücks (**Altbaugrundstück**) von einem **Verbraucher an einen anderen Verbraucher** entworfen. Im Beispielsfall verkauft eine alleinstehende Dame ihr Wohnhaus an ein Verkäuferehepaar, das dort einziehen will. In das Muster habe ich auch typische mündliche Belehrungen aufgenommen – nur als Beispiel, worüber ich i.d.R. ungefragt belehre. Im Einzelfall können die Belehrung natürlich je nach Sachverhalt, Vorkenntnissen oder Fragen der Beteiligten jeweils anders ausfallen.

► **Muster: Grundstückskaufvertrag Grundmuster (bebautes Grundstück)**

Urk.Verz.Nr. ____/2025

4

Grundstückskaufvertrag

Heute, den ____ (*Datum der Beurkundung in Worten und in Ziffern angeben*)

erschieden vor mir,

____ (*Vorname und Name des beurkundenden Notars*),Notar in. ____ (*Amtssitz*),in meiner Geschäftsstelle in ____ (*Straße und Ort der Geschäftsstelle*):

1. Frau/Herr¹ ____ (*Vor- und Nachname, ggf. abweichender Geburtsname*), geboren am ____, wohnhaft in ____, nach Angabe unverheiratet (*ggf. und nicht in Lebenspartnerschaft nach dem LPartG lebend*), ausgewiesen durch ____ amtlichen deutschen Lichtbildausweis (deutschen Reisepass/deutschen Personalausweis);
2. die Ehegatten Herr ____ (*Vor- und Nachname, ggf. abweichender Geburtsname*), geboren am ____, und Frau ____ geboren am ____, nach Angabe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinngemeinschaft verheiratet, beide wohnhaft in ____, beide mir, Notar, persönlich bekannt (*sofern früher bereits nach Maßgabe des GWG identifiziert*).

Der Notar fragte, ob er (oder eine ihm beruflich verbundene Person) mit der vorliegenden Angelegenheit bereits außerhalb seiner (ihrer) notariellen Amtstätigkeit vorbefasst war (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG); dies verneinten die Erschienenen. (*Vermerk bei einem hauptberuflichen Notar entbehrlich*)

Ggf. Alle Beteiligten erklären, bei Abschluss dieses Vertrages nicht in Ausübung einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zu handeln. Außerdem erklären sie, dass sie (bzw. die von ihnen Vertretenen) jeweils auf eigene Rechnung handeln.

Auf Ersuchen der Erschienenen und gemäß ihren bei gleichzeitiger Anwesenheit vor mir abgegebenen Erklärungen beurkunde ich nach Grundbucheinsicht folgenden:

Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück

I. Grundbuchstand²

Im Grundbuch des Amtsgerichts ____

von ____ Blatt ____

ist eingetragen: Gemarkung ____, Flst.Nr. ____, Gebäude- und Freifläche zu ____ qm.

Eigentümer: Frau ____ als Alleineigentümer(in)

Der Grundbesitz ist im Grundbuch wie folgt belastet

Abteilung II:

- lfd.Nr. 1 Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. ____

¹ Zu den Angaben zu den Beteiligten vgl. Rdn. 60 ff. Zu den Besonderheiten beim Verkauf durch Eltern, Vormund oder Betreuer vgl. Rdn. 712 ff.

² Zum Grundbuchstand vgl. Rdn. 132 ff.

- lfd.Nr. 2 Gewerbebetriebsbeschränkung (Verbot des Betriebens einer Gaststätte etc.) für _____

Abteilung III:

- lfd.Nr. 1 und 2 je Buchgrundschulden für _____-Bank/Sparkasse mit Sitz in _____

II. Vertragsparteien und Gegenstand³

1. Frau/Herr _____ (*Vorname, Name*)

- nachstehend »Veräußerer/in« oder »Verkäufer/in« genannt –

verkauft den in Ziffer I aufgeführten Grundbesitz mit allen Bestandteilen und Zubehör

- nachstehend »Vertragsgegenstand« oder »Grundstück« genannt –

an die Ehegatten Herrn _____ und Frau _____ (*je Vor- und Nachnamen angeben*)

- nachstehend »Erwerber« oder »Käufer« genannt – zu Miteigentum zu gleichen Teilen.

2. Eine Einbauküche oder andere Möbel sind nicht mitverkauft.

Alternativ: Mitverkauft und aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung, spätestens Grundbuchumschreibung übereignet ist die im Vertragsobjekt befindliche Einbauküche (mit Elektrogeräten)/das Mobiliar in Anlage II.

3. *Ggf. Regelung über Zahlungsbeiträge bei nicht miteinander verheirateten Erwerbern.*⁴

*Ggf. als Abschnitt IIa Regelungen über Bedingung/Rücktrittsrecht oder über dingliches oder Mietervorkaufsrecht, wenn eine Vorkaufsrechtsausübung möglich erscheint.*⁵

III. Kaufpreis⁶

1. Betrag

Der Kaufpreis beträgt _____ € (in Worten: _____ Euro).

Davon entfallen auf das mitverkaufte Mobiliar _____ €. Der Verkäufer haftet nicht für die steuerliche Anerkennung dieser Wertangabe.

2. Fälligkeit⁷

(Als mündliche Belehrung an die Käufer: Ich schreibe Ihnen, sobald gesichert ist, dass das Eigentum im Grundbuch lastenfrei auf Sie umgeschrieben werden kann. Als erste Voraussetzung wird für Sie eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Das ist eine Art Reservierung im Grundbuch. Alles was danach im Grundbuch eingetragen würde, wäre Ihnen gegenüber unwirksam und könnten Sie wieder löschen lassen.

Zum Verkäufer: Als zweites bitte ich die Bank/Sparkasse um eine Löschungsbewilligung für die Grundschulden. Wird noch ein Kreditbetrag geschuldet, teilt mir dies die Bank mit. Dann geht ein entsprechender Teil des Kaufpreises direkt an die Bank zur Kreditrückzahlung – und der Rest an Sie als Verkäufer.

Und schließlich muss ich bei der Gemeinde anfragen, ob die ein Vorkaufsrecht ausüben will. Das kann sie grundsätzlich nur, wenn sie das Grundstück für einen öffentlichen Zweck braucht.)

Der Kaufpreis muss auf dem Konto des Empfängers gutgeschrieben sein,

³ Zur Klausel »Verkauf« vgl. Rdn. 141 ff., mitverkaufte Photovoltaikanlage Rdn. 158 f.

⁴ Vgl. Rdn. 145 ff.

⁵ Vgl. Rdn. 162 f.

⁶ Zum Kaufpreis bei Direktzahlung vom Käufer an den Verkäufer vgl. Rdn. 164 ff., Umsatzsteuerklausel Rdn. 535; zur Kaufpreiszahlung über Notaranderkonto vgl. Rdn. 785 ff.; zum freihändigen Verkauf nach Anordnung der Zwangsvollstreckung vgl. Rdn. 700 ff.

⁷ Zur notariellen Fälligkeitsmitteilung vgl. Rdn. 221 ff.

(*Alternativ bei festem Zahlungstermin: Der Kaufpreis muss bis am ____ [Datum] auf dem Konto des Empfängers gutgeschrieben sein, frühestens aber innerhalb folgender Fristen:*)

- a) innerhalb von zwei Wochen, nachdem der Käufer vom Notar eine durch Einwurfeinschreiben versandte schriftliche Fälligkeitsermittlung erhalten hat, dass
 - die Auflassungsvormerkung⁸ für den Käufer eingetragen ist – bei mehreren im angegebenen Erwerbsverhältnis, mit Rang nur nach den oben angeführten Belastungen und nach Belastungen, deren Bestellung der Käufer zugestimmt hat (wie z.B. dessen Finanzierungsgrundschuld);
 - die zur Lastenfreistellung⁹ von vor- oder gleichrangig zur Vormerkung eingetragene und nicht vom Käufer übernommene Grundstücksbelastungen erforderlichen Unterlagen in grundbuchtauglicher Form vorliegen und allfällige Treuhandaufgaben für deren Verwendung insgesamt aus dem Kaufpreis erfüllt werden können;
 - die für Wirksamkeit oder Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen¹⁰ und (*alternativ, wenn keine Genehmigungen erforderlich sind: die für den Vollzug des Vertrages erforderlichen*) Negativatteste oder Verzichtserklärungen für mögliche gesetzliche Vorkaufsrechte in grundbuchtauglicher Form vorliegen, insb. für das gemeindliche Vorkaufsrecht (ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts);
- b) frühestens aber eine Woche, nachdem das Kaufobjekt vollständig und besenrein geräumt¹¹ ist. (Dies prüft der Notar nicht.)
- c) Der Käufer ist berechtigt und bei Kaufpreisfälligkeit auch verpflichtet, die zur Ablösung verlangten Beträge an die Gläubiger in Anrechnung auf den Kaufpreis zu zahlen. (*Ggf. ergänzen, wenn eine ausdrückliche Bindung der abzulösenden Gläubiger durch einen mehrseitigen Treuhandauftrag angestrebt wird: Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für die Kaufvertragsparteien und das den Kaufpreis finanzierende Kreditinstitut entgegenzunehmen und zu verwenden.*)

Soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird, ist er auf das Konto des Verkäufers IBAN DE ____ bei der ____ (Bank/Sparkasse) zu überweisen.

Alternativ Verteilung des Kaufpreises (z.B. bei Verkauf durch in Scheidung lebende Ehegatten oder durch Erbengemeinschaft – kann aber erst recht Streit verursachen): Soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird, ist er wie folgt aufgeteilt an die Verkäufer zu zahlen:

- ____% (in Worten ____ Prozent) an Frau ____ auf deren Konto IBAN DE ____ bei der ____ (Bank/Sparkasse),
 - ____% (in Worten ____ Prozent) an Herrn ____ auf dessen Konto IBAN DE ____ bei der ____ (Bank/Sparkasse).
- d) Der Notar belehrte, dass eine Barzahlung beim Verkauf von Grundstücken (auch bei Wohnungseigentum, Erbbaurecht etc.) die Kaufpreisschuld nicht erfüllt (§ 16a GWG).¹²

3. Verzug¹³

(*mündlich – zum Käufer: Hier steht, was Schlimmes passiert, wenn Sie nicht pünktlich zahlen. Dann müssen Sie Verzugszinsen zahlen. Derzeit beträgt der Verzugszins fast 6,5 %. Außerdem kann Ihnen der Verkäufer den Gerichtsvollzieher schicken. Das steht immer drin. Die Vollstreckungsunterwerfung dient vor allem für den Fall, dass der Käufer unberechtigt einen Teil des Kaufpreises nicht zahlt. Dann kann der Verkäufer vollstrecken. Zahlt der Käufer gar nicht, wird der Verkäufer im Regelfall zurücktreten.*)

Zahlt der Käufer den fälligen Kaufpreis nicht rechtzeitig, muss er Verzugszinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten (bzw. neun Prozentpunkten, *sofern beide Vertragsparteien als Unternehmer i.S.d. § 14 BGB handeln*) über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zahlen. Der Nachweis eines höheren Schadens bleibt unbenommen – ebenso gesetzliche Rücktrittsrechte bei Zahlungsverzug.

8 Zur Vormerkung vgl. Rdn. 181 ff.

9 Zur Lastenfreistellung vgl. Rdn. 197 ff.

10 Zu Genehmigungen und Vorkaufsrechten vgl. Rdn. 214 und 410 ff.

11 Zur Räumung durch den Verkäufer vgl. Rdn. 220; zur Räumung durch den Mieter Rdn. 623 ff.

12 Zum Barzahlungsverbot vgl. Rdn. 230 ff.

13 Zum Zahlungsverzug vgl. Rdn. 235.

4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung¹⁴

Hinsichtlich des Kaufpreisanspruchs samt Verzugszinsen hieraus in Höhe von fünf (zwischen zwei Unternehmern: neun) Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab vier Wochen ab heute (*Datum anpassen je nach voraussichtlicher Kaufpreisfälligkeit*) unterwirft sich der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar wird angewiesen, auf Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung bereits nach Absendung der notariellen Fälligkeitsmitteilung und nach deren Inhalt, aber ohne Nachweis der übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen zu erteilen, für die Verzugszinsen nur für den Zeitraum ab 14 Tagen nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung; er kann den Schuldner vorher anhören.

(Auf Rückfrage, warum für den Verzugszins nicht auf die Fälligkeitsmitteilung abgestellt wird: Für die Vollstreckungsunterwerfung brauche ich ein festes Datum – oder jedenfalls ein vom Gerichtsvollzieher aus der Urkunde selbst erchenbares Datum. Dass nicht zu früh vollstreckt wird, verhindere ich als Notar bei Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung.)

IV. Besitz, Nutzen, Lasten¹⁵1. Räumung und Besitzübergabe¹⁶

a) Der Kaufgegenstand wird derzeit vom Verkäufer bewohnt und ist nicht vermietet. Der Verkäufer verpflichtet sich, Haus und Grundstück bis spätestens zum _____ (*Datum*) vollständig zu räumen (ausgenommen mitverkauftes Inventar). (*Ggf.:* Räumt der Verkäufer früher, wird auch der Kaufpreis früher fällig – aber nur, wenn er den früheren Räumungstermin mindestens sechs Wochen zuvor in Textform zusagt.)

(Alternativen: Der Kaufgegenstand ist bereits vollständig geräumt – ggf ergänzen: ausgenommen mitverkauftes Inventar.

Oder: Eine Räumung ist nicht erforderlich. Das Kaufobjekt ist ungenutzt und nicht vermietet. Der Verkäufer kann noch bis zum _____ ihm gehörende Gegenstände entnehmen (mitverkauftes Inventar ausgenommen). Mit den übrigen bei Besitzübergabe ggf. noch im Objekt befindlichen Gegenständen kann der Käufer nach Belieben verfahren – also sie entweder behalten oder (auf eigene Kosten) entsorgen.)

b) Der Verkäufer muss den Besitz (insb. Schlüssel) binnen drei Tagen nach Eingang des geschuldeten Kaufpreises übergeben.

(mündlich: So sind Sie beide abgesichert: Der Käufer zahlt erst, wenn im Grundbuch alles in Ordnung ist – und wenn geräumt ist. Umgekehrt übergibt der Verkäufer die Schlüssel erst, wenn er den Kaufpreis schon erhalten hat – und verliert auch dann erst sein Eigentum.)

(mündlich: So wie der Käufer sich wegen seiner Pflicht zur Kaufpreiszahlung der Zwangsvollstreckung unterwirft, unterwirft sich auch der Verkäufer wegen seiner Räumungspflicht der Zwangsvollstreckung. Sollte er nicht pünktlich räumen, kann ihm der Käufer den Gerichtsvollzieher schicken.)

c) Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zu Räumung und Übergabe des Vertragsobjekts der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar hat dem Käufer auf Antrag nach Ablauf der Räumungsfrist eine vollstreckbare Ausfertigung hinsichtlich der Räumungspflicht zu erteilen, eine vollstreckbare Ausfertigung wegen der Verpflichtung zur Übergabe an den Käufer hingegen erst nach Nachweis der Kaufpreiszahlung (durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers oder Bankbestätigung); auf weitere Nachweise verzichtet der Verkäufer.

Der Notar belehrte den Käufer, dass er aus dieser Unterwerfung nur gegen den Verkäufer selbst vollstrecken kann (nicht gegen mögliche andere erwachsene Bewohner des Vertragsobjekts, denen Mitbesitz zusteht, z.B. nicht gegen den Ehegatten des Verkäufers oder gegen Mieter).

¹⁴ Zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung vgl. Rdn. 241 ff.

¹⁵ Zum Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten vgl. Rdn. 258 ff.

¹⁶ Zu Besonderheiten bei einem vermieteten Grundstück vgl. Rdn. 608 ff. Übernahme Mietvertrag; Rdn. 623 ff. Räumungspflicht.

2. Nutzen, Lasten und Gefahr

(mündlich – zum Käufer: Sobald Sie die Schlüssel haben, sind Sie auch für das Haus/die Wohnung verantwortlich und müssen alle Unkosten tragen.)

- a) Mit dem Besitz gehen Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen auf den Käufer über – jedenfalls im Verhältnis zwischen den Kaufvertragsparteien.
- b) Zählerstände für Strom, Wasser etc. werden die Kaufvertragsparteien bei Besitzübergabe gemeinsam ablesen. Vom Verbrauch unabhängige Kosten (wie Grundsteuer, Müllgebühren, Versicherungsprämien etc.) werden sie selbst untereinander zeitanteilig aufteilen.
- c) Der Notar wies darauf hin, dass bestehende Gebäudeversicherungen im Verhältnis gegenüber der Versicherung mit Eigentumsübergang (= Umschreibung im Grundbuch) auf den Erwerber übergehen, dass der Erwerber aber ein Sonderkündigungsrecht binnen eines Monats ab Grundbuchumschreibung hat und dass der Versicherung die Veräußerung unverzüglich nach Grundbuchumschreibung anzuzeigen ist (§§ 95 bis 97 VVG). Der Verkäufer erklärt, dass für das Kaufobjekt eine Gebäudeversicherung besteht (*bei vermietetem Haus ggf. ergänzen*: sowie eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung). Kopien der Versicherungsscheine *entweder*: hat er bereits/*oder*: wird er kurzfristig dem Käufer übergeben. Er verpflichtet sich, die bisherigen Versicherungen bis zur Eigentums Umschreibung im Grundbuch aufrecht zu erhalten.

(mündlich – zum Verkäufer: Sie teilen der Versicherung nur mit, dass Sie das Objekt verkauft haben – und Personalien und Anschrift der Käufer. Mehr machen Sie nicht. Vor allem kündigen Sie nicht.

Zum Käufer: Wenn Sie nichts machen, läuft die Versicherung wie bisher weiter – also Brandversicherung und ggf. Elementarschadenversicherung. Wenn Sie kündigen wollen, weil Sie sich woanders versichern wollen, müssen Sie die Kündigung jetzt schon vorbereiten. Sie dürfen sie aber erst abschicken, wenn das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben ist. Dann muss die Kündigung aber sofort raus. Denn Stichtag ist die Umschreibung im Grundbuch, nicht wann Sie davon erfahren. Bis mir das Grundbuchamt die Umschreibung mitteilt, können durchaus zwei bis drei Wochen vergehen. Und auch bei mir geht die Mitteilung nicht sofort raus. Es kann also sein, dass die Kündigungsfrist schon um ist, bevor Sie von der Umschreibung erfahren. Dann können Sie erst zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin kündigen; außer die Versicherung ist kulant.)

2a. Bei Wohnungseigentum hier eine Regelung über den Eintritt in Wohnungseigentümergeinschaft einfügen.¹⁷

3. Erschließungskosten¹⁸

(mündlich – zum Käufer: Hier steht: Falls die Gemeinde bei der Erschließung – also Straße, Wasser, Kanal – etwas noch nicht abgerechnet hätte, tragen Sie das Risiko und müssen Sie die Beiträge zahlen.)

Die Erschließungsmaßnahmen (insb. Straße, Wasser, Kanal) sind nach Angabe des Verkäufers abgeschlossen und, soweit ihm bekannt, abgerechnet. Der Verkäufer erklärt, er habe alle bisher angeforderten Erschließungsbeiträge, Grundsteuer und anderen öffentlichen Abgaben für das Grundstück bezahlt.

Soweit ab heute Bescheide über Erschließungs- oder Anliegerbeiträge o.ä. nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabenrecht ergehen (*ggf. zur Klarstellung, insb. bei Bauplatzverkäufen*: einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen), trägt diese der Käufer, unabhängig wann die abgerechnete Maßnahme erfolgte. Vorausleistungen und Rückerstattungsansprüche werden ihm abgetreten.

Der Notar riet dem Käufer, sich bei der Gemeinde nach möglicherweise noch anstehenden Erschließungsbeiträgen zu erkundigen, wenn nicht eindeutig feststeht, dass die Erschließung schon vollständig abgerechnet ist.

¹⁷ Vgl. Rdn. 637.

¹⁸ Zur Erschließungskostenregelung vgl. Rdn. 278 ff.

V. Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln¹⁹

1. Grundbuchbelastungen u.ä.

- a) Der Verkäufer muss das Vertragsobjekt frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und sonstigen Rechten Dritter übereignen, soweit nichts anderes vereinbart ist.
Bei Belastung mit Grundpfandrechten (mündlich: Das nächste betrifft die Löschung der bestehenden Grundschulden.): Die Beteiligten stimmen der Löschung, Haftungsfreistellung oder dem Rangrücktritt mit Antrag auf Vollzug zu. Alle Rechte, insb. Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, an zu beseitigenden Belastungen tritt der Verkäufer an den Käufer ab, aufschiebend bedingt mit der Kaufpreiszahlung, auflösend bedingt durch die Durchführung der Lastenfreistellung.
- b) Übernommen werden die Belastungen in Abteilung II (Ifd. Nr. _____) mit den zugrundeliegenden Verpflichtungen (*ggf. näher umschreiben, z.B.: Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht*). Der Käufer weiß, dass er damit die dadurch auferlegten Beschränkungen zu beachten hat.

2. Öffentlich-rechtliche Bau- und Nutzungsbeschränkungen, alte Rechte²⁰

(mündlich: Bei allen Baumaßnahmen, die der Verkäufer selbst vornehmen lässt, muss er dafür einstehen, dass die erforderlichen Genehmigungen auch vorlagen. Bei allem, was frühere Eigentümer gemacht haben, muss der Verkäufer nur mitteilen, falls er weiß, dass der Bau ohne oder abweichend von der Genehmigung gebaut wurde.)

- a) Zur baurechtlichen Lage erklärt der Verkäufer:
- Während meiner Besitzzeit erfolgte keine genehmigungspflichtige Baumaßnahme oder Nutzungsänderung. (*Alternativ, wenn der Verkäufer das Gebäude selbst errichten oder umbauen ließ: Für alle von mir vorgenommenen baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen lagen die baurechtlich erforderlichen Genehmigungen vor.*)
 - Mir ist nichts bekannt, wonach das Gebäude oder Teile davon ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet oder sonst baurechtswidrig wären (oder unter Denkmalschutz stünden).
 - Baulasten (*in Bayern und Brandenburg nur: Abstandsflächenübernahmen*) oder nicht in das Grundbuch eingetragene Rechte (z.B. altrechtliche Dienstbarkeiten) sind mir nicht bekannt.

Insoweit sind Mängelrechte ausgeschlossen, ausgenommen für vom Verkäufer selbst veranlasste (Bau-)Maßnahmen sowie bei Vorsatz, Arglist (*bei Unternehmer-Verkäufer ergänzen: oder grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7b BGB)*). Der Notar wies den Käufer darauf hin, dass er sich bei der Bauaufsichtsbehörde (dem Baulastenverzeichnis) über Baugenehmigung und Baulasten (*in Bayern und Brandenburg: über Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahmen*) erkundigen kann.

- b) Der Verkäufer garantiert, dass keine Wohnungsbindung oder Bindung aufgrund sozialer Wohnraumförderung besteht (wobei er auch für schuldlos falsche Angaben auf Schadensersatz haftet).

3. Beschaffenheit, Sachmängel²¹

(mündlich – zum Käufer: Sie kaufen das Haus/die Wohnung so, wie es/sie liegt und steht – unter Ausschluss aller Sachmängelansprüche.

Zum Verkäufer: Sie müssen nur verborgene Mängel mitteilen, die Sie kennen. Alles was der Käufer sehen kann, müssen Sie nicht extra erwähnen. Niemand muss sein Haus/seine Wohnung schlecht machen. Und falls später verborgene Mängel auftauchen sollten, von denen niemand wusste, ist das das Risiko des Käufers.)

- a) Eine besondere Beschaffenheit, ein bestimmtes Flächenmaß, Bebaubarkeit oder Verwendbarkeit für Zwecke des Erwerbers ist nicht vereinbart. Haus und Grundstück werden verkauft wie besichtigt (*alternativ, wenn Käufer das Objekt als Mieter oder Miteigentümer etc. gut kennt: wie es liegt und steht*). Für vorvertragliche Angaben des Verkäufers zur Beschaffen-

¹⁹ Zu Beschaffenheit und Mängeln vgl. Rdn. 306 ff.

²⁰ Zu öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen vgl. Rdn. 393 ff.

²¹ Zu Sachmängeln vgl. Rdn. 322 ff.

heit (auch öffentliche Angaben, z.B. im Verkaufsexposé oder in Verkaufsanzeigen in Zeitungen oder Internet) muss der Verkäufer nur einstehen, wenn sie in dieser Urkunde ausdrücklich wiederholt sind (oder bei Arglist).

Rechte des Käufers wegen Sachmängeln werden ausgeschlossen, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Unberührt bleiben Ansprüche bei Vorsatz oder arglistigem Verschweigen. *(Bei Verkauf durch Unternehmer an Verbraucher ergänzen: Unberührt bleiben ferner Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Ansprüche bei grobem Verschulden, § 309 Nr. 7 BGB.)* Dasselbe gilt für mitverkaufte bewegliche Sachen. *(Stattdessen bei Verkauf durch einen Unternehmer an einen Verbraucher: Für Mängel der mitverkauften beweglichen Gegenstände gelten die gesetzlichen Bestimmungen.²²⁾*

b) Der Verkäufer erklärt:

- *Hier ggf. zu Beweis Zwecken Eigenheiten oder Sachmängel des Kaufgegenstands auflisten, die offenbarungspflichtig sind, weil sie bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind, oder für die sonst beweiskräftig festgehalten werden soll, dass sie der Käufer kennt, z.B.: Die hangseitig gelegenen Kellerräume sind feucht und nicht zur Lagerung von Möbeln, Kleidung, Büchern u.ä. geeignet. Mehrere Ziegel am Dachfirst sind lose. Die Fassadenverkleidung an der Westseite könnte Asbest enthalten.*
Oder: Das Gebäude ist insgesamt stark renovierungsbedürftig.)
- Mir sind (sonst) keine offenbarungspflichtigen verborgenen Mängel bekannt.
- Insbesondere sind mir (sonst) weder Altlasten²³ noch andere schädliche Bodenveränderungen des Grundstücks oder des Gebäudes noch ein Verdacht hierauf bekannt (insbes. keine Verwendung von Asbest).
- Auch ist mir nicht bekannt, dass das Gebäude mit Hausschwamm oder Hausbock (in Holzteilen) befallen ist oder war.

(Jedenfalls bei Gewerbegrundstück oder Baugrundstück ergänzen: Der Notar belehrte, dass der Veräußerer nach dem Bundesbodenschutzgesetz auch nach Eigentumsübergang öffentlich-rechtlich zur Beseitigung von Altlasten und anderen schädlichen Bodenveränderungen herangezogen werden kann, insb. sofern er oder sein Gesamtrechtsvorgänger diese verursacht haben – etwa bei einem Gewerbegrundstück.)

4. Abtretung von Mängel- oder Schadensersatzansprüchen²⁴

(mündlich: Hier ist geregelt: Falls der Verkäufer innerhalb der letzten fünf Jahre Handwerker an der Wohnung hatte und die etwas schlampig gemacht haben – oder wenn der Mieter etwas kaputt gemacht hat, sind die Mängelansprüche an den Käufer abgetreten.)

Soweit dem Verkäufer noch unverjährte Ansprüche wegen Mängeln oder Schadensersatzansprüche gegen frühere Veräußerer, gegen an Baumaßnahmen Beteiligte, Mieter oder Dritte zustehen (ausgenommen gegen Angehörige des Verkäufers – ggf. ergänzen bei einem unverheiratet zusammenlebenden Verkäufer: oder gegen Mitbewohner der selbstgenutzten Wohnung), tritt er diese an den Käufer ab, aufschiebend bedingt mit Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsübergang.

5. Energieausweis²⁵

Der Notar wies darauf hin, dass der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon bei Besichtigung vorlegen und unverzüglich nach Kaufvertragsschluss übergeben muss (§ 80 GEG – Gebäudeenergiegesetz).

(mündlich zum Käufer – sofern Makler beteiligt: Den Energieausweis hat Ihnen sicher Herr/Frau _____ [Makler] schon gegeben.)

Bei älteren Häusern evtl. zusätzlich (nicht bei WEG): Ebenso wies der Notar darauf hin, dass Heizkessel für Öl oder Gas, die älter als 30 Jahre sind, außer Betrieb zu nehmen sind (§ 72 GEG).

²² Zur Variante vgl. Rdn. 337.

²³ Zu Altlasten vgl. Rdn. 375 ff.

²⁴ Zur Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte vgl. Rdn. 355 ff.

²⁵ Zum Gebäudeenergiegesetz (früher Energieeinsparverordnung) und Energieausweis vgl. Rdn. 367 ff.

VI. Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte²⁶

1. Der Notar wies auf ein mögliches Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24 ff. BauGB hin. Nach dem Gesetz kann die Umschreibung im Grundbuch erst erfolgen, wenn die Gemeinde erklärt hat, dass kein Vorkaufsrecht vorliegt bzw. dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt. Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, gleich welches, ist jeder Vertragsteil gegenüber dem anderen zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt (auch wenn die Wirksamkeit der Ausübung länger als drei Monate streitig ist). Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, so kann der Verkäufer nicht zurücktreten, wenn sich der Käufer verpflichtet, die Restfläche zu einem nur um den vom Vorkaufsberechtigten gezahlten Preis geminderten Kaufpreis zu kaufen.

(mündlich: Ich muss bei der Gemeinde anfragen, auch wenn nichts für ein Vorkaufsrecht ersichtlich ist.)

2. Soweit den Beteiligten bekannt,
 - liegt das Grundstück nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung (z.B. für Straßen- oder Bahntrassen)
 - ist es nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt und steht nicht unter Naturschutz o.ä. *(alternativ ausführlicher, wenn Vorkaufsrecht möglicherweise in Betracht kommt, z.B. für Bayern: steht nicht unter Naturschutz und befindet sich kein geschützter Landschaftsbestandteil und kein Gewässer oder Verlandungsfläche darauf und grenzt auch nicht an ein Gewässer etc. an, [Art. 39 BayNatSchG].)*
 - *(evtl. bei vermietetem Grundstück ergänzen: Das Grundstück wurde nicht nach der Anmietung durch den jetzigen Mieter real geteilt.)*²⁷

Der Notar belehrte, dass andernfalls weitere gesetzliche Vorkaufsrechte oder Genehmigungserfordernisse bestehen könnten.

3. *Ggf. (wenn man es für sinnvoll hält):* Im Hinblick auf ein mögliches Zustimmungserfordernis des anderen Ehegatten bei Zugewinnsgemeinschaft (§ 1365 BGB) erklärt der Veräußerer *(alternativ bei mehreren Verkäufern: erklärt jeder in Zugewinnsgemeinschaft verheiratete Veräußerer):* Der veräußerte Grundbesitz ist nicht mein ganzes oder nahezu ganzes Vermögen.²⁸

Alternativ bei möglicher Anwendung von § 1365 BGB oder einem sonstigen ehedüterrechtlichen Zustimmungserfordernis; dann evtl. schon in Ziffer II – Verkauf – am Ende einfügen:

3. Ehegüterrechtliche Zustimmung

Frau/Herr _____, der Ehepartner des Verkäufers, stimmt allen Erklärungen des Verkäufers in dieser Urkunde zu. *Bei Eigennutzung des verkauften Objekts:* Sie/Er verpflichtet sich ebenfalls zur Räumung und unterwirft sich deshalb der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde – je unter denselben Voraussetzungen wie der Verkäufer. *(Oder Erklärungen auf Ziffern II. und IV. der Urkunde verteilen.)*

VII. Grundbucheintragungen²⁹

(mündlich: Zunächst wird eine Vormerkung eingetragen. Das ist eine Art Reservierung im Grundbuch. Alles was danach eingetragen würde, könnte der Käufer wieder löschen lassen.)

1. Zur Sicherung des Erwerbsanspruchs des Käufers bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung – bei mehreren Erwerbern im angegebene Erwerbsverhältnis – an nächst offener Rangstelle. Deren Löschung unmittelbar nach Vollzug der Auflassung wird bereits jetzt bewilligt und beantragt, vorausgesetzt es erfolgte keine Zwischeneintragung ohne Zustimmung des Käufers. *(mündlich – zum Verkäufer: Das Eigentum lasse ich im Grundbuch erst umschreiben, wenn Sie Ihr Geld erhalten haben. Wenn ich dem Käufer schreibe, dass der Kaufpreis fällig ist, erhal-*

²⁶ Zu Genehmigungen und Vorkaufsrechten vgl. Rdn. 214 und 410 ff.; ferner Öffentliches Recht, Kap. 36 Rdn. 6 ff. – städtebauliches Sanierungsgebiet; Kap. 36 Rdn. 26 ff. – Umlegungsgebiet; Kap. 36 Rdn. 44 ff. – Flurbereinigung; Kap. 36 Rdn. 57 ff. – landwirtschaftliche Grundstücke, insbes. Grundstücksverkehrsgesetz.

²⁷ Vgl. Rdn. 609.

²⁸ Zum Güterstand vgl. Rdn. 77 ff.

²⁹ Zu Auflassung und Grundbucheintragungen vgl. Rdn. 455 ff.

- ten Sie eine Abschrift. Dann wissen Sie, wann Sie mit dem Geldeingang rechnen können. Da hängt hinten schon ein Formular dran. Das müssen Sie mir nur unterschreiben, wenn das Geld bei Ihnen am Konto ist. Erst dann lege ich die Umschreibung dem Grundbuchamt vor.)*
2. Anlage 1 dieser Urkunde enthält die Auflassung (Erklärung über den Eigentumsübergang). Auf die Anlage wird verwiesen; sie wurde mitverlesen und ist Bestandteil dieser Urkunde. Die Beteiligten weisen den Notar an, die Auflassung erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung zu erklären, wenn ihm die Überweisung des geschuldeten Kaufpreises (ohne etwaige Verzugszinsen) von einem Verkäufer (*bei Kaufpreisaufteilung auf mehrere Verkäufer: von allen Verkäufern*) oder einer beteiligten Bank schriftlich oder durch Fax bestätigt wurde. Bis dahin werden Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur auszugsweise ohne Auflassung erteilt. Der Notar wies darauf hin, dass er nach § 16a GWG die Auflassung auch erst dann dem Grundbuchamt vorlegen darf, wenn ihm die Überweisung des Kaufpreises durch eine Kopie des Kontoauszuges, Bankbestätigung o.ä. nachgewiesen ist. (*mündlich: Nach Geldwäschegesetz muss ich auch kontrollieren, dass der Kaufpreis durch Überweisung gezahlt wurde– und nicht durch Bargeldzahlung. Deshalb bitte Sie, Verkäufer, mir zusätzlich zur Zahlungsbestätigung auch eine Kopie Ihres Kontoauszuges zu übersenden. Daraus muss ich nur den Geldeingang ersehen und von welchem Konto auf welches Konto die Überweisung erfolgte. Andere Kontobewegungen können Sie abdecken. Die Kopie können Sie mir in Papierform oder als Online-Screenshot per Mail zuschicken. Nur Ihre unterschriebene Zahlungsbestätigung will ich in Papierform mit Originalunterschrift.*)
 - (3. Bei Teilflächenverkauf ggf. gegenseitige Vollzugsvollmachten – vgl. Rdn. 479;
 4. Ggf. Löschungserleichterung für Auflassungsvormerkung bei Nichtzahlung oder vertraglichem Rücktrittsrecht – vgl. Rdn. 463) (*mündlich: Hier steht, dass ich die Vormerkung löschen lassen könnte, falls der Käufer nicht zahlt – ohne dass der Käufer die Löschung unterschreiben müsste.*)

VIII. Kaufpreisfinanzierung³⁰

(mündlich: Hier steht, dass der Käufer schon heute eine Grundschuld am Kaufobjekt bestellen kann – solange noch der Verkäufer Eigentümer ist. Er darf die Grundschuld aber zunächst nur zur Zahlung des Kaufpreises verwenden. Wenn der Kaufpreis gezahlt ist, kann der Käufer die Grundschuld auch für andere Zwecke verwenden – etwa zur Zahlung von Grunderwerbsteuer, Nebenkosten oder Renovierungen. Aber erst muss der Kaufpreis gezahlt sein.)

1. Der Verkäufer verpflichtet sich, zur Kaufpreisfinanzierung bei der Bestellung von Grundschulden oder anderen Grundpfandrechten mitzuwirken. Er erteilt daher dem Erwerber Vollmacht – bei mehreren Erwerbern jedem einzeln –, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe und mit beliebigen Nebenleistungen zu bestellen, auch mit Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO.
2. Mitwirkungspflicht und Vollmacht bestehen nur:
 - wenn von der Vollmacht vor dem amtierenden Notar oder seinem Vertreter Gebrauch gemacht wird,
 - für Grundpfandrechte zugunsten von Kreditinstituten mit Sitz in Deutschland (*Gggf. ergänzen: oder Österreich/den Niederlanden/der Schweiz etc.*).
 - und wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde nachfolgende Bestimmungen a), b) und c) zumindest sinngemäß enthält:

(mündlich: Das Folgende steht wortgleich im Kaufvertrag und in der Grundschuldurkunde. Daher lese ich es für beide Urkunden gemeinsam vor.)

 - a) Sicherungsabrede:

Die Grundpfandrechtsgläubigerin darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Sicherungsabreden gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung auf den Erwerber.
 - b) Zahlungsanweisung

Zahlungen sind zunächst zur Lastenfreistellung entsprechend der Fälligkeitsmitteilung des Notars, im Übrigen auf das Konto des Veräußerers nach dem Kaufvertrag zu leisten.
 - c) Persönliche Zahlungspflicht

³⁰ Zur Kaufpreisfinanzierung vgl. Rdn. 480 ff.

Der Verkäufer übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten durch die Grundpfandrechtsbestellung. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

(mündlich: Ab hier lese ich jetzt wieder nur den Kaufvertrag vor.)

3. Alle Rückgewähransprüche und Eigentümerrechte hinsichtlich des Grundpfandrechts tritt der Verkäufer mit Wirkung ab Kaufpreiszahlung, spätestens ab Eigentumsumschreibung an den Erwerber ab – bei mehreren entsprechend des Erwerbsverhältnisses am Grundstück – und bewilligt die entsprechende Grundbucheintragung.

Alternative zu Ziffer VIII: Sofern der Käufer keine Finanzierungsgrundschild benötigt, halte ich dies in der Urkunde fest:

Der Käufer braucht nach seiner Angabe zur Kaufpreisfinanzierung keine Grundschild am Vertragsobjekt und daher auch keine Finanzierungsvollmacht des Verkäufers.

IX. Notarvollmacht³¹

Die Beteiligten beauftragen den Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde. Sie erteilen ihm umfassende Vollmacht, Anträge, Bewilligungen und andere, auch materiell-rechtliche Erklärungen zu dieser Urkunde abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen.

Erklärungen zu Lastenfreistellung³² oder Rangrücktritt, Vorkaufsrechtsverzicht und alle Genehmigungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar als rechtswirksam und allen Beteiligten zugegangen gelten. Dies gilt nicht für die Versagung von Genehmigungen, deren Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen oder für die Ausübung von Vorkaufsrechten.

Alle Vollzugsnachrichten werden an den Notar erbeten.

X. Hinweise des Notars³³

1. Der Notar belehrte die Beteiligten insbesondere über Folgendes:
 - Zur Rechtswirksamkeit des Vertrages und aus steuerlichen³⁴ Gründen müssen die Beteiligten sämtliche Vereinbarungen richtig und vollständig beurkunden. *(Spätestens hier würde ich ggf. nochmals einhaken, falls Anhaltspunkte bestehen – und nicht schon ausgeräumt sind, dass möglicherweise beurkundungsbedürftige weitere Abreden bestehen.)*
 - Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch über. Dafür müssen der Vorkaufsrechtsverzicht der Gemeinde, der Nachweis über die Überweisung des Kaufpreises (§ 16a GwG) und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (über die erfolgte Grunderwerbsteuerzahlung) vorliegen (ebenso ggf. erforderliche Genehmigungen). *(mündlich: Ich lege dem Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung erst vor, wenn mir erstens der Verkäufer bestätigt, dass er sein Geld erhalten hat, mir zweitens der Kontoauszug nach Geldwäschegesetz vorliegt und drittens das Finanzamt bestätigt hat, dass die Grunderwerbsteuer gezahlt ist. Ich melde den Kaufvertrag an das Finanzamt. Das schickt Ihnen (Käufer) in ca. vier bis sechs Wochen den Grunderwerbsteuerbescheid zu. Dann haben Sie nochmals einen Monat Zeit, um die Steuer zu zahlen. Wenn Sie gezahlt haben, bekomme ich vom Finanzamt automatisch die Bestätigung, die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung. Ohne die schreibt das Grundbuchamt das Eigentum nicht um. Daher schaut die Zeitschiene in etwa wie folgt aus: In ca. 3–4 Wochen Kaufpreiszahlung, Grundbuchumschreibung erst in ca. 3–4 Monaten, vielleicht noch etwas länger. Dass die Grundbuchumschreibung etwas nachhinkt, stört Sie nicht wirklich. Denn die Zahlung erhalten Sie (Verkäufer) schon in ca. 3–4 Wochen. Dann wird das Haus/die Wohnung auch übergeben und Sie (Käufer) können sie nutzen. Die Grundbuchumschreibung erfolgt erst später. Aber Sie (Käufer) sind durch die eingetragene Vormerkung abgesichert.)*

31 Zu Vollzugsauftrag und Vollzugsvollmacht vgl. Rdn. 576 ff.

32 Zur Vertretung der Kaufvertragsparteien gegenüber abzulösenden Gläubigern durch den Notar vgl. Rdn. 210.

33 Zur Belehrung im Grundstückskaufvertrag vgl. Rdn. 510 ff.

34 Zu Steuerfragen beim Grundstückskauf vgl. Rdn. 525 ff.

- Zahlt der Käufer vor Sicherstellung der lastenfremen Übereignung oder vor Erfüllung einer Räumungspflicht oder übergibt der Verkäufer Besitz oder Eigentum vor Erhalt des Kaufpreises, geht er eine ungesicherte Vorleistung ein.
(*mündlich entweder nochmals kurzer wiederholender Hinweis, falls der betreffende Vertrag eine ungesicherte Vorleistung enthält – zusätzlich zum Vermerk an der betreffenden Stelle des Vertrages.*
Sonst: Hier sind Sie beide ganz normal abgesichert.)
 - Unbeschadet der Vereinbarungen in dieser Urkunde haften beide Vertragsteile gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern und haftet der Grundbesitz für öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
2. Der Notar wies den Verkäufer darauf hin, dass Einkommensteuer anfallen kann,
- wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre vergangen sind (»Spekulationsgeschäft«; § 23 Nr. 1 EStG) – ausgenommen bei zusammenhängender Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Kalenderjahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren (*ggf. ergänzen: wobei Eigentumszeiten des Erblassers oder Schenkers dem Erben oder Beschenkten angerechnet werden*),
 - oder wenn durch die Veräußerung ein Grundstück aus einem Betriebsvermögen entnommen wird und dadurch stille Reserven aufgedeckt werden,
(*mündlich, falls möglicherweise Entnahme aus Betriebsvermögen vorliegt, hier nochmals Vergewisserung: Den Verkauf haben Sie [Verkäufer] vorher mit Ihrem Steuerberater besprochen?*)
 - oder wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt (insbesondere wenn mehr als drei Objekte innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Anschaffung entgeltlich veräußert werden).

Der Notar nahm keine steuerliche Beratung für den Einzelfall vor, sondern verwies die Beteiligten darauf, sich an einen Steuerberater zu wenden, soweit sie eine steuerliche Beratung wünschen. (*Oder kurz nur den letzten Satz ohne die drei vorhergehenden Spiegelstriche*)

XI. Kosten³⁵ und Steuern

Der Käufer trägt die Notar- und Grundbuchkosten dieses Vertrages und seines Vollzugs, einschließlich von Genehmigungen und Zeugnissen, ebenso die Grunderwerbsteuer. Der Verkäufer trägt hingegen die (Mehr-)Kosten für die Löschung nicht übernommener Belastungen (einschließlich des durch die Lastenfreistellung bedingten ca. 20 %-Anteils an den Notarkosten des Kaufvertrages) (*ggf.: sowie ggf. die [Mehr-]Kosten aufgrund der auf seiner Seite erforderlichen Genehmigungen*).

XII. Makler³⁶

Variante 1 – kurz – bei gewerblichen Objekten/Bauplatz/Mehrfamilienhaus sowie bei Kauf durch Unternehmer:

Die Vertragsteile erklären, dass dieser Vertrag durch Vermittlung bzw. Nachweise von ____ als Makler zustande gekommen ist. Der Notar belehrte, dass eine im Maklervertrag vereinbarte Maklerprovision mit Wirksamkeit des Kaufvertrages geschuldet ist, wenn nicht im Maklervertrag eine spätere Fälligkeit vereinbart ist.

Variante 2 – bei Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses durch Verbraucher:

1. Zur Maklerprovision beim Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses an einen Verbraucher belehrte der Notar zu §§ 656a-d BGB:
 - Der Maklervertrag ist nur wirksam, wenn er zumindest in Textform abgeschlossen wurde. E-Mails o.ä. genügen hierfür.
 - Wird der Makler vertraglich für beide Kaufvertragsparteien tätig, kann er vom Käufer nur denselben Maklerlohn verlangen wie vom Verkäufer (und umgekehrt).
 - Hat der Makler nur einen Vertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen und will der Verkäufer einen Teil der von ihm geschuldeten Maklergebühren auf den Käufer überwälzen, so muss dies als Teil des Kaufvertrages mitbeurkundet werden. Dabei kann der Käufer

³⁵ Zu Kosten beim Grundstückskauf vgl. Teil 2 Kap. 11 A.

³⁶ Zu Maklergebühr und Maklerklausel vgl. Rdn. 543 ff.

insgesamt nicht mehr an Maklergebühren zahlen als der Verkäufer. Auch muss der Käufer den übergewälzten Teil der Maklergebühren erst zahlen, wenn auch der Verkäufer seinen Teil gezahlt hat.

2. Die Kaufvertragsparteien erklären:

- Wir haben zwischen uns Kaufvertragsparteien keine Vereinbarungen über eine Überwälzung von Maklergebühren getroffen.
- Wenn von den Kaufvertragsparteien gewünscht, zusätzlich:*
- *Entweder:* Lediglich der Verkäufer hat einen Maklervertrag hinsichtlich des Vertragsobjekts abgeschlossen.
- *Oder:* Verkäufer wie Käufer haben mit Frau/Herrn _____, geschäftsansässig _____, /der Firma _____ als Makler einen Maklervertrag über Nachweis bzw. Vermittlung eines Kaufvertrages über die vertragsgegenständliche Wohnung/das vertragsgegenständliche Einfamilienhaus abgeschlossen (*ggf. Höhe angeben – aber besser ohne Höhe:*, aus dem Verkäufer und Käufer jeweils eine Maklerprovision in Höhe von 3,0 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer hieraus, also von brutto jeweils 3,57 % des Kaufpreises schulden). Mit dieser Erklärung sollen keine Pflichten gegenüber dem Makler neu begründet oder erweitert werden.

XIII. Abschriften³⁷

Von dieser Urkunde erhalten

1. je eine beglaubigte Abschrift (vor Kaufpreiszahlung nur auszugsweise ohne Auflassung):
 - Verkäufer und Käufer (Ehegatten gemeinsam) – sowie Ausfertigung nach Grundbuchvollzug, (*Wenn gewünscht:* und zusätzlich je pdf-Datei per Mail)
 - Grundbuchamt,
 - _____ als Makler,
 - abzulösende Gläubiger auf Verlangen,
 - die Gemeinde und andere Vorkaufsberechtigte zunächst eine Mitteilung vom Verkauf, ggf. beglaubigte Abschrift;
2. unbeglaubigte Abschriften:
 - Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,
 - Gutachterausschuss des Landkreises/der Stadt _____,
 - finanzierendes Kreditinstitut des Käufers (auf Antrag eine Ausfertigung).

Samt Anlage verlesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig unterschrieben

(Unterschriften aller Beteiligten und des Notars, letztere mit Zusatz »Notar«)

- 5 Folgende (mitzuverlesende) **Anlage** mit der **Auflassung** ist Bestandteil des Kaufvertrages nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG:

► **Muster: Auflassung als Anlage zum Grundstückskaufvertrag**

6

Anlage I

zur Urkunde des Notars _____ in _____

Urk.Verz.Nr. _____/2025

(mündlich: Dieses gesonderte Blatt lege ich erst vor, wenn mir der Verkäufer die Kaufpreiszahlung bestätigt hat. Daher unterschreiben Sie es gesondert.)

Auflassung

Die Vertragsteile sind sich einig über den Eigentumsübergang des Vertragsbesitzes, vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts _____ von

_____ (*Gemarkung*), Blatt _____, ggf. BV Nr. _____, Flst.Nr. _____,

Der Erwerber beantragt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch – bei mehreren im angegebenen Erwerbsverhältnis.

³⁷ Zu Ausfertigungen und Abschriften vgl. Rdn. 559 ff.

Der Veräußerer erklärt jedoch ausdrücklich noch nicht die Bewilligung der Umschreibung. Diese soll der Notar in Vertretung erklären, wenn ihm die Kaufpreiszahlung wie vereinbart nachgewiesen ist.

(Unterschriften der Beteiligten)

(mündlich bei der Unterschrift unter dem eigentlichen Kaufvertrag: Wenn Sie bitte zweimal unterschreiben – einmal normal und einmal in Druckbuchstaben. Auf der Auflassung habe ich Ihre Namen schon vorgedruckt; hier genügt mir Ihre normale Unterschrift.)

► **Hinweis:**

Im Kaufvertragsmuster habe ich gegenüber der Voraufgabe Folgendes geändert: 7

- Im Urkundeingang habe ich als Variante vorgesehen, die Beteiligten erklären zu lassen, ob sie als Unternehmer oder **Verbraucher** handeln. (Das verwende ich selbst nicht, wird aber von Kollegen häufiger eingesetzt.)
- Bei Ziffer III. 2. (Kaufpreisfälligkeit) habe ich einen Hinweis zum **Barzahlungsverbot** eingefügt und zur Verdeutlichung den Begriff »zahlen« durch »überweisen« ersetzt.
- Ziffer IV. 1. b) (Besitzübergabe) habe ich die Frist für die **Schlüsselübergabe** vom plastischen Tag nach Zahlungeingang auf realistischere drei Tage erweitert (weil dies manchmal zu Rückfragen führt).
- Ziffer V. 5. (Energieausweis) habe ich den Hinweis an die Änderung des **Gebäudeenergiegesetz** angepasst.
- Ziffer VII. 1. (Grundbucheklärungen) beantragt nur der Käufer die Eintragung der Auflassungsvormerkung (damit der Verkäufer nicht für die Kosten mithaftet). In Ziffer VII. 2. belehre ich, dass ich nach § 16a GwG vor Vorlage der Auflassung einen Nachweis der Kaufpreisüberweisung benötige (und nochmals bei den Hinweisen in Ziffer X. 1.).
- In Ziffer VIII. 1. (Finanzierungsvollmacht) habe ich durch Umstellung klargestellt, dass die Finanzierungsvollmacht selbstverständlich **auch nicht vollstreckbare Grundpfandrechte** erfasst.
- In Ziffer XI (Kosten und Steuern) habe ich klarstellend ergänzt, dass der Käufer auch die **Kosten von Genehmigungen** und Zeugnissen trägt.
- Ziffer XII. 1. (Maklerklausel) habe ich die **Belehrung zur Maklerprovision** bei Vermittlung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses sprachlich präziser gefasst. (Umständlich bleibt sie dennoch.)

2. Gliederung und Vorgehensweise

Der Reihenfolge der Klauseln des vorstehenden Musters folgt weitgehend auch die **Gliederung der nachfolgenden Darstellung** der materiell-rechtlichen Fragen und der Vertragsgestaltung des Grundstückskaufvertrages. Da der Grundstückskaufvertrag der in der notariellen Praxis am häufigsten vorkommende Vertragstyp ist, soll er nachfolgend als Beispiel auch zur Erläuterung allgemeiner Fragen des Beurkundungsverfahrens und der Vertragsgestaltung bei Austauschverträgen dienen. 8

In der systematischen Erläuterung finden sich auch Ausführungen zu von dieser Standardsituation **abweichenden Fallgestaltungen** – einschließlich Musterformulierungen. Innerhalb des systematischen Teils werden die Abweichungen behandelt, die entweder so häufig vorkommen, dass man sie immer bei der Vertragsgestaltung mitbedenken sollte oder die sich durch Änderung einer einzelnen Vertragsklausel lösen lassen. Abweichungen, die Änderungen bei mehreren verschiedenen Klauseln erfordern oder für die ein vollständiges eigenes Vertragsmuster angelegt werden sollte, sind hingegen in eigenen Abschnitten behandelt.

a) Besonderheiten bei den Vertragsparteien

Folgende Besonderheiten bei den Vertragsparteien werden bereits innerhalb des Standardfalls abgehandelt: 9

- **güterrechtliche** Besonderheiten (Rdn. 77 ff.),
- die **Vertretung** eines Beteiligten aufgrund Vollmacht (Rdn. 103 ff.),
- die **vollmachtlose Vertretung** (Rdn. 114 ff.) sowie
- die Vertretung einer juristischen Person des Privatrechts (Rdn. 127 ff.).

- 10 Im Anschluss an den Standardfall werden in **eigenen Abschnitten** behandelt:
- Verkauf durch ein durch seine Eltern vertretenes **minderjähriges Kind**, durch Vormund oder **Betreuer** (Rdn. 713 ff.),
 - Verkauf durch **Erben** oder Testamentsvollstrecker (Rdn. 738 ff.).
- 11 In anderen Buchteilen werden behandelt:
- im IPR die Beteiligung von **Ausländern** beim Grundstückskauf (Kap. 40 Rdn. 1 ff.),
 - im **Öffentlichen Recht** die Vertretung juristischer Personen des Öffentlichen Rechts, insb. einer Gemeinde (Kap. 37 Rdn. 1 ff.).

b) Besonderheiten des Vertragsobjekts

- 12 An Besonderheiten des Vertragsobjekts werden bereits innerhalb der Darstellung des Standardfalls behandelt:
- neben dem im Standardmuster selbst geregelten Verkauf eines mit einem **Bestandsgebäude (Altbau)** bebauten Grundstücks
 - auch die Abweichungen beim Verkauf eines **unbebauten Grundstücks** (insb. eines Bauplatzes) (Rdn. 401 ff.),
 - zur mitverkauften **Fotovoltaikanlage** (Rdn. 158 f.).
- 13 Im Anschluss an den Standardfall werden in eigenen Abschnitten behandelt:
- Verkauf eines **vermieteten** Grundstücks (Rdn. 608 ff.),
 - Verkauf einer **Teilfläche** (Rdn. 638 ff.),
 - Verkauf eines Grundstücks im **Beitrittsgebiet** (= fortbestehende Besonderheiten der neuen Länder, Rdn. 672 ff.),
 - freihändiger Verkauf in der **Zwangsversteigerung** oder in der Insolvenz (Rdn. 700 ff.).
- 14 In anderen Teilen zum **Immobilienrecht** finden sich:
- Verkauf einer noch zu errichtenden oder gerade fertiggestellten Wohnungseigentumseinheit beim **Bauträgervertrag** (Kap. 8 Rdn. 138 ff.),
 - Zweitverkauf einer bestehenden Wohnungseigentumseinheit beim **Wohnungseigentum** (Kap. 9 Rdn. 275 ff.),
 - Verkauf eines Erbbaurechts beim **Erbbaurecht** (Kap. 10 Rdn. 125 ff.),
 - Verkauf bei Bestehen eines **dinglichen Vorkaufsrechts** (Kap. 13 Rdn. 12 ff.).
- 15 In dem Buchteil zum **Öffentlichen Recht** sind behandelt:
- der Grundstückskauf im **Umlegungs- oder Sanierungsgebiet** oder während der Flurbereinigung (Kap. 36 Rdn. 7 ff.),
 - der Verkauf durch die Gemeinde, insbes. im **Einheimischenmodell** (Kap. 37 Rdn. 61 ff., 96 ff.),
 - der Verkauf eines Bauplatzes durch die Gemeinde mit **Ablösungsvereinbarung** (Kap. 38 Rdn. 2 ff.).

c) Besonderheiten bei der Kaufpreiszahlung

- 16 Als Besonderheiten bei der Kaufpreiszahlung behandle ich bereits innerhalb des Standardfalls:
- die **Übernahme von Grundschulden** zur Kaufpreisfinanzierung (Rdn. 250),
 - **Kaufpreisresthypothek** (Rdn. 258),
 - die **Umsatzsteueroption** (Rdn. 535 ff.)
 - und die teilweise Verwahrung auf Notaranderkonto bei **verlorenem Grundschuldbrief** (Rdn. 212 f.).
- 17 Im Anschluss an den Standardfall finden sich in einem eigenen Abschnitt:
- die Kaufpreisabwicklung über **Notaranderkonto** (Rdn. 785 ff.).

d) Vertragsänderung und -aufhebung

- 18 Zum Schluss dieses Teils sind in eigenen Abschnitten dargestellt:
- Vertragsschluss durch **Angebot und Annahme** (Rdn. 943 ff.),
 - die **Aufhebung oder Änderung** eines Kaufvertrages (Rdn. 1006, 1011 ff.).

3. Zweck und Pflege von Formulierungsmustern

Ein landläufiges Vorurteil gegen Notare ist, dass sie nur Formulare vorlesen. Selbst angehende Notarassessoren oder Anwaltskollegen, die sich auf eine Notarbewerbung vorbereiten, neigen manchmal dazu, den in Formulierungsmustern gespeicherten Erfahrungsschatz gering zu bewerten. Aber **Formulare dienen der Arbeitserleichterung und der sicheren Vertragsgestaltung**, da sie die Konzentration auf die wesentlichen Probleme des jeweiligen Einzelfalls ermöglichen. Ein Arzt wird bei einer Blinddarmoperation auch immer zunächst zu seinem bewährten »Standardmuster« greifen (»best practice«); entscheidend ist, dass er weiß, wann er wegen Besonderheiten des Einzelfalls davon abweichen muss. Ja, es wäre sogar gefährlich, wenn der Arzt jedes Mal ein wenig anders operieren würde, nur weil er denselben Schnitt nicht zweimal anwenden will. Genauso unsinnig wäre, wenn der Notar um der Abwechslung willen jedes Mal etwas anders formulieren würde, nur damit sich später die Beteiligten und ggf. das Gericht wundern, was damit wohl gemeint sei. Musterformulierungen sind wie Flussskiesel: Bei der ersten Formulierung gibt es noch einige Ecken und Kanten. Im Laufe der Zeit schleifen sich diese ab, bis sie abgerundet und formvollendet sind. Erhält der Notar mehrfach ähnliche Rückfragen zu einer Klausel, sollte er prüfen, ob er die Klausel nicht verständlicher formulieren kann – oder ob er sie zu einem weiteren regelungsbedürftigen Punkt ergänzt. Dabei sollte eine gute Klausel sowohl beim Lesen wie beim Zuhören gut verständlich sein – also durch Überschriften³⁸, Gliederung und Schriftbild (ggf. mit Fettdruck) schnell erfassbar, aber auch vernünftig betont vorzulesen sein.

Die Kunst des Notars liegt darin, dass er unterscheiden kann, wo die bewährten Standardmuster genügen und wo er eine Klauselvariante vorschlägt oder auch eine spezielle Formulierung gerade für diesen Einzelfall formulieren muss.³⁹

Jeder Notar wird seine **eigene Mustersammlung aufbauen** – zur gemeinsamen Berufsausübung verbundene Notare sinnvollerweise eine gemeinsame Mustersammlung. Unabdingbar ist eine einheitliche Musterverwaltung, damit sich der Notar nicht bei jedem Sachbearbeiter in ein neues Muster eindenken muss.

Ich halte für sinnvoll, **vollständige Vertragsmuster für Standardfälle** vorsehen und daneben **Alternativen zu Einzelklauseln** für Variationen der Standardmuster (ähnlich wie in diesem Buch). Vollständige Vertragsmuster sind leichter zu verwenden, wenn auch schwieriger zu pflegen, da man ggf. dieselbe Klausel in einer Vielzahl von Vertragsmustern ändern muss. Die Pflege ist einfacher, wenn man nur ein paar vollständige Vertragsmuster für die häufiger vorkommenden Grundfälle pflegen muss – und für Abweichungen im Einzelfall dann Musterklauseln nur für den jeweiligen Unterpunkt einsetzt (oder die Sondermuster dann erst bei Verwendung wieder à jour bringt). Auch sollte man, bei jedem Muster und jeder Klausel (oder Gruppe von Klauseln) die letzte Bearbeitung vermerken, um etwa rechtzeitig bei der Vorbereitung zu bemerken, wenn irgendwo noch ein Muster vor einer einschlägigen Gesetzesreform o.Ä. durchgerutscht ist.⁴⁰

Für alle Vertragstypen, die **häufiger vorkommen**, würde ich ein eigenes Vertragsmuster erstellen. Beim Grundstückskauf benötigt man mindestens Muster für den Verkauf eines ganzen, bebauten Grundstücks, den Wohnungseigentumskauf (Zweitverkauf, nicht vom Bauträger) und den Teilflächenverkauf. Bei anderen Mustern kommt es auf das Notariat an: In den meisten Notariaten macht ein gesondertes Muster für den Verkauf eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes Sinn; in einem Großstadtnotariat wird man das hingegen nicht brauchen.

In meiner **eigenen Mustersammlung** pflege ich jetzt beim Kauf Muster für:

Beurkundet der Notar erstmals einen **abweichenden Vertragstyp** oder Sonderfall, sollte er sich diesen entweder gleich als Muster speichern (mit dem Vermerk, dass es noch unfertig ist) oder zumindest in einer Liste vermerken. Beim nächsten Mal kann der Notar darauf aufbauen und vielleicht schon erste Varianten einbauen. Und wenn man merkt, dass man das Muster häufiger braucht, überarbeitet man es zu einem sauberen Muster.

38 Vgl. *Frey*, NotBZ 2021, 13.

39 Vgl. allg. *Langenfeld*, Vertragsgestaltung: Methode – Verfahren – Vertragstypen, 3. Aufl. 2004; *Schmittat*, Einführung in die Vertragsgestaltung, 4. Aufl. 2015.

40 Vgl. *Schervier*, MittBayNot 2003, 442.

- 24 Es empfiehlt sich, Musterformulare für verschiedene Fallgruppen immer **nach demselben Grundmuster aufzubauen**. So ist z.B. in meinem Grundschema bei allen Kaufverträgen in Ziffer I immer der Sachstand oder in Ziffer V immer Sach- und Rechtsmängel geregelt (oder – falls man zwischendurch eine zusätzliche Regelung einfügt – jedenfalls an derselben Stelle). In meiner (elektronischen) Mustersammlung sind die Bausteine auch entsprechend benannt und damit geordnet. So beginnen alle Bausteine zum Sachstand mit 01, Rücktrittsrecht/Bedingung mit 02a (weil sie nach 02 essentialia, aber vor 03 Kaufpreis kommen), Klauseln zu Sach- und Rechtsmängeln mit 05 (z.B.). Soweit möglich, sollte ein möglichst ähnliches Grundschema etwa auch für den Überlassungsvertrag oder den Bauträgervertrag übernommen werden.
- 25 Eine klare Struktur erleichtert den Mitarbeitern wie dem Notar, die einschlägige Klausel zu **finden**. Bei einer einheitlichen Struktur kann man leichter Klauseln austauschen oder aus einem Muster in ein anderes übernehmen. Ggf. sollte man Klauseln so formulieren, dass sie sich in verschiedenen Mustern verwenden lassen, z.B. bei Klauseln, die für Kaufvertrag wie für Überlassung verwendbar sind, nicht von Verkäufer und Käufer, sondern allgemein von Veräußerer und Erwerber sprechen (etwa bei der Belehrung zum Übergang des Mietverhältnisses oder der Klausel zur familiengerichtlichen Genehmigung).
- 26 Bei einer einheitlichen Struktur merkt der Notar bei der Beurkundung auch eher, wenn ein ganzer Block oder ein Unterabschnitt **fehlt** (insbes. falls ein Mitarbeiter versehentlich eine erforderliche Regelung gestrichen hat). Dies ist eine besonders tückische Fehlerquelle. Denn wenn im Text etwas nicht Passendes steht, merkt man es beim Vorlesen. Wenn aber etwas fehlt, merkt man es nicht immer. Hier hilft, wenn man vom Aufbau her schon weiß, was eigentlich als nächstes kommen müsste.
- 27 Zunehmend verwende ich in meinen Mustern auch **kurze Erläuterungen**, teils als Vorbemerkung zu einem Muster (z.B. Rollenvergabe bei Gesamtmustern), teils als Anmerkung im Text. Damit will ich den Mitarbeitern die Verwendung der Muster erleichtern, dass sie das passende Muster bzw. die passende Variante wählen (und ich nicht später korrigieren muss). Manche Erläuterungen sind auch für die Beteiligten formuliert, damit diese unter mehreren Varianten im Entwurf entscheiden können (allerdings weniger beim Kaufvertrag als bei Überlassungen und im Familien- und Erbrecht).

II. Vorbereitung der Beurkundung

Literatur:

neben den Kommentaren zu § 17 Abs. 2a und § 21 BeurkG vgl. insb.: *Achenbach*, Notarhaftung – Zur Kausalitätsfrage bei Nichteinhaltung der Regelfrist des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG, DNotZ 2016, 4; *Armbrüster*, Offene Fragen zur Zwei-Wochen-Frist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 S. 2 BeurkG, in: Festschrift 25 Jahre Deutsches Notarinstitut, 2018, 287; *Cramer/Cziupka*, Ist Notar gleich Notar? Geltungsweise der Zweiwochenfrist gemäß § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG bei Nicht-Identität zwischen Versendungs- und Urkundsnotar, ZfR 2016, 477; *Heinze*, Der »beabsichtigte« Text des Rechtsgeschäfts bei § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG – Änderungen zwischen zur Verfügung gestelltem und beurkundetem Text, in: Festschrift 25 Jahre Deutsches Notarinstitut, 2018, 333; *Püls*, Zur Verletzung der Hinwirkungspflicht des Notars nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 BeurkG und deren disziplinarische Ahndung, NotBZ 2016, 81; *Weber*, Notarielle Verbraucherverträge – Die Zwei-Wochen-Frist und ihre Ausnahmen, NJW 2015, 2619; *Strnad*, Amtspflichten des Notars aus § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG bei der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen mit Verbraucherbeteiligung, ZNotP 2015, 126.

Literatur zum GWG: s. Kap. 2 Rdn. 52 ff.

- 28 Bevor ich die eigentliche Vertragsgestaltung behandle, zunächst – entsprechend der zeitlichen Abfolge in der Praxis – einige Bemerkungen zur Vorbereitung der Beurkundung.

1. Angaben der Beteiligten zum beabsichtigten Kauf

- 29 Die zur Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrages erforderlichen Angaben werden in einem separaten **Datenerfassungsbogen**⁴¹ oder einfach nur einem separaten Blatt aufgenommen. Ein Fragebogen ist v.a. sinnvoll, damit nichts vergessen wird – wenn nicht der Notar selbst oder erfahrene Mitarbeiter die Daten

⁴¹ Muster für Datenerfassungsbogen vgl. *Everts*, in: Grziwotz/Everts/Heinemann/Koller, Grundstückskaufverträge, Rn. 78; *Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, Teil 5 Muster 1, Rn. 6244.

aufnehmen. Die gesonderte Aufnahme der Grunddaten ist meist deutlich schneller als die unmittelbare Eingabe in das Vertragsmuster.

Eine **Vorbesprechung** ist zur Vorbereitung sinnvoll, aber nicht unbedingt erforderlich und beim Verkauf eher selten. Insb. wenn der Kauf durch einen Makler vermittelt wurde, kann dieser häufig alle relevanten Angaben bereits gesammelt dem Notar übermitteln. Eine allfällige Vorbesprechung kann und wird i.d.R. nicht mit dem Notar selbst, sondern mit einem seiner Mitarbeiter erfolgen.

Wollen Beteiligte mir vorab Angaben zu einem Grundstückskaufvertrag übermitteln, so können Sie das mit folgendem **Fragebogen** tun, wobei ich natürlich ggf. rückfrage, falls sich etwa aus dem Grundbuch noch zu löschende Belastungen ergeben, die Problem bereiten könnten (Sterbeurkunde bei Leibgeding, Brief bei Briefgrundschuld) – oder bei einem Teilflächenverkauf, ob noch Dienstbarkeiten für die verkaufte Fläche oder die dem Verkäufer verbleibende Restfläche erforderlich sind etc. 30

► **Checkliste: Fragebogen Grundstückskauf**

Grundstücks- oder Wohnungskauf

31

Mit diesem Formular können Sie mir die Angaben zu Verkauf oder Kauf einer Immobilie übermitteln, wenn Sie sich darüber mit der anderen Vertragspartei geeinigt haben und wünschen, dass wir Ihnen hierzu einen Vertragsentwurf erstellen. Selbstverständlich stehen meine Mitarbeiter und ich Ihnen auch gern für einen Besprechungstermin zur Verfügung.

Kaufvertragsparteien

	Verkäufer	Käufer
Name, Geburtsdatum		
Ehegatte/2. Beteiligter: Name, Geburtsdatum		
Adresse		
Telefon		
Mail		
Staatsangehörigkeit	<input type="radio"/> deutsch <input type="radio"/> _____	<input type="radio"/> deutsch <input type="radio"/> _____
Personen- und Güterstand	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> verheiratet, gesetzlicher Güterstand <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütertrennung <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütergemeinschaft <input type="radio"/> rechtskräftig geschieden <input type="radio"/> verwitwet	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> verheiratet, gesetzlicher Güterstand <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütertrennung <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütergemeinschaft <input type="radio"/> rechtskräftig geschieden <input type="radio"/> verwitwet

Kaufobjekt

Art des Objekts: Grundstück	Eigentumswohnung
<input type="checkbox"/> Grundstück mit Gebäude	<input type="checkbox"/> Wohnung
<input type="checkbox"/> Bauplatz <input type="radio"/> schon vermessen <input type="radio"/> noch zu vermessen (Skizze beifügen)	<input type="checkbox"/> zusätzlich Tiefgarage (als eigene Einheit) zusätzlich Keller (als eigene Einheit)
<input type="checkbox"/> land- oder forstwirtschaftliches Grundstück	Instandhaltungsrücklage _____ Euro (Stand: _____)
	Wohngeld/Monat _____ Euro
	Verwalter:

Adresse der Immobilie (Ort, Straße)	
Grundbuchblatt (wenn bekannt)	
Flurstück (wenn bekannt)	

Ist Inventar mitverkauft?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, insgesamt _____ €, nämlich <input type="radio"/> Einbauküche mit/ohne Elektrogroßgeräte <input type="radio"/> sonst _____
----------------------------------	---

Kaufpreis

Höhe	_____ Euro (ggf. mit Inventar)
Fälligkeit	<input type="checkbox"/> übliche Fälligkeit (= Eintragung Auflassungsvormerkung, Vorliegen der Lastenfreistellungsunterlagen und erforderlicher Genehmigungen/Vorkaufsrechtsverzicht + Räumung) <input type="checkbox"/> frühestens aber zum (Datum) _____ <input type="checkbox"/> abweichende Vereinbarung, nämlich _____

Ob der Kaufpreis angemessen ist, müssen Sie selbst entscheiden.

Als Notar muss ich im Vertrag dafür sorgen, dass der Käufer erst zahlt, wenn gesichert ist, dass er lastenfreies Eigentum erwerben kann (und das Objekt geräumt ist) – und dass der Verkäufer sein Eigentum erst verliert, wenn er den Kaufpreis erhalten hat.

Übergabe

bisherige Nutzung	<input type="checkbox"/> leer stehend/ungenutzt <input type="checkbox"/> Verkäufer nutzt das Objekt selbst <input type="checkbox"/> vermietet
Räumungstermin	_____ (Datum)

Grundsätzlich übergibt der Verkäufer das Kaufobjekt erst nach Kaufpreiszahlung.

Wollen Sie ausnahmsweise eine **vorzeitige Besitzübergabe** vereinbaren – etwa damit der Käufer schon zuvor mit Renovierungsarbeiten beginnen darf, ist das möglich, aber für beide Seiten riskant: Der Verkäufer riskiert, dass der Käufer Sanitäreinrichtungen, Böden o.ä. rausreißt und dann doch nicht zahlt. Umgekehrt riskiert der Käufer, dass seine Aufwendungen verloren sind, wenn der Kaufvertrag doch scheitert. Zur Absicherung kann z.B. der Käufer vor Renovierungsbeginn eine Anzahlung aus Eigenmitteln leisten. Dann sollten Sie vorab mit uns über Regelungsmöglichkeiten sprechen.

Beschaffenheit

Wurde das Objekt vor weniger als 5 Jahren gebaut?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich im Jahr _____
Sind Altlasten bekannt?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich _____
Sind offenbarungspflichtige Mängel bekannt?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich _____
Wurden Eigenarbeiten bei Bau oder Umbau erbracht (außer Streichen/Tapezieren)?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich _____
Sind noch Erschließungsbeiträge zu zahlen?	<input type="checkbox"/> Nein, alles ist abgerechnet <input type="checkbox"/> Ja, nämlich ca. _____ Euro

Beim Verkauf eines Grundstücks durch einen Privatmann wird in aller Regel jegliche **Haftung für Mängel** des Grundstücks und der bestehenden Bebauung **ausgeschlossen**.

Jedoch muss der Verkäufer auch ungefragt offenbaren, wenn das Objekt **verborgene Mängel** hat (die der Käufer bei einer Besichtigung nicht erkennen kann) und deren Mitteilung man nach der Verkehrssitte erwarten kann (ausgenommen minimale Mängel).

Beim Verkauf eines **Bauplatzes** sollte sich der Käufer unbedingt vorab bei der Gemeinde nach der **Bebauungsmöglichkeit** erkundigen – sowie nach noch zu erwartenden **Erschließungsbeiträgen**. Letzteres empfiehlt sich auch bei bebauten Grundstücken, wenn nicht eindeutig feststeht, dass schon alles abgerechnet ist.

Finanzierung des Käufers

Braucht der Käufer eine **Finanzierungsgrundschuld** am Kaufobjekt?

- Ja (dann bitte Unterlagen vor Kaufvertragsbeurkundung vom Kreditinstitut direkt an den Notar schicken lassen)
- Nein

Kosten

Die Gebühren von Notar und Grundbuchamt sind gesetzlich geregelt.

Die Höhe hängt vom Gegenstandswert (= Kaufpreis) ab.

Typischerweise zahlt der **Käufer** die Kosten bei Notar und Grundbuchamt.

Der Verkäufer zahlt die Kosten für die Löschung vorhandener Grundschulden u.a. Rechte.

Wird eine Teilfläche vor **Vermessung** verkauft, fallen ca. 2.000.– € Vermessungskosten an. Wer diese trägt, müssen die Beteiligten vereinbaren.

Entwurfsauftrag oder Besprechungstermin

- Ich bitte um Erstellung eines **Entwurfs** und Übersendung
- an beide Kaufvertragsparteien
- oder zunächst nur an mich.
- Ich bitte um Übersendung per Mail an _____
- Ich möchte zunächst nur einen **Besprechungstermin**
- Ich werde selbst mit der Geschäftsstelle des Notars einen Termin vereinbaren.
- Ich bitte um Rückruf für eine telefonische Besprechung.

Ich weiß, dass bereits für den Entwurf **Notargebühren** anfallen (die aber bei Beurkundung mit den Beurkundungsgebühren verrechnet werden).

_____, den _____
(Ort) (Datum)

(Unterschrift des Auftraggebers)

Telefon für Rückfragen: _____

2. Grundbucheinsicht (§ 21 BeurkG)

a) Grundbucheinsicht ist erfolgt

Nach § 21 BeurkG hat sich der Notar vor der Beurkundung eines Grundstücksgeschäfts über den Grundbuchinhalt zu unterrichten (hingegen nicht bei einer Unterschriftsbeglaubigung). Die Art der Unterrichtung steht im Ermessen des Notars. Für das eigene Bundesland wird der Notar eine elektronische Grundbucheinsicht vornehmen. Für in anderen Bundesländern gelegene Grundstücke kann er vom jeweiligen Grundbuchamt i.d.R. binnen Wochenfrist einen Grundbuchauszug erhalten. Früher, vor Einführung des elektronischen Grundbuchs wurde die Einsicht i.d.R. beim Grundbuchamt durch Angestellte vor-

genommen; für deren Fehler haftet der Notar dann aber (entsprechend § 278 BGB) wie für eigenes Verschulden – ohne die Möglichkeit einer Exkulpation.⁴²

- 33 Der BGH hielt durchschnittlich eine **drei bis vier Wochen** zurückliegende Grundbucheinsicht für ausreichend – ließ aber ausdrücklich offen, ob das auch bei elektronischer Einsichtsmöglichkeit gilt.⁴³ Die Literatur fordert teilweise Fristen von 2 bis 4 Wochen,⁴⁴ das OLG Frankfurt hatte auch eine sechs Wochen alte Einsicht genügen lassen⁴⁵.
- Innerhalb des eigenen Bundeslandes sollte man vorsorglich standardmäßig ein oder wenige Tage vor der Beurkundung nochmals einen **Aktualitätsnachweis** machen lassen (wenn die Akte für die Beurkundung herausgezogen wird). Das ist schnell und kostenfrei möglich. Eine erneute Einsicht ist dann nur erforderlich, falls sich ausnahmsweise im Grundbuch etwas geändert hat.
 - Bei einem Grundbuch in einem **anderen Bundesland** (zu dem der Notar keinen elektronischen Zugriff hat) ist die Frist von drei bis vier Wochen meist nur einzuhalten, wenn man bei Terminvereinbarung **nochmals einen Grundbuchauszug** anfordert (oder die Anforderung im Terminkalender vermerkt). Denn der für die Entwurfserstellung verwendete Grundbuchauszug ist bis zur Beurkundung i.d.R. schon mehr als einen Monat alt. Dann muss man den neuen Auszug aber rechtzeitig anfordern – nicht (wie den Aktualitätsnachweis) erst am Vorabend der Beurkundung, weil das auswärtige Grundbuchamt nicht binnen weniger Stunden reagieren wird. Zur Not kann man einen Kollegen aus dem betreffenden Bundesland kurzfristig um einen Grundbuchauszug bitten. Ist der Grundbuchauszug älter als vier Wochen, wird man die Beteiligten vorsorglich fragen, ob sie auf dieser Grundlage beurkunden – oder die Beurkundung verschieben wollen (und dies in der Urkunde dokumentieren).
- 34 Einzusehen ist grds. nur das **Grundbuch** des betroffenen Grundstücks – und zwar alle Abteilungen einschließlich der Änderungsspalten.
- Die **Grundakten** muss der Notar nur in Ausnahmefällen einsehen,⁴⁶ etwa bei bei Hinweisen auf unerledigte Grundbuchanträge⁴⁷ oder wenn eine Grundbucheintragung, die für das zu beurkundende Rechtsgeschäft von Bedeutung ist, nur aus der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung bei den Grundakten genauer festzustellen ist (z.B. der genaue Ausübungsbereich eines Wegerechts oder der Umfang einer Baubeschränkung).⁴⁸ Ebenso muss der Notar die Grundakten einsehen, wenn ihn die Beteiligten darum bitten.⁴⁹ Hingegen ist der Notar nicht verpflichtet, die Grundakten einzusehen, um festzustellen, ob der Verkauf noch innerhalb der eine Einkommensteuerpflicht auslösenden 10-jährigen Spekulationsfrist nach § 23 EStG erfolgt.⁵⁰
 - Speziell für den **Verkauf von Wohnungseigentum** entschied der BGH, dass der Notar nur bei besonderen Umständen, etwa weil Zweifel am Umfang des Sondereigentums bestehen, in die Grundakten Einsicht nehmen müsse, aber nicht bereits, wenn in dem von ihm einzusehenden Wohnungsgrundbuch auf die in den Grundakten befindliche Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird. Es

42 BGH, Urt. v. 23.11.1995 – IX ZR 213/94, BGHZ 131, 200 = DNotZ 1996, 581 m.Anm. *Preuß*, DNotZ 1996, 508 = NJW 1996, 464 = WM 1996, 81.

43 BGH, Urt. v. 23.08.2018 – III ZR 506/16, Rn. 27, DNotZ 2019, 37 = NJW-RR 2018, 1531 = ZfR 2018, 775 m.Anm. *Zimmer* = ZNotP 2019, 38.

44 *Frenz*, in: *Frenz/Miermeister, BNotO/BeurkG*, § 21 BeurkG Rn. 2; *Lerch*, *BeurkG*, § 21 Rn. 8; vgl. auch LG München, *MittBayNot* 1978, 237.

45 OLG Frankfurt am Main, DNotZ 1985, 244: Sechs Wochen genügen auch, sofern nicht im Einzelfall Umstände vorliegen, die eine Änderung nach der Einsichtnahme als möglich erscheinen lassen (etwa weil erst kürzlich Sicherungshypotheken eingetragen wurden); dem OLG Frankfurt zust. *Winkler*, *BeurkG*, § 21 Rn. 14.

46 Vgl. *Reithmann*, *MittBayNot* 2005, 207.

47 OLG Karlsruhe, Beschl. v. 03.03.2015 – 14 Wx 16/15, *notar* 2015, 198 m.Anm. *Ott*.

48 BGH, Urt. v. 26.03.1953 – III ZR 14/52, DNotZ 1953, 493, 495; RG, HRR 1934 Nr. 805; OLG Celle, DNotZ 1965, 571.

49 BGH, Urt. v. 21.01.1969 – VI ZR 150/67, DNotZ 1969, 496].

50 BGH, Urt. v. 02.06.1981 – VI ZR 148/79, DNotZ 1981, 775; BGH, Urt. v. 05.02.1985 – IX ZR 83/84, DNotZ 1985, 635 = JR 1985, 374 m.Anm. *Winkler* = NJW 1985, 1225; BGH, Urt. v. 13.06.1995 – IX ZR 203/94, NJW 1995, 2794; OLG Bremen, DNotZ 1984, 638.

bedürfe dann auch keines Hinweises auf die unterbliebene Einsichtnahme oder darauf, dass sich nur mit ihr der Umfang des Sondereigentums ermitteln lasse.⁵¹

- Dieser Rechtsprechung widerspricht eine Entscheidung des OLG Hamm,⁵² wonach der Notar bei Verkauf eines Erbbaurechts muss den Erbbaurechtsvertrag (ggf. aus den Grundakten) zuziehen und über dessen Inhalt belehren muss. Ich halte die Entscheidung für falsch, weil sie die due diligence des Käufers dem Notar aufbürdet. Der Käufer muss selbst in eigener Verantwortung prüfen (oder prüfen lassen), ob die Bedingungen des Erbbaurechts für ihn passen. Im Einzelfall mag der Notar eine Warnpflicht haben; diese setzt aber voraus, dass der Notar eine besondere Gefährdung des Käufers erkennt (und verpflichtet den Notar nicht zur Durchsicht des Erbbaurechtsvertrags). Der BGH hat die Entscheidung zwar gehalten, dabei die Frage der Amtspflichtverletzung nur in einem Absatz gestreift und sich inhaltlich nur der Kausalität und Zurechnung einer allfälligen Amtspflichtverletzung befasset.⁵³

► **Hinweis:**

Unabhängig von einer gesetzlichen Pflicht kann sinnvoll sein, sich vor Beurkundung die **Eintragungsbewilligungen in Abteilung II kopieren** zu lassen, wenn der genaue Umfang des Rechts für den Erwerber möglicherweise von Belang ist (und ggf. dem Erwerber vorab eine Kopie der einschlägigen Passagen zur Verfügung zu stellen). Denn es macht sich schlecht, wenn der Notar auf Rückfragen in der Beurkundung nichts über den genauen Umfang eines eingetragenen Rechts sagen kann. Nicht erforderlich ist dies für Leitungs- oder Geh- und Fahrrechte, wo der Verkäufer dem Käufer üblicherweise bei der Grundstücksbesichtigung Angaben über den Ausübungsbereich macht.

Zweckmäßigerweise gibt der Notar zu Beginn der Urkunde den **Grundbuchstand** wieder (s. im Einzelnen Rdn. 137).

Zur Einsicht in bzw. zum Ausdruck einer **Flurkarte** ist der Notar nicht verpflichtet. In den meisten Bundesländern ist dieser Ausdruck aber über den Internetzugang der Vermessungsverwaltung für die Notare technisch einfach möglich – was allerdings zusätzliche (auf die Beteiligten umzulegende) Kosten verursacht. Sinn macht die Einsicht etwa, damit die Beteiligten vor der Beurkundung Irrtümer hinsichtlich der Grundstücksgrenzen bemerken⁵⁴ oder erkennen, falls sie ein zugehöriges Wege- oder Garagengrundstück zu erwähnen vergessen haben. Bei Beteiligung eines Maklers hat dieser i.d.R. schon eine Flurkarte für das Exposé besorgt.

Beim **Teilflächenverkauf** sollte der Notar hingegen darauf dringen, dass die Beteiligten die verkaufte Fläche in einem Flurkartenausdruck oder einer anderen maßstäblichen Karte einzeichnen, damit die Fläche hinreichend bestimmt ist.

b) Beurkundung ohne Grundbucheinsicht

Eine Beurkundung ohne vorherige Grundbucheinsicht kommt heute praktisch nicht mehr vor, da jeder Notar für sein eigenes Bundesland elektronische Grundbucheinsichten sofort durchführen kann. Lediglich bei einer kurzfristig angesetzten Beurkundung über ein Grundstück in einem anderen Bundesland kann es sein, dass der Notar nicht rechtzeitig vom dortigen Grundbuchamt einen Grundbuchauszug zu faxt erhält.

51 BGH, Urt. v. 04.12.2008 – III ZR 51/08, DNotZ 2009, 444 = NJW 2009, 516 = ZfR 2009, 209 = ZNotP 2009, 77.

52 OLG Hamm, Urt. v. 04.02.2022 – 11 U 124/18, BWNotZ 2022, 412 m.Anm. *Dieckmann* = ErbbauZ 2022, 114 m.Anm. *Meusel*. Dazu *Hertel*, in: Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2023, 214, und 2024, S. 193.

53 BGH, Urt. v. 15.06.2023 – III ZR 44/22, BGHZ 237, 165 = NJW 2023, 3498 = WM 2023, 1450 = ZNotP 2023, 355. Dazu *Hertel*, in: Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelles Immobilienrecht 2024, 193. Die Frage der Amtspflichtverletzung war in der Revision nicht angegriffen worden.

54 Vgl. die Sachverhalte der BGH-Entscheidung zu *falsa demonstratio* beim Grundstücksverkauf: BGH, Urt. v. 07.12.2001 – V ZR 65/01, MittBayNot 2002, 292 = NJW 2002, 1038 = NotBZ 2002, 97 m.Anm. *Waldner*, NotBZ 2002, 174 = WuB IV A § 133 BGB 1.02 m.Anm. *Wilhelm* = ZfR 2002, 485 = ZNotP 2002, 149; BGH, Urt. v. 18.01.2008 – V ZR 174/06, DNotI-Report 2008, 51 = MittBayNot 2008, 374 = NJW 2008, 1658 = NotBZ 2008, 229 = WM 2008, 1037 = ZfR 2008, 372.

- 39 Nach § 21 Abs. 1 Satz 2 BeurkG darf der Notar ohne die erforderliche Grundbucheinsicht nur beurkunden, »wenn die Beteiligten trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf einer sofortigen Beurkundung bestehen«; dies soll der Notar in der Niederschrift vermerken. In der Belehrung wird der Notar insb. darauf hinweisen, dass die Gefahr besteht, dass noch weitere als die den Beteiligten bekannten Belastungen eingetragen sind⁵⁵ und dass der Vertrag möglicherweise nicht wie beurkundet durchgeführt werden kann, wenn das Grundbuch einen anderen als den von den Beteiligten angenommenen Inhalt hat. Insb. ist darauf hinzuweisen, falls einer der Beteiligten mangels Grundbucheinsicht eine ungesicherte Vorleistung erbringen würde.
- **Muster: Beurkundung ohne Grundbucheinsicht**
- 40 Das Grundbuch konnte vor der Beurkundung nicht eingesehen werden. Der Notar belehrte die Beteiligten über die damit verbundenen Gefahren; sie bestanden jedoch auf einer sofortigen Beurkundung.
- 41 Liegt nur ein veralteter oder ein vom Verkäufer mitgebrachter unbeglaubigter Grundbuchauszug vor und ist auch keine elektronische Grundbucheinsicht möglich, kann wie im nachfolgenden Formulierungsbeispiel formuliert werden.
- **Muster: Beurkundung bei Vorlage eines vom Verkäufer mitgebrachten Grundbuchauszugs**
- 42 Zur Beurkundung lag nur ein vom Verkäufer zur Verfügung gestellter unbeglaubigter Grundbuchauszug vom (*Datum*) _____ vor. Das Grundbuch konnte vor der Beurkundung nicht eingesehen werden. Der Notar belehrte die Beteiligten über die damit verbundenen Gefahren (etwa falls zwischenzeitlich weitere Belastungen eingetragen wurden); sie bestanden jedoch auf einer sofortigen Beurkundung.

3. Kontrollpflichten nach Geldwäschegesetz vor Beurkundung

- 43 (Näher zum GwG vgl. Kap. 2 Rdn. 52 ff.). Bereits vor der Beurkundung muss der Notar bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG (= Grundstückskauf und alle anderen grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgänge) für alle beteiligten **Gesellschaften** und juristischen Personen (AG, GmbH, OHG, KG, GbR, Verein, Stiftung etc. – nicht bei der Gemeinde o.a. inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts) zur Feststellung der Identität des wirtschaftlich Berechtigten von der Gesellschaft eine Darstellung der **Eigentums- und Kontrollstruktur** (also wer mehr als 25 % der Kapitalanteile oder der Stimmrechte hält oder die Gesellschaft in vergleichbarer Weise kontrolliert) (in Textform) anfordern und auf ihre Schlüssigkeit überprüfen (§ 12 Abs. 4 Satz 1 GWG). Solange die Gesellschaft ihrer Vorlagepflicht nicht nachkommt, darf der Notar nicht beurkunden (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG). Die Feststellungspflicht gilt auch für eine vollmachtlos vertretene Gesellschaft, nicht aber für den Angebotsempfänger.

Die Bundesnotarkammer hat ein Muster für den **Fragebogen** zur Eigentums- und Kontrollstruktur erstellt,⁵⁶ den wohl die meisten Notare verwenden (ggf. mit leichten Abänderungen). V.a. bei Kommanditgesellschaften ist eine ergänzende Darstellung erforderlich, da sich Kapitalanteil und Stimmrecht der Komplementär-GmbH (i.d.R. 0 %) nicht aus dem Handelsregister ergeben.

Außerdem muss der Notar vor Beurkundung einen Auszug aus dem **Transparenzregister** einholen, ausgenommen die Gesellschaft hat bereits früher etwas bei ihm beurkundet (§ 12 Abs. 3 Satz 2 GwG).

Erwirbt eine ausländische Gesellschaft oder Vereinigung eine Immobilie in Deutschland, so darf der Notar den Erwerbsvertrag erst beurkunden, wenn die Erwerberin im **deutschen Transparenzregister** registriert ist – oder im Transparenzregister eines anderen EU-Staates (§ 10 Abs. 9 Satz 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 GwG).

⁵⁵ BayObLG, Beschl. v. 22.06.1989 – BReg 3 Z 13/89, BayObLGZ 1989, 256, 260 = DNotZ 1990, 667 = EWiR 1989, 957 m.Anm. *Reithmann*; OLG Hamm, Urt. v. 27.06.1978 – 10 U 272/77, MittBayNot 1979, 85 = VersR 1979, 676.

⁵⁶ Auf der Homepage der Bundesnotarkammer im internen Bereich. Dort finden sich auch die Auslegungs- und Anwendungshinweise sowie verschiedene Arbeitshilfen zum GwG.

Außerdem muss der Notar für alle Beurkundungen im Anwendungsbereich des GwG eine **konkrete Risikoanalyse** vornehmen (§ 10 Abs. 2 GwG). Deren Ergebnis wird nach vielen Notarprogrammen erst nach der Beurkundung mit der Kostenbewertung vermerkt. Aber natürlich muss der Notar bereits vor Beurkundung eine vorläufige konkrete Risikoanalyse vornehmen. Ergibt sich dabei ein erhöhtes Risiko, so muss der Notar verstärkte Sorgfaltspflichten (§ 15 GwG) einhalten. 44

Liegt einer der **meldepflichtigen Sachverhalte** nach der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien)⁵⁷ vor (§ 3 Bezug zu Risikostaaten oder Sanktionslisten – z.B. Kauf durch Russen oder Iraner, § 4 Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten, § 5 Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Stellvertretung, § 6 Auffälligkeiten im Zusammenhang mit dem Preis oder einer Kauf- oder Zahlungsmodalität – etwa Vorauszahlung von mehr als 20.000,- €) oder weiß der Notar sogar, dass seine notarielle Amtstätigkeit für Zwecke der Geldwäsche, der Terrorismusfinanzierung oder einer anderen Straftat genutzt wird (§ 43 Abs. 2 Satz 2 GwG), so muss der Notar dies der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchung melden. Dann darf er erst beurkunden, weiter vollziehen oder sonstige Amtstätigkeiten in der Sache vornehmen, wenn **drei Werktage verstrichen** sind (§ 46 GwG). Die Beteiligten darf er von der Meldung nicht informieren (§ 47 GwG). Außerdem muss der Notar prüfen, ob und welche verstärkten Sorgfaltspflichten nach § 15 GwG dann zu erfüllen sind. 45

Mir erschienen bisher sämtliche bei mir aufgetretenen Meldefälle völlig harmlos: Entweder hatte in der Phase schnell steigender Grundstückspreise jemand billig gekauft und kurz darauf wieder teuer verkauft – oder Beteiligte hatten innerhalb des Verwandten- oder Freundeskreises Vorauszahlungen erbracht (teilweise aber auch zwischen Unbekannten). Ich habe in meiner Meldung an die FIU jeweils angemerkt, dass mir – außer dem Meldetatbestand als solchen – nichts an dem Vorgang Verdächtiges aufgefallen ist, damit Geldwäschebehörde oder gar Staatsanwalt ihre Arbeitszeit nicht an harmlosen Fällen verschwenden. So hatte in einem Kaufvertrag zwischen zwei älteren Damen die Käuferin den vollen Kaufvertrag (über 200.000,- €) schon vorab an die Verkäuferin überwiesen – einfach, weil sie ihr vertraute. Das war eindeutig kein Geldwäschefall. Gemeldet habe ich trotzdem (und nicht nach § 7 GwGMeldV-Immobilien von der Meldung abgesehen). Fast bizarr war der Fall, dass Beteiligte den Hinweis meiner Mitarbeiter, dass für die Umschreibung im Grundbuch ein Überweisungsnachweis erforderlich sei, missverstanden hatten und meinten, sie müssten schon vor Beurkundung zahlen – und dies dann auch machen und den Überweisungsbeleg mitbringen. (Dabei ging es aber nur um den Kauf eines kleineren landwirtschaftlichen Grundstücks, etwa über dem damals noch geltenden Melde-Grenzwert von 10.000,- €). Ähnliche Fälle habe ich auch von Notarkollegen gehört. 46

4. Entwurfsversand, insb. bei Verbraucherverträgen

a) Formulierungsbeispiel

Ein Anschreiben zum Entwurfsversand an die **Kaufvertragsparteien** könnte etwa wie folgt aussehen (wobei bei einem Verbrauchervertrag, d.h. bei Beteiligung eines Unternehmers insb. auf die Einhaltung der 2-Wochenfrist nach § 17 Abs. 2a BeurkG zu achten ist⁵⁸): 47

► Muster: Entwurfsversand

Sehr geehrte Frau _____, sehr geehrter Herr _____, 48

anbei darf ich Ihnen den aufgrund der Angaben des _____ (Maklers/Verkäufers/Käufers/Ihrer Angaben) erstellten Kaufvertragsentwurf zur Durchsicht und Prüfung übersenden. Zeitgleich ging der Entwurf auch an die anderen Beteiligten.

⁵⁷ Verordnung zu den nach dem Geldwäschegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien – GwGMeldV-Immobilien) vom 20.08.2020, BGBl. 2020 I, 1965.

⁵⁸ Vgl. Formulierungsbeispiel von Hertel, in: Amann/Brambring/Hertel, Vertragspraxis nach neuem Schuldrecht, S. 445. Ausführlicher [auch zum Zweck der Zwei-Wochen-Frist]: Grziwotz, notar 2013, 343, 346.

Einen Beurkundungstermin können Sie (in Absprache mit den anderen Beteiligten) telefonisch mit meiner Geschäftsstelle vereinbaren. (*Alternativ:* Als Termin für die Beurkundung darf ich Ihnen bestätigen: _____ Datum/Uhrzeit)

Bitte bringen Sie zur Beurkundung Ihren Reisepass oder Personalausweis mit und teilen Sie mir bei der Beurkundung Ihre steuerliche Identifikationsnummer (nicht Steuernummer) mit.

(*Bei Beteiligung einer unbekannteten Gesellschaft:* Nach dem Geldwäschegesetz muss ich vor der Beurkundung die Eigentums- und Kontrollstruktur der beteiligten Gesellschaften feststellen. Ich bitte Sie daher, den beigefügten Fragebogen auszufüllen, zu unterschreiben und mir baldmöglichst wieder zuzuleiten.)

(*Nur für Käufer:* Sofern Sie eine Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung bestellen wollen, bitte ich Sie, mir von Ihrer Bank bzw. Sparkasse die erforderlichen Unterlagen bis spätestens zwei Tage vor Beurkundung zukommen zu lassen, damit die Grundschuldurkunde vorbereitet und unmittelbar nach dem Kaufvertrag beurkundet werden kann.)

Im Beurkundungstermin werde ich mit Ihnen die im Entwurf vorgesehenen Regelungen besprechen. Dann können selbstverständlich auch noch Änderungen aufgenommen werden. Falls Sie aber Rückfragen schon vorab klären möchten, steht Ihnen Frau _____/Herr _____ als Sachbearbeiter/in oder auch ich selbst gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

_____ (Notar)

Persönlich belasse ich es bei einem solchen kurzen Anschreiben. Manche Kollegen weisen in dem Anschreiben die Kaufvertragsparteien (oder zumindest den Käufer) auch nochmals auf die Punkte hin, die er vor der Beurkundung abklären sollte. Denn auch wenn der Entwurf entsprechende Hinweise enthält, lesen viele Beteiligte den Entwurf vor der Beurkundung nicht oder nur oberflächlich. Andererseits verleitet ein umfangreiches Anschreiben auch dazu, nur das Anschreiben und nicht den Entwurf zu lesen, da doch offenbar alles Wichtige schon im Anschreiben steht. Und die Gefahr liegt nahe, dass man vergisst, einen im konkreten Einzelfall wichtigen Punkt aus dem Entwurf auch in das Anschreiben zu übernehmen.

b) 2-Wochen-Frist bei Verbrauchervertrag

- 49 Bei einem Verbrauchervertrag über eine Grundstücksveräußerung hat der Notar den Entwurfstext dem Verbraucher grds. 2 Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellen (§ 17 Abs. 2a BeurkG Satz 2 Nr. 2 Halbs. 2 BeurkG).⁵⁹ Ein Verbrauchervertrag i.S.d. § 17 Abs. 2a BeurkG liegt vor, sofern eine Vertragspartei als Unternehmer, die andere als Verbraucher handelt – unabhängig ob der Verbraucher das Grundstück kauft oder verkauft.

Der Notar muss daher bei einem Grundstückskauf klären, ob die Beteiligten als Unternehmer oder Verbraucher handeln, sofern dies nicht ohnehin offensichtlich ist. Verbleiben dabei Zweifel an der Verbrauchereigenschaft des Urkundsbeteiligten, muss der Notar den sichersten Weg wählen und den Beteiligten wie einen Verbraucher behandeln und die Zwei-Wochen-Frist einhalten. Andernfalls haftet er dem Verbraucher. So entschied der BGH für einen Fall, in dem klar war, dass der Verkäufer Unternehmer war und es nur um die Frage ging, ob der Erwerber Verbraucher war.⁶⁰ Zu recht urteilt hier der BGH, dass der Notar bei einer natürlichen Person als Urkundsbeteiligtem nicht einfach unterstellen darf, dass er als Unternehmer handelt – und schon braucht er die Zwei-Wochen-Frist nicht mehr einhalten. Hierfür muss der Notar schon genauer nachfragen.

⁵⁹ Zu § 17 Abs. 2a BeurkG in der ursprünglichen Fassung vgl. insb. BNotK, Rundschreiben Nr. 20/2003 v. 28.04.2003 (Anwendungsempfehlungen zur praktischen Umsetzung von § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG). Aus der Lit. zur ursprünglichen Gesetzesfassung vgl. insb. *Brambring*, ZfR 2002, 597; *Helms*, ZNotP 2005, 13; *Hertel*, ZNotP 2002, 286; *Maaß*, ZNotP 2002, 455; *Litzenburger*, RNotZ 2006, 180; *Rieger*, MittBayNot 2002, 325; *Schmucker*, DNotZ 2002, 510; *Solveen*, RNotZ 2002, 318; *Sorge*, DNotZ 2002, 593.

⁶⁰ BGH, Urt. v. 28.05.2020 – III ZR 58/19, BGHZ 226, 39 = DNotZ 2021, 135 m.Anm. *Forschner* = MittBayNot 2021, 75 m.Anm. *Regler* = NJW 2020, 3786 = NotBZ 2021, 28 m.Anm. *Küstner* = ZfR 2020, 709 m. Anm. *Volmer* = ZNotP 2020, 422.

Wie ist es aber mit dem umgekehrten Fall bei einem Vertrag zwischen zwei Privatleuten, von denen einer als Unternehmer handelt – und der Notar das nicht merkt? In meiner Praxis ist mir zweimal passiert, dass ich das erst nach der Beurkundung merkte. Beide Male kaufte ein mir unbekannter Privatmann ein Grundstück und ich merkte erst nachher, dass er als Bauträger handelte. Der Sachverhalt lag genau umgekehrt wie in der BGH-Entscheidung. Hätte ich hier auf Verdacht nachfragen müssen, ob der Privatmann vielleicht doch als Unternehmer handelte – oder müsste ich auch beim Verkauf zwischen zwei Privatleuten vorsorglich immer die Zwei-Wochen-Frist einhalten, weil es ja sein könnte, dass der Erwerber als Unternehmer handelt? Wie weit geht die Sachverhaltsklärungspflicht des Notars? M.E. darf ich als Notar von dem Erfahrungssatz ausgehen, dass eine natürliche Person i.d.R. als Verbraucher handelt, wie dies der BGH auch als Zweifelsregel auf Ebene des materiellen Rechts anwendet.⁶¹ Gibt es Anhaltspunkte, dass bei einem Vertrag zwischen zwei natürlichen Personen eine als Unternehmer handelt, so muss ich natürlich nachfragen. Aber immer nachfragen, ginge m.E. zu weit. Frage ich die Beteiligten: Handeln Sie als Verbraucher oder als Unternehmer?, so kriege ich keine sinnvolle Antwort. Frage ich ohne Anlass: Wofür wollen Sie das Objekt nutzen?, so dürfte das den Beteiligten vielfach unangebracht neugierig erscheinen. Und vorsorglich immer die Zwei-Wochen-Frist einhalten zu müssen, passt nicht zur Gesetzessystematik, die die Frist nicht allgemein, sondern nur für einen bestimmten Fall vorschreibt.

In der Urkunde muss der Notar nicht festhalten, ob die Beteiligten als Unternehmer oder als Verbraucher handeln. In meinen Urkunden ergibt es sich meine Einschätzung nur indirekt, da ich auch bei Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist den Hinweis aufnehme, dass die Frist eingehalten ist. (Und wenn ich mir unsicher bin oder der Bauträger protestiert, dass er hier doch ausnahmsweise als Privatmann kaufe, so schreibe ich noch das Wörtchen vorsorglich hinein – oder vermerke, dass die Zwei-Wochen-Frist eingehalten wäre, wenn sie denn im konkreten Fall gilt.)

Die meisten Zweifelsfälle der Abgrenzung zwischen Verbraucher- und Unternehmerhandeln wurden mittlerweile von der Rechtsprechung entschieden: 50

- Aus der (negativen) Formulierung von § 13 Halbs. 2 BGB entnimmt der BGH, dass rechtsgeschäftliches Handeln einer natürlichen Person **grds. als Verbraucherhandeln** anzusehen ist und etwa verbleibende Zweifel, welcher Sphäre das konkrete Handeln zuzuordnen ist, zugunsten der Verbrauchereigenschaft zu entscheiden sind. Eine Zurechnung entgegen dem mit dem rechtsgeschäftlichen Handeln objektiv verfolgten Zweck kommt daher nur dann in Betracht, wenn die dem Vertragspartner erkennbaren Umstände eindeutig und zweifelsfrei darauf hinweisen, dass die natürliche Person in Verfolgung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handle.⁶²
- Als **Kapitalanleger** und bei der Vermögensverwaltung handelt eine natürliche Person grds. unabhängig von der Anlagesumme als Verbraucher, auch wenn sie zusammen mit anderen mehrere Millionen anlegt (sofern nicht die Kapitalanlage bereits einen gewerbsmäßig ausgerichteten Geschäftsbetrieb erfordert).⁶³ Nicht der Geldwert, sondern der Zeit- und Verwaltungsaufwand ist für die Abgrenzung von privater und berufsmäßiger Vermögensverwaltung maßgeblich.⁶⁴ Nur wenn die mit der Verwaltung verbundenen Geschäfte einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordern, handelt es sich um berufsmäßige (= unternehmerische) Vermögensverwaltung. Zu fragen ist also: Wie viel Zeit wendet der Eigentümer für die Verwaltung seines Vermögens auf und wie kompliziert ist die Verwaltung? Hat er Mitarbeiter, die ihm dabei helfen und/oder eine eigene Büroorganisation? (Die Unterhaltung eines eigenen Büros ist i.d.R. hinreichende, aber nicht notwendige Voraussetzung für eine gewerbliche Tätigkeit.)

61 BGH, Urt. v. 30.09.2009 – VIII ZR 7/09, DNotZ 2010, 364 = MittBayNot 2010, 121 = NJW 2009, 3780; dazu *Bülow*, WM 2011, 1349.

62 BGH, Urt. v. 30.09.2009 – VIII ZR 7/09, DNotZ 2010, 364 = MittBayNot 2010, 121 = NJW 2009, 3780; dazu *Bülow*, WM 2011, 1349.

63 BGH, Urt. v. 23.10.2001 – XI ZR 63/01, BGHZ 149, 80 = DNotZ 2002, 528 = NJW 2002, 368 = ZfIR 2002, 23.

64 BGH, Urt. v. 20.02.2018 – XI ZR 445/17, NJW 2018, 1812 m.Anm. *Bausch* = WM 2018, 782 = ZfIR 2018, 421; dazu Anm. *Freitag*, WM 2018, 2261; *Wehrt*, ZIP 2018, 1212; dazu *Hertel*, in: Herrler/Hertel/Kesseler, Aktuelles Immobilienrecht 2019, 49.

- Wird ein Rechtsgeschäft im Zuge der Aufnahme einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit abgeschlossen (Existenzgründung), so handelt der **Existenzgründer** bereits als Unternehmer.⁶⁵
- Handelt eine Vertragspartei zu einem **gemischtem Zweck** (teils gewerblich, teils privat), so ist sie nach dem Gesetzestext § 13 BGB in der seit 13.06.2014 geltenden Fassung Verbraucher, sofern das Rechtsgeschäft nicht überwiegend ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.⁶⁶
- Auch eine (teil-)rechtsfähige **GbR** (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder eine **Wohnungseigentümergeinschaft** können nach der Rechtsprechung Verbraucher sein. Zwar kann nach § 13 BGB eigentlich nur eine natürliche Person Verbraucher sein. Jedoch ist ihr nach dem Schutzgedanken des Verbraucherschutzes eine GbR gleichzustellen, die nur aus Verbrauchern besteht.⁶⁷ Dies bestätigte der BGH auch nachdem die GbR rechtsfähig wurde.⁶⁸ Auch nach ganz überwiegender Meinung in der Literatur gilt dies trotz Rechtsfähigkeit der GbR weiter.⁶⁹
- Eine **Wohnungseigentümergeinschaft** ist bereits dann einem Verbraucher nach § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient. Dabei handelt die Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten (wie etwa einem Energielieferungsvertrag zur Deckung des eigenen Bedarfs) in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken.⁷⁰
- Eine **GbR** (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) ist hingegen schon dann kein Verbraucher, wenn ihr auch nur eine einzige juristische Person angehört.⁷¹
- **Gemeinden** u.a. juristische Personen des öffentlichen Rechts sind nie Verbraucher – aber handeln damit nicht notwendig immer als Unternehmer. Dabei ist wohl nach dem Zweck des jeweiligen Rechtsgeschäfts abzugrenzen. Verfolgt die Gemeinde mit dem Vertragsschluss unmittelbar einen öffentlichen Zweck, so handelt sie nicht als Unternehmer. Tritt sie hingegen wie ein privater Marktteilnehmer auf und erbringt sie selbstständig und planmäßig, auf eine gewisse Dauer angelegt, entgeltliche Leistungen am Markt, so handelt sie dabei als Unternehmer.⁷² Verkauft die Gemeinde also ein Gewerbegrundstück, so handelt sie wohl als Unternehmer – nicht aber, wenn sie ein Grundstück für einen neuen Kindergarten kauft. (Davon zu trennen ist die Frage, ob der Notar nicht trotzdem auch bei nicht-unternehmerischem Handeln der Gemeinde im Regelfall auf die Einhaltung der Zwei-Wochen-Frist hinwirken sollte.)
- **Täuscht** der Käufer dem Verkäufer einen gewerblichen Verwendungszweck der Kaufsache vor, so ist ihm die Berufung auf die Vorschriften über den Verbrauchsgüterkauf (§§ 474 ff. BGB) verwehrt.⁷³ Auch dies kann man wohl auf die Verbrauchereigenschaft überhaupt übertragen.

65 BGH, Urt. v. 24.02.2005 – III ZB 36/04, BGHZ 162, 253 = DNotZ 2005, 680 = NJW 2005, 1273 = NotBZ 2005, 143 = WM 2005, 755.

66 Hingegen hatte der EuGH jedenfalls für die Zulässigkeit einer Gerichtsstandsvereinbarung allein darauf abgestellt, dass der Beteiligte auch als Unternehmer handelte – und zwar unabhängig davon, ob der unternehmerische Zweck überwiegt oder nicht. Anders sei dies nur, wenn der unternehmerische Zweck ganz untergeordnet sei (EuGH, Urt. v. 20.01.2005 – C-464/01 [Gruber/BayWa AG], Slg. I 2005, 439 = EuZW 2005, 241 = IPRAx 2005, 537 = NJW 2005, 653).

67 BGH, Urt. v. 23.10.2001 – XI ZR 63/01, BGHZ 149, 80 = DNotZ 2002, 528 = NJW 2002, 368.

68 BGH, Beschl. v. 24.10.2017 – XI ZR 189/17, NWB 2017, 3991.

69 Grüneberg/Ellenberger, BGB, § 13 Rn. 2; MüKoBGB/Bachmann, 10. Aufl. 2025, BGB § 13 Rn. 108.

70 BGH, Urt. v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13, BGHZ 204, 325 = DNotZ 2016, 32 = NJW 2015, 3228 = ZfIR 2015, 438, vgl. Anm. Böttcher, NotBZ 2015, 340.

71 BGH, Urt. v. 30.03.2017 – VII ZR 269/15, DNotZ 2017, 623 = MittBayNot 2017, 470 = NJW 2017, 2752 = WM 2017, 868, OLG Köln, Urt. v. 08.02.2017 – 13 U 94/15, BB 2017, 2390 = NZG 2017, 944 = ZIP 2017, 2047; Vgl. Herrler, in: Herrler/Hertel/Kesseler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2017/2018, DAI-Vortragsskript Feb./März 2018, S. 1.

72 OLG Celle, Urt. v. 01.12.2017 – Not 13/17, DNotI-Report 2018, 12 = MDR 2018, 336 (Juris Rn. 62): Gemeinde handelt bei Kauf eines Grundstücks für Museumserweiterung nicht als Unternehmer; zustimmend Herrler, in: Herrler/Hertel/Kesseler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2017/2018, DAI-Vortragsskript Feb./März 2018, S. 14; Meier/Schmitz, Verbraucher und Unternehmer – ein Dualismus? NJW 2019, 2345.

73 BGH, Urt. v. 22.12.2004 – VIII ZR 91/04, DNotZ 2005, 611 = NJW 2005, 1045 = ZIP 2005, 357.

- Wer **umsatzsteuerlich** Unternehmer ist (etwa weil eine Photovoltaikanlage auf dem Dach seines Privathauses betreibt), ist deshalb nicht notwendig zivilrechtlich Unternehmer i.S.d. § 14 BGB.⁷⁴ Ebenso wenig kann man die einkommensteuerliche **Drei-Objekt-Regel** des § 15 EStG unbenutzt auf den zivilrechtlichen Unternehmerbegriff übertragen – schon gar nicht in der verfälschenden Form, dass Unternehmer sei, wer mehr als drei Objekte kaufe (oder verkaufe).⁷⁵

Schutzzweck des § 17 Abs. 2a BeurkG Satz 2 Nr. 2 BeurkG ist, dem Verbraucher eine **ausreichende Überlegungs- und Erkundigungsfrist** zu geben.⁷⁶ Die Zwei-Wochen-Frist soll verhindern, dass ein Unternehmer einen Verbraucher zum Notar »schleppt«, bevor der Verbraucher das Geschäft noch einmal in Ruhe überschlafen und überdenken konnte (also insb. ob dieses Objekt in dieser Lage, Größe und Zustand für ihn geeignet und der Preis angemessen und finanzierbar ist) – aber auch, dass der Verbraucher in der ersten Begeisterung selbst auf den Abschluss des Vertrages drängt, bevor er sich den Kauf gründlich überlegt hat.

Außerdem soll der Verbraucher Gelegenheit haben, **steuerliche, wirtschaftliche und ggf. technische Fragen** vorab mit Fachleuten abzuklären. Die rechtlichen Fragen kann und soll der Notar aber selbst im Beurkundungstermin klären; daher ist bei der Grundschuldbestellung kein vorheriger Entwurfsversand erforderlich (trotz § 17 Abs. 2a Satz 2 Halbs. 1 BeurkG), da sich der Verbraucher auch ohne Entwurf über die wirtschaftlichen u.a. Fragen des Kredits und der Grundschuld informieren kann und das Grundschulddformular eher verwirrt.

Durch das »Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren« vom 15.07.2013⁷⁷ wurde § 17 Abs. 2a BeurkG in zwei Punkten verändert: Zum einen muss seitdem der beurkundende Notar selbst (oder ein ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundener Notar⁷⁸) den Entwurf übersenden (oder auch deren Mitarbeiter, etwa bei Versand per Mail). Zum anderen müssen die Gründe für das Unterschreiten der Zwei-Wochen-Frist in der Niederschrift festgehalten werden (um die Prüfung durch die Dienstaufsicht zu erleichtern). Drittens sieht § 50 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. b) BNotO ausdrücklich die Möglichkeit einer Amtsenthebung bei wiederholten groben Verstößen gegen § 17 Abs. 2a BeurkG Satz 2 Nr. 2 BeurkG vor.

Bei der Entwurfsversendung kann der Notar die Beteiligten auch bitten, ggf. Änderungswünsche schon vorab mitzuteilen (um eine entsprechende Vertragsgestaltung vorbereiten zu können). Auch kann der Notar den Beteiligten anbieten, Fragen bereits vorab klären zu können – sei es bei einem **Besprechungstermin** oder auch telefonisch.

Die 2-Wochenfrist in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Halbs. 2 BeurkG ist als Regelfrist ausgestaltet. Vor diesem Hintergrund sind **Ausnahmen** zugelassen. Ein Abweichen von der Regelfrist kommt hierbei jedoch nur in Betracht, wenn in Einzelfällen nachvollziehbare Gründe auch unter Berücksichtigung der Schutzinteressen des Verbrauchers es rechtfertigen, die dem Verbraucher zugeordnete Schutzfrist zu verkürzen.⁷⁹

In der 4. Auflage hatte ich mit der damals herrschenden Literaturmeinung noch Fallgruppen dargestellt, in denen eine Fristverkürzung in Betracht kommt (z.B. rechts- oder geschäftserfahrener Verbraucher, eilbedürftiges Rechtsgeschäft, Bagatellfälle). Nach der neueren Rechtsprechung des **BGH** kommt es aber letztlich nur darauf an, ob – trotz Nichteinhaltung der Zwei-Wochen-Frist – deren Schutzzweck (nämlich dass sich der Verbraucher mit dem Beurkundungsgegenstand hinreichend auseinandersetzen kann) ander-

74 BGH, Urt. v. 03.03.2020 – XI ZR 461/18, DB 2020, 892 = NZM 2020, 808 = WM 2020, 781; OLG Hamm, Urt. v. 11.11.2015 – I-12 U 34/15, MDR 2016, 39.

