

Beck'sches Formularbuch **Immobilienrecht**

4., aktualisierte Auflage 2023
ISBN 978-3-406-78756-0
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Vermessung Abweichungen in einem solchen Maß von der ursprünglich vereinbarten Größe des Kaufgrundstücks ausweist, dass zweifelhaft sein kann, ob die im Kaufvertrag bereits beurkundete Auflassung dieses neu vermessene Kaufgrundstück dann überhaupt erfasst oder nicht. Da die Auflassung dann im Zweifel zu wiederholen wäre, ist es in der Handhabung einfacher, die Auflassung von vorneherein erst in der Nachtragsurkunde zu erklären.

Außerdem besteht auch bei dem Kaufvertrag über unvermessene Teilflächen, wie bei allen anderen Grundstückskaufverträgen, der generelle Meinungsstreit darüber, ob es tunlich ist, die Auflassung sofort mit zu beurkunden oder erst in einer Nachtragsurkunde nach Kaufpreiszahlung zu erklären. Nach einer Auffassung ist es kostenrechtlich als falsche Sachbehandlung gem. § 16 KostO anzusehen, wenn die Auflassung nicht gleich mitbeurkundet wird, da durch eine Nachbeurkundung zusätzliche Kosten unnötigerweise verursacht würden (vgl. OLG Düsseldorf DNotZ 1990, 674 mkritAnm Schmitz-Valckenberg; 1996, 324/325; OLG Frankfurt JurBüro 1989, 1132). Dies gelte jedenfalls, wenn der Notar über die Notwendigkeit einer Nachtragsurkunde und die damit verbundenen Kosten nicht belehrt habe (vgl. OLG Köln JurBüro 1997, 487; SchlOLG JurBüro 1997, 435). Nach anderer Auffassung wird die gemeinsame Beurkundung dem Sicherungsinteresse des Verkäufers nicht gerecht, da der Käufer bereits ein pfändbares Anwartschaftsrecht an dem Grundstück erhält, ohne dass der Kaufpreis gezahlt ist. Außerdem sei – selbst wenn der Notar angewiesen wird, keine Ausfertigungen oder beglaubigten Abschriften, die die Auflassung enthalten, vor Zahlung des Kaufpreises zu erteilen – die Möglichkeit von Büroversehen und damit der vorzeitigen Eintragung des Käufers im Grundbuch als Eigentümer nicht ausgeschlossen (KG DNotZ 1976, 434; OLG Hamm MittBayNot 1998, 275; Wolfsteiner Rpfleger 1990, 505; Kanzleiter DNotZ 1996, 242). Nach vermittelnder Auffassung (BayObLG NotBZ 2000, 381/383) ist die getrennte Beurkundung jedenfalls dann nicht zu beanstanden, wenn ein erhöhtes Sicherungsinteresse für den Verkäufer besteht. Ein derartiges erhöhtes Sicherungsinteresse nahm das BayObLG bei einem Bauträgerkaufvertrag an.

Im vorliegenden Muster ist unterstellt, dass kein besonderes Sicherungsinteresse des Verkäufers besteht und es ist vorgesehen, dass die Auflassung – aus Gründen der Kostenersparnis – zugleich mit beurkundet wird. Früher brachte die Mitbeurkundung der Auflassung auch noch mit sich, dass die Vertragsparteien Änderungen des Kaufvertrages, die nicht den Vollzug der Eintragung in das Belieben des Käufers stellen und die nicht auf eine Rückkaufsvereinbarung oder dergleichen hinauslaufen, formfrei sind. Der BGH hatte dies in ständiger Rechtsprechung entschieden zu § 313 S. 2 aF BGB entschieden (s. BGH NJW 1985, 266; LM § 313 Nr. 49). Dies ist nach Änderung des Wortlauts des neuen § 311b Abs. 1 S. 2 BGB jedoch zunehmend streitig (vgl. Staudinger/Schumacher § 311b BGB Rn. 206ff mwN). Änderungen vor Eintragung der Auflassung im Grundbuch sollte man daher vorsorglich auch stets beurkunden.

41. Belastungsvollmacht. Grundsätzlich ist es Sache des Käufers, den Kaufpreis zu finanzieren. Der Käufer kann den Kaufpreis aber häufig nur finanzieren, wenn er seiner finanzierenden Bank das zu erwerbende Kaufgrundstück bereits als Sicherheit für das Kaufpreisfinanzierungsdarlehen anbietet. Da er zu dem Zeitpunkt, in dem die Finanzierung erbracht werden muss, aber noch nicht Eigentümer des Kaufgrundstücks geworden ist, benötigt er von dem Verkäufer, als noch eingetragenen Eigentümer, eine Belastungsvollmacht. Dieser hat auch ein Interesse daran, eine derartige Belastungsvollmacht einzuräumen, sofern sichergestellt ist, dass der Gläubiger, der durch die Grundschuld auf dem Kaufgrundstück gesichert werden soll, das gesicherte Darlehen in Höhe des Kaufpreises und ggf. weiterer nach dem Vertrag geschuldeter Beträge nur an den Verkäufer auszahlt bzw. gemäß Weisung des vollziehenden Notars an diejenigen im Grundbuch gesicherten Gläubiger des Verkäufers, die aus dem Kaufpreis abgelöst werden

sollen, da er so seinen Kaufpreis zügig erhält. Wenn der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises auf die Belastung des Kaufgegenstands angewiesen ist, sollte auch ausdrücklich die Verpflichtung des Verkäufers, an der Bestellung mitzuwirken, mit aufgenommen werden, da der Verkäufer ansonsten einseitig die Belastungsvollmacht später widerrufen kann und der Käufer keinen Anspruch auf Einräumung einer Belastungsvollmacht bzw. Bewilligung einer Belastung geltend machen könnte. Eine Mitwirkungspflicht des Verkäufers aufzunehