

Reibold/Seebach/Dahlkamp

Praxis des Notariats

13. überarbeitete Auflage

bearbeitet von

Dr. Daniel Seebach und Christoph Dahlkamp

begründet von

Friedrich J. Reibold

Deubner
Recht & Praxis



IMPRESSUM

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2019 by Deubner Verlag GmbH & Co. KG

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Wichtiger Hinweis

Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG ist bemüht, ihre Produkte jeweils nach neuesten Erkenntnissen zu erstellen. Deren Richtigkeit sowie inhaltliche und technische Fehlerfreiheit werden ausdrücklich nicht zugesichert. Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG gibt auch keine Zusicherung für die Anwendbarkeit bzw. Verwendbarkeit ihrer Produkte zu einem bestimmten Zweck. Die Auswahl der Ware, deren Einsatz und Nutzung fallen ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Kunden.

Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Sitz in Köln
Registergericht Köln
HRA 16268

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Deubner Verlag Beteiligungs GmbH
Sitz in Köln
Registergericht Köln
HRB 37127
Geschäftsführer: Ralf Wagner, Werner Pehland

Deubner GmbH & Co. KG
Oststraße 11, D-50996 Köln
Fon +49 221 937018-0
Fax +49 221 937018-90
kundenservice@deubner-verlag.de
www.deubner-recht.de

Umschlag geschützt als eingetragenes Design der
Deubner Verlag GmbH & Co. KG
Satz: Barbara Brudlo, 25832 Tönning
Druck: Druckerei & Verlag Steinmeier GmbH & Co. KG, Deiningen
Printed in Germany 2019

ISBN 978-3-88606-932-3

§ 5 Der Grundstückskaufvertrag und seine Abwicklung

I. Vorbemerkung

Der Grundstückskaufvertrag, i.d.R. eine Grundstücksveräußerung unter Fremden, hat für die Beteiligten große wirtschaftliche Bedeutung. Oft werden auf beiden Seiten die Ersparnisse eines gesamten Berufslebens eingesetzt. Daher ist sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch aus wirtschaftlichen Gründen die Absicherung beider Vertragsteile besonders wichtig.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber in § 311b BGB vorgesehen, dass ein Vertrag, durch den sich ein Vertragsteil zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundbesitz verpflichtet, der notariellen Beurkundung bedarf. § 311b BGB gilt für Geschäfte über das Eigentum an Grundstücken (somit auch über Grundstücksmiteigentumsanteile und Wohnungs- oder Teileigentum). Nach Art. 11 ErbbauRG sind insoweit Erbbaurechte gleichgestellt.

Das folgende Kapitel erläutert nicht nur, wie diese Absicherung beider Vertragsparteien bei einem Grundstückskaufvertrag funktioniert und wie der Vertrag notariell zu vollziehen ist (dazu unten Abschnitt VIII.). Es erläutert vielmehr auch, wie ein Kaufvertrag vorbereitet (Abschnitt II.–IV.) und formuliert werden kann (Abschnitt V.), welche Bestandteile ein Standardkaufvertrag enthalten sollte (Abschnitt VI.) und welche Kosten abzurechnen sind (Abschnitt VII.).

Der zweite Teil des Kapitels widmet sich sodann einigen besonderen Fällen des Kaufvertrags als Fallabwandlungen (Abschnitt IX.–XII.), den steuerlichen Mitteilungs- und Anzeigepflichten des Notars (Abschnitt XIII.), der Grunderwerbsteuer (Abschnitt XIV.) und sonstigen Steuern (Abschnitt XV.), gesetzlichen Vorkaufsrechten (Abschnitt XVI.) sowie Genehmigungserfordernissen (Abschnitt XVII.) und schließt mit den Besonderheiten beim Teilflächenkaufvertrag (Abschnitt XVIII.).