75 BGH, Urt. v. 28.05.2020 – III ZR 58/19, BGHZ 226, 39 = DNotZ 2021, 135 m.Anm. *Forschner* = MittBay-Not 2021, 75 m.Anm. *Regler* = NJW 2020, 3786 = NotBZ 2021, 28 m.Anm. *Küstner* = ZfR 2020, 709 m.Anm. *Volmer* = ZNotP 2020, 422.

76 BT-Drucks. 14/9266, S. 50.

77 BGBl. 2013 I, 2378. Zur Änderung vgl. *Grziwotz*, Mehr Verbraucherschutz – der neue § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG, notar 2013, 343; *Junglas*, Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren, VuR 2013, 114; *Lersch*, Zur Neufassung des § 50 Abs. 1 Nr. 9 BNotO i.V.m. § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG, NotBZ 2014, 37.

78 Vgl. *Cramer/Cziupka*, ZfR 2016, 477.

79 BNotK, Rundschreiben Nr. 20/2003, Abschnitt D.V.; KG, Beschl. v. 27.06.2008 – 9 W 133/07, DNotZ 2009, 47 = NotBZ 2009, 68; vgl. *Armbrüster*, NotBZ 2009, 54; *Weber*, NJW 2015, 2619.

weitig erreicht ist.⁸⁰ Ist der **Schutzzweck anderweitig erreicht**, kommt es auf den sachlichen Grund für die Fristverkürzung nicht mehr an. Zugespielt formuliert: Die Zweckerreichung ist bereits der sachliche Grund. Umgekehrt heißt dies aber auch, dass ein noch so guter sachlicher Grund für die Fristverkürzung allein nicht genügt, um die Fristverkürzung zu rechtfertigen.

Für die **Praxis** würde ich dennoch raten, zweistufig zunächst zu prüfen, ob ein sachlicher Grund vorliegt, ob es also irgendeinen Grund für die Eilbedürftigkeit gibt. Denn wenn es keinen Grund für die Eile gibt, können die Beteiligten auch die zwei Wochen ab Entwurfsversendung abwarten.⁸¹ Außerdem schreibt § 17 Abs. 2a Nr. 2 Satz 3 BeurkG vor, dass bei Fristunterschreitung »die Gründe hierfür in der Niederschrift angegeben werden« müssen. Damit spielt der sachliche Grund zumindest verfahrensmäßig doch noch eine eigenständige Rolle.

- 54 Zur Prüfung können Checklisten helfen: Bei einem Immobilienkauf durch einen Verbraucher wird Hauptfrage immer sein, ob der Verbraucher (trotz verkürzter Frist) alles erledigt hat, was ein **Immobilienkäufer üblicherweise vor Vertragsschluss klärt**.⁸²
- Hat der Verbraucher als Erwerber die Immobilie **besichtigt**?
 - Hat er die **Finanzierung** geklärt? Denn wenn bei Beurkundung des Kaufvertrags die Unterlagen für die Bestellung der Finanzierungsgrundschuld bereits vorliegen, belegt dies i.d.R., dass sich der Verbraucher schon länger mit dem Erwerb auseinandergesetzt hat. Sonst hätte er nicht so schnell eine Finanzierungszusage bekommen.
 - Gibt es irgendwelche offenen, noch abzuklärenden Fragen zur Immobilie? Wichtig ist auch, seit wann der Verbraucher einen Kauf in diesem Objekt erwägt, wann er etwa erstmals den Verkaufsprospekt oder andere Unterlagen vom Verkäufer erhielt.
 - Auch eine besondere Geschäftserfahrung des Verbrauchers ist zu berücksichtigen – oder auch wenn er diese Wohnungseigentumsanlage kennt, weil er dort schon eine Wohnung hat. Schließlich kann auch ein Faktor sein, wenn es wirtschaftlich (aus Sicht des jeweiligen Verbrauchers) um eine eher geringwertige Angelegenheit geht.

Je **kürzer** die dem Verbraucher verbleibende Frist ist, **desto strengere Anforderungen** wird man an die anderweitige Gewährleistung des Übereilungs- und Überlegungsschutzes stellen und desto kritischer wird der Notar (und ggf. die Notaraufsicht oder das Gericht im Amtshaftungsprozess) prüfen, ob der Schutzzweck der Wartezeit tatsächlich erreicht ist.⁸³

- 55 **Änderungen** ggü. dem versandten Entwurf lösen nach h.M. jedenfalls dann keine neue 2-Wochenfrist aus, wenn sie vom Verbraucher gewünscht sind oder sich sonst aus der Beurkundungsverhandlung ergeben.⁸⁴ Auch wenn anstelle des Ehemanns nun die Ehefrau erwirbt oder doch miterwirbt, kann der der Notar nach h.M. ohne erneute Versendung beurkunden (da ein Ehegatte auch als Vertrauensperson den anderen bei der Beurkundung vertreten könnte; also kann er ihn auch bei der Urkundsvorbereitung vertreten). M.E. erfordern darüber hinaus Änderungen des Textes in der Beurkundungsverhandlung grds. keine neue Wartezeit.⁸⁵ Die Grenze liegt m.E. erst dann vor, wenn die Änderungen zu einem neuen Vertragsgegenstand führen⁸⁶ (etwa Kauf einer anderen Wohnung, ebenso Kaufpreiserhöhung spätestens ab ca. 10 %).⁸⁷ *Frenz* rät demgegenüber wesentlich vorsichtiger, bei allen nicht nur geringfügigen Änderungen eine neue Versendungsfrist einzuhalten.⁸⁸

80 BGH, Urt. v. 25.06.2015 – III ZR 292/14, BGHZ 206, 112 = DNotZ 2015, 792 = MittBayNot 2016, 79 m. Anm. *Meininghaus* = NJW 2015, 2646 = notar 2015, 294 m. Anm. *Seeger* = ZfR 2015, 762 m. Anm. *Grziwotz*, dazu Anm. *Cramer*, DNotZ 2015, 725, *Ganter*, WuB 2016, 62, *Weber*, NJW 2015, 2619.

81 *Staudinger/Hertel*, (2017) BeurkG Rn. 529a.

82 *Herrler*, in: *Herrler/Hertel/Kessler*, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2015/2016, DAI-Vortragsskript Feb./März 2016, S. 1, 10.

83 Ähnlich bereits BNotK, Rundschreiben Nr. 20/2003, Abschnitt D.V.

84 BNotK, Rundschreiben Nr. 20/2003, Abschnitt E.

85 *Hertel*, ZNotP 2002, 286, 290; *Staudinger/Hertel*, (2017) BeurkG Rn. 528.

86 Ähnlich bereits BNotK, Rundschreiben Nr. 25/2013 vom 02.10.2013, S. 5 f.

87 *Staudinger/Hertel*, (2017) BeurkG Rn. 528.

88 *Frenz*, in: *Frenz/Miermeister*, BNotO und BeurkG, 5. Aufl. 2020, § 17 BeurkG Rn. 52. Zum Meinungsstand vgl. *Heinze*, Der »beabsichtigte« Text des Rechtsgeschäfts bei § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG – Änderungen zwischen zur Verfügung gestelltem und beurkundetem Text, in: *Festschrift 25 Jahre Deutsches Notarinstitut*,

Liegt kein Grund für eine Abweichung von der gesetzlichen 2-Wochenfrist vor, bestehen die Beteiligten aber trotz Hinwirkens des Notars auf einer Beurkundung vor Ablauf der Frist, so muss der Notar die **Beurkundung ablehnen**.⁸⁹ 56

► **Hinweis:**

Der Notar ist verpflichtet, in der Urkunde zu vermerken, falls – und warum – die Zwei-Wochen-Frist nach § 17 Abs. 2a BeurkG nicht eingehalten wurde. Die Gründe hierfür sollte er möglichst präzise zugeschnitten auf den jeweiligen Einzelfall formulieren.

Hingegen ist der Notar nicht gesetzlich verpflichtet, auch die Einhaltung der 2-Wochen-Frist zu dokumentieren. Ich nehme es gleichwohl in meine Urkunde auf⁹⁰ – zum einen, damit es bei der Terminvergabe nicht übersehen wird, zum anderen um den Beteiligten ggü. zu begründen, warum man möglicherweise einen früheren Beurkundungswunsch abgeschlagen hat. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte man konkret festhalten, wann der Erwerber den Entwurf vom Notar erhalten hat – und nicht nur pauschal vermerken, dass die Frist eingehalten wurde. Da die Frage v.a. beim Bauträgervertrag relevant ist, habe ich die Regelung nur in die dortigen Grundmuster aufgenommen, nicht in das Grundmuster des Grundstückskaufs (das vom Verkauf zwischen zwei Verbrauchern als praktischem Grundfall ausgeht).

c) *Verträge zwischen »Gleichen« (auf beiden Seiten nur Unternehmer oder nur Verbraucher)*

Sinnvollerweise wird der Notar einen Entwurf auch rechtzeitig versenden, wenn die Kaufvertragsparteien entweder beide Unternehmer oder beide Verbraucher sind. Allerdings gilt dann nicht die starre 2-Wochenfrist (sondern bei Verbrauchern nur die allgemeinen Pflichten des § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 Halbs. 1 BeurkG, bei Unternehmern die Amtspflichten des § 17 Abs. 2a Satz 1 BeurkG). Ist jedoch die 2-Wochenfrist eingehalten, kann es keine Probleme geben, wenn sich erst in der Beurkundung herausstellt, dass doch eine der Kaufvertragsparteien als Unternehmer und die andere als Verbraucher handelt. 57

5. Weitere Hinweise für den Erwerber

Manche Notare versenden als zusätzlichen Service noch ein **allgemeines Merkblatt** mit Informationen über Grundstückskaufverträge.⁹¹ Auch die BNotK hat ein Informationsblatt zum Grundstückskauf herausgegeben.⁹² Ob die Beteiligten ein derartiges Merkblatt als hilfreich empfinden – oder umgekehrt durch »noch mehr Papier« eher verwirrt werden –, hängt auch von der Bevölkerungsstruktur im Amtsbezirk ab; der Mitversand ist wohl eher in städtischen Amtsbereichen zu erwägen; ggf. kann der Notar auch auf die Informationen der BNotK im Internet verweisen. In einem solchen Merkblatt kann man wesentlich ausführlicher als im Anschreiben den Beteiligten vorab erläutern, worauf es im Kaufvertrag – und v.a. auch bei der Vorbereitung durch die Vertragsparteien selbst – ankommt. Eine derartige Vorabinformation kann die notarielle Rechtsbelehrung in der Beurkundungsverhandlung (§ 17 Abs. 1 BeurkG) natürlich nicht ersetzen, wohl aber erleichtern. 58

In einem solchen Merkblatt kann man dem Käufer eine bessere **Prüfungsliste** für seinen Entschluss zum Hauskauf geben – während entsprechende Hinweise in einem persönlichen Anschreiben leicht als Andeutung von Mängeln des konkreten Objekts missverstanden werden könnten. Dies betrifft v.a.:

- **Sachmängel:** Beim Kauf eines Altbaus empfiehlt sich, dass der Erwerber das Objekt vor dem Hauskauf zusammen mit einem Fachmann besichtigt, etwa mit einem öffentlich vereidigten Sachverständigen.

2018, 333; Herrler, in: Herrler/Hertel/Kessler, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2017/2018, DAI-Vortragsskript Feb./März 2018, S. 17.

89 In der 4. Auflage war ich hingegen aufgrund der bloßen Hinwirkungspflicht nur von einem Ablehnungsrecht, keiner Ablehnungspflicht ausgegangen, ebenso früher etwa BNotK, Rundschreiben Nr. 20/2003, Abschnitt B. II.

90 Vgl. Muster Bauträgervertrag, Kap. 8 Rdn. 2, Nr. I. 5.

91 Formulierungsbeispiele bei *Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, Teil 5, Muster V, Rn. 6248 (Allgemeines »Kundenmerkblatt« zu Kaufverträgen), Muster VIII, Rn. 6251 (Merkblatt zum Übergang von Besitz und Eigentum – Umzug) und Muster XI, Rn. 6254 (Merkblatt zu Grundpfandrechten).

92 Internet: www.notar.de/themen/immobilien.

digen für Grundstücksbewertung. Häufig sind diese Sachverständigen auch bereit, eine grobe erste Einschätzung möglicher Mängel und des ungefähren Grundstückswerts aufgrund einer ca. einstündigen Hausbesichtigung zu geben (Kosten ca. 400,00 € bis 500,00 €). Aber auch die Begleitung durch einen baukundigen Freund oder Verwandten bei der Hausbesichtigung kann hilfreich sein. Kommt es v.a. auf den Bodenwert an, macht es auch Sinn, die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses beim Landratsamt (bzw. der kreisfreien Stadt) einzusehen. Ebenso würde ich auf den Energieausweis hinweisen.

- Beim Kauf eines Baugrundstücks wird man dem Erwerber dringend raten, sich vor der Beurkundung den Bebauungsplan bei der Gemeinde anzusehen und die mögliche **Bebaubarkeit** des Grundstücks abzuklären. Auf das Baulastenverzeichnis wird man hinweisen; faktisch sehen es die Beteiligten selten ein. Das Vorliegen einer Baugenehmigung oder Wohnungsbindung fragt man sinnvollerweise in der Urkunde ab; daneben kann man auf die Möglichkeit einer Nachfrage bei Gemeinde bzw. Landratsamt hinweisen (für die Bauleitpläne immer bei der Gemeinde, für die Baugenehmigung bei den kreisfreien Gemeinden oder großen Kreisstädten, ansonsten den Landkreisen).
- Hat der Käufer die **Finanzierung** nicht bis zur Beurkundung abgeklärt, wird der Notar die Beteiligten ggf. wieder nach Hause schicken, denn der Käufer geht sonst das Risiko ein, die gewünschte Finanzierungshöhe entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nicht rechtzeitig bis zur Kaufpreisfälligkeit zu erhalten. Daher sollte schon bei der Terminvereinbarung und erforderlichenfalls nochmals beim Entwurfsversand hierauf hingewiesen werden, um Probleme rechtzeitig zu erkennen.
- Es macht keinen Sinn, jeden Erwerber mit dem Entwurf des Grundstückskaufvertrages zum Steuerberater zu schicken und dadurch unnütze Kosten zu verursachen. Wohl aber empfiehlt es sich, den Erwerber darauf hinzuweisen, er möge doch **steuerliche Fragen** ggf. abklären lassen, wenn das Objekt gewerblich genutzt werden soll oder Abschreibungsfragen (etwa bei einer Teilvermietung oder teilweisen beruflichen Nutzung) erkennbar eine Rolle spielen. Aufseiten des Veräußerers ist eine steuerliche Prüfung insb. veranlasst, wenn möglicherweise eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen erfolgt, wenn Indizien für einen gewerblichen Grundstückshandel besetehen (Drei-Objekt-Regel) oder wenn ein Verkauf erkennbar vor Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist erfolgen soll.

III. Urkundseingang, insb. Feststellung zu den Beteiligten

Literatur:

Amann, Der praktische Umgang mit § 1365 BGB bei Notar und Grundbuchamt, in: Albrecht/Amann/Hertel, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht 2007/2008, DAL-Tagungsskript, Februar 2008, S. 1; *Böhlinger*, Besonderheiten bei Beteiligten eines Grundstücksveräußerungsvertrags, BWNotZ 2012, 26.

1. Urkundseingang

60 Der Urkundseingang unterscheidet sich beim Grundstückskaufvertrag nicht von anderen notariellen Niederschriften.⁹³ Hier finden sich typischerweise:

- die Bezeichnung des beurkundenden **Notars** oder Notarvertreters (Wirksamkeitsvoraussetzung der Beurkundung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BeurkG),
- die Bezeichnung der (formell) Beteiligten, d.h. der **Erschienenen** (Wirksamkeitsvoraussetzung der Beurkundung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BeurkG, weitere Vorgaben in § 10 BeurkG, § 5//DONot und dem GwG),
- **Ort und Tag** der Verhandlung (§ 9 Abs. 2 BeurkG – kein Wirksamkeitserfordernis),
- der **Vorbefassungsvermerk** (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BeurkG – kein Wirksamkeitserfordernis).

2. Angaben zu den Erschienenen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 10 BeurkG; GwG)

61 **Wirksamkeitserfordernis der Beurkundung** ist die Bezeichnung der **formell Beteiligten** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BeurkG), also der Erschienenen, deren (im eigenen oder fremden Namen abgegebenen) rechtsgeschäftliche Erklärungen beurkundet werden (§ 6 Abs. 2 BeurkG).

⁹³ Vgl. i.E. die Darstellung des Beurkundungsverfahrens in Kap. 2 Rdn. 108 ff.