II. Vorbesprechung und Vorbereitung eines Grundstückskaufvertrags

Basis für einen durchführbaren und wirtschaftlich erfolgreichen Vertrag ist eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung im Vorfeld, die im Notariat regelmäßig durch Vorbereitungsformulare und/oder durch Besprechungen mit den Beteiligten erfolgt.

1. Sachverhaltsermittlung durch Vorbereitungsformulare

Ein Einheitsformular für alle Grundstückskaufverträge wäre in der Praxis wenig brauchbar. Sinnvoller erscheint es, mehrere typische, auf den jeweiligen Kaufgegenstand abgestimmte Vertragsmuster zu verwenden, und zwar jeweils in zwei Varianten: einmal mit unmittelbarer Kaufpreiszahlung, einmal mit Abwicklung über Notaranderkonto.

Dabei bietet es sich an, für folgende Konstellationen gesonderte Vorbereitungsformulare zu verwenden:

- Kaufvertrag über ein **unbebautes** Grundstück,
- Kaufvertrag über ein mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück,
- Kaufvertrag über ein mit einem **Mehrfamilienhaus** bebautes Grundstück,
- Kaufvertrag über Wohnungseigentum/Teileigentum,
- Kaufvertrag über eine noch zu vermessende **Teilfläche**.

2. Checkliste zur Vorbesprechung eines Grundstückskaufvertrags

| | | |
|----|---|--|
| | | |
| 1. | Verkäufer: Geburtsdaten, Berufe, Anschriften und Telefon, Güterstand (§ 1365 BGB) | |
| 2. | Käufer: Geburtsdaten, Berufe, Anschriften und Telefon, Güterstand (dafür ggf. Staatsangehörigkeit, Datum und Ort der Eheschließung, erstehelicher Wohnsitz), Anteilsverhältnis | |
| 3. | Kaufgegenstand (präzise bezeichnen, wenn möglich mit Baujahr): Wenn möglich, Grundbuchblattnummer, Grundstücksbezeichnung (alte Kaufunterlagen oder Grundbuchnachrichten helfen) | |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 4. | Kaufpreis: Fälligkeitsdatum, Voraussetzungen für Fälligkeit bei Direktzahlung bzw. für Hinterlegung/Auszahlung bei Notaranderkonto, Konto des/der Verkäufer(s), Finanzierung | | |
| 5. | Löschung, Ablösung oder Übernahme von Grundpfandrechten | | |
| 6. | Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten | | |
| 7. | Mietverhältnisse | | |
| 8. | Besonderheiten bzgl. Rechts- und Sachmängel, Erschließungskosten und Anliegerbeiträge | | |
| 9. | Wohnungsbindung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 10. | Baulasten | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 11. | Bei Verkauf von Wohnungseigentum: a) Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (einschließlich ergangener Beschlüsse in Versammlungen der Wohnungseigentümer) b) Zustimmung des Verwalters erforderlich? Wenn ja, Name und Anschrift des Verwalters Wichtig: Nachweis § 26 Abs. 3 WEG | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nein |
| 12. | Bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag und Nachträge für Käufer | | |

Für eine ausführliche Beratungsscheckliste siehe z.B. BRAMBRING, in: Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Aufl. 2019, A I 2 ff.

III. Beispielfall

Die Fragen und Probleme, die sich bei der Vorbereitung und Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags ergeben, werden im Folgenden anhand eines Beispiels aus der täglichen notariellen Praxis dargestellt.

Fallbeispiel

Am 20.08.2019 erscheinen im Büro des Notars Gustav Gründlich mit dem Amtssitz in Musterstadt:

- das Ehepaar Viktor Vogel, Elektromeister, geboren 10.04.1933, und Veronika Vogel geb. Vorherig, Hausfrau, geboren 07.07.1956, beide wohnhaft Schlossstraße 9, 12345 Musterstadt und
- das Ehepaar Karl Kaufbold, Ingenieur, geboren 20.01.1946, und Karin Kaufbold geb. Kantenich, Lehrerin, geboren 01.07.1948, beide wohnhaft Bismarckstraße 5, 12345 Musterstadt.

Sie werden vom Notariatsbürovorsteher zu einer ersten Vorbesprechung empfangen. Die Eheleute Kaufbold haben die Absicht, von Herrn Viktor Vogel das Anwesen Schlossstraße 9, Musterstadt, nebst dem angrenzenden Gartenland zu kaufen.

Der Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Musterstadt Blatt 662 (siehe im Einzelnen den oben in § 3 Abschnitt II. Ziffer 5. abgedruckten Grundbuchauszug). Der Kaufpreis soll 400.000 € betragen. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Der Grundbesitz ist sowohl in Abteilung II als auch in Abteilung III des Grundbuchs belastet, und zwar wie folgt:

In Abteilung II ist unter lfd. Nr. 1 ein lebenslängliches Wohnungsrecht für die Eheleute Valentin Vogel und Valentina Vogel, geb. Voldemort, eingetragen. Der Verkäufer erklärt, dass sein Vater Valentin Vogel bereits verstorben ist. Seine Mutter Valentina Vogel, geb. Voldemort, wohnt nicht mehr in dem belasteten Anwesen.

In Abteilung III sind unter den lfd. Nr. 1–4 vier Grundschulden für die Volksbank Musterstadt eG eingetragen, die gelöscht werden sollen. Hierzu soll die Volksbank Musterstadt eG mitteilen, wie viel Geld sie noch – aus dem Kaufpreis – bekommt.

Verkäufer und Käufer stellen eine Reihe von Fragen (deren Beantwortung dem aufmerksamen Leser spätestens nach der Lektüre dieses Kapitels möglich ist).

Den **Verkäufer** interessiert:

- Wie erhalte ich möglichst rasch den Kaufpreis?
(Siehe unten Abschnitt VI. Ziffer 3.)
- Wie bekomme ich das Grundstück lastenfrei?
(Siehe unten Abschnitt VI. Ziffer 1. und Abschnitt VIII. Ziffer 3.)

- Muss meine Ehefrau beim Abschluss des Vertrags mitwirken?
(Siehe unten Abschnitt VI. Ziffer 2.)
- Wie wird sichergestellt, dass ich den Kaufpreis erhalte und mein Eigentum erst Zug um Zug mit der Kaufpreiszahlung übertragen wird?
(Siehe unten Abschnitt VIII. Ziffer 11.)

Die Käufer interessiert:

- Wie kann die Kaufpreiszahlung möglichst elegant und sicher organisiert werden (100.000 € stehen zur freien Verfügung, der Rest von 300.000 € wird über ein Darlehen durch die Sparkasse Musterstadt finanziert)?
(Siehe schon oben Abschnitt I. Ziffer 3. sowie unten Abschnitt VI. Ziffer 3.)
- Wie werden wir Eigentümer eines lastenfreien Grundstücks?
(Siehe unten Abschnitt VI. Ziffer 1.)
- Wann können wir über das Darlehen der Sparkasse verfügen?
(Siehe unten Abschnitt VIII. Ziffer 9.)
- Wie wird sichergestellt, dass wir nach Zahlung des Kaufpreises auch tatsächlich als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden?
(Siehe unten Abschnitt VI. Ziffer 7. und schon oben § 3 Abschnitt V. Ziffer 5.)
- Welche Steuern kommen auf uns zu?
(Siehe unten Abschnitte XIV. und XV.)
- Wie hoch ist die Steuer?
(Siehe unten Abschnitte VI. Ziffer 9. und XIV. Ziffer 1.)
- Können wir ganz oder teilweise von der Steuer befreit werden?
(Siehe unten Abschnitt XIV. Ziffer 3.)
- Mit welchen Kosten müssen wir rechnen?
(Siehe unten Abschnitt VII.)
- Sind behördliche Genehmigungen zu dem Kaufvertrag erforderlich?
(Siehe unten Abschnitt XVII.)
- Besteht ein Vorkaufsrecht?
(Siehe unten Abschnitt XVI.)
- Zu welchen Anteilen erwerben wir den Grundbesitz?
(Siehe unten Abschnitt VI. Ziffer 2.)

Als Beurkundungstermin wird der 01.09.2019 vereinbart. Der Notariatsbürovorsteher verspricht, bis zu diesem Zeitpunkt den Vertragsentwurf zu erstellen.

Frau Kaufbold fällt ein, dass an diesem Tag eine wichtige Lehrerkonferenz stattfindet, der sie auf keinen Fall fernbleiben kann. Sie fragt, in welcher Form sie vertreten werden kann. Nebenbei erwähnt sie, dass ihr Ehegatte zwar ihr uneinge-

schränktes Vertrauen genieße, sie jedoch eine vorbehaltlose Vollmacht nicht erteilen wolle.

Exkurs: Einhaltung der notariellen Pflichten nach § 17 Abs. 2a BeurkG

Nach § 17 Abs. 2a BeurkG soll der Notar das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Pflichten nach § 17 Abs. 1 und 2 BeurkG gewährleistet ist (dazu oben in § 1 Abschnitt IX. Ziffer 7.). Der Gesetzgeber hat damit Forderungen der Bundesnotarkammer und der Länder-Notarkammern Rechnung getragen. Insbesondere muss der Notar dafür sorgen, dass keiner der Vertragsteile, vor allem kein unerfahrener Beteiligter, systematisch von der Beurkundungsverhandlung ausgeschlossen wird. Andernfalls verliert er den Schutz der Beratung und Belehrung durch den Notar und ihm wird zugleich jede Chance von Verhandlungen mit dem anderen Vertragsteil genommen.

Um den Vorwurf einer Verletzung der Pflicht aus § 17 Abs. 2a BeurkG in diesen Fällen auszuschließen, sollte der Notar vor der Beurkundung dem vertretenen Vertragsteil den Vertragsentwurf übersenden mit der Aufforderung, gewünschte Änderungen mitzuteilen. Außerdem sollte er ihm eine telefonische Beratung anbieten und vorsichtshalber die **schriftliche Bestätigung anfordern**, dass er mit dem Inhalt des Vertrags und seiner vollmachtlosen Vertretung bei der Beurkundungsverhandlung einverstanden ist (siehe zu § 17 Abs. 2a BeurkG ausführlich oben § 1 Abschnitt IX. Ziffer 7.).



Muster: Zusendung des Vertragsentwurfs an die Käufer

Notar Gründlich
12345 Musterstadt

Musterstadt, den 22.08.2019

Eheleute
Karl und Karin Kaufbold
Bismarckstraße 5
12345 Musterstadt

Betr.: Kaufvertrag mit Herrn Viktor Vogel

Sehr geehrte Frau Kaufbold,
sehr geehrter Herr Kaufbold,

aufgrund der gemeinsamen Besprechung und nach Grundbucheinsicht erhalten Sie in der Anlage den von Ihnen gewünschten Entwurf des abzuschließenden Kaufvertrags, den Sie bitte auf Richtigkeit und Vollständigkeit durchsehen wollen.

Als Termin für die Beurkundung haben wir bereits
den 01.09.2019
vereinbart.

Sollten Sie Fragen haben oder sollten Änderungen im Vertragsentwurf aus Ihrer Sicht notwendig sein, wollen Sie sich bitte mit mir fernmündlich in Verbindung setzen. Bitte haben Sie Verständnis, dass Änderungswünsche an dem Vertragsentwurf grundsätzlich nur dann Berücksichtigung finden können, wenn alle Vertragsparteien damit einverstanden sind. Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, etwaige Änderungswünsche nach Möglichkeit vorab mit Ihrem Vertragspartner zu besprechen.

Auf ausdrücklichen Wunsch von Frau Kaufbold soll sie im Beurkundungstermin vollmachtlos vertreten werden. Zu einer telefonischen Beratung stehe ich Frau Kaufbold jederzeit zur Verfügung.

Frau Kaufbold bitte ich, mir kurz schriftlich zu bestätigen, dass sie mit dem Inhalt des Vertrags und ihrer vollmachtlosen Vertretung bei der Beurkundungsverhandlung einverstanden ist.

Mit freundlichen Grüßen

...

Anlage

In die Niederschrift kann in diesem Fall der nachfolgende Vermerk aufgenommen werden.

Formulierungsbeispiel – Vermerk bei vollmachtloser Vertretung

Frau ... wird auf ihren ausdrücklichen Wunsch bei der heutigen Beurkundung vollmachtlos vertreten. Sie bestätigt, von dem Notar vor der heutigen Beurkundung den Vertragsentwurf erhalten zu haben mit dem Angebot telefonischer Beratung durch den Notar. Frau ... hat mit Schreiben vom ... bestätigt, dass sie mit dem Inhalt des Vertrags und ihrer vollmachtlosen Vertretung bei der Beurkundungsverhandlung einverstanden ist.

IV. Grundbuchauszug als Grundlage zur Erstellung und Abwicklung notarieller Urkunden

Gemäß § 21 BeurkG ist der Notar verpflichtet, bei Geschäften, die im Grundbuch eingetragene oder einzutragende Rechte zum Gegenstand haben, sich über den Grundbuchinhalt zu unterrichten.

Dies geschieht entweder, indem der Notar selbst oder Hilfskräfte, die sein uneingeschränktes Vertrauen besitzen, das Grundbuch einsehen. Früher erfolgte die Grundbucheinsicht häufig durch persönliche Einsicht beim Grundbuchamt, wobei alle wesentlichen Angaben handschriftlich in einem Formular erfasst wurden. Seit der Umstellung des auf Papier geführten Grundbuchs auf ein elektronisches Grundbuch besteht in jedem Bundesland die Möglichkeit, die Grundbücher online einzusehen. Der Notar wird sich zweckmäßigerweise einen Onlinezugang jedenfalls zum Grundbuchportal des eigenen Bundeslandes verschaffen. Für die Einsicht in die Grundbücher anderer Bundesländer wird er entweder ebenfalls Online-Zugänge vorhalten oder aber den Grundbuchauszug postalisch beim Grundbuchamt oder unter Mithilfe eines dort ansässigen Notars anfordern.

Hilfreiche Informationen zum Zulassungsverfahren und alle erforderlichen Internetadressen zur Einsicht in den einzelnen Bundesländern finden sich im Internet im Justizportal des Bundes und der Länder (Webadresse: www.grundbuch-portal.de).

Seit einiger Zeit sind darüber hinaus die gesetzlichen Grundlagen für die Umstellung des Grundbuchs in eine Datenbankstruktur geschaffen. In der näheren Zukunft ist daher mit der vollständigen Umstellung des Grundbuchwesens auf elektronischen Datenverkehr zu rechnen (siehe dazu und zu heutigen Pilotprojekten schon oben § 3 Abschnitt II. Ziffer 3.).

Der zu dem obigen Fallbeispiel zugehörige Grundbuchauszug wurde bereits oben, im allgemeinen Kapitel zum Grundbuchrecht (§ 3) unter Abschnitt II. Ziffer 5. abgedruckt und erläutert; darauf wird verwiesen.

V. Kaufvertragsentwurf

Auf der Grundlage der von den Beteiligten zur Verfügung gestellten Informationen und des oben in § 3 Abschnitt II. Ziffer 5. abgedruckten Grundbuchauszugs hat der Notar den folgenden Entwurf eines Kaufvertrags erstellt. Erläuterungen zu den einzelnen Klauseln des Vertragsentwurfs folgen in dem darauffolgenden Abschnitt VI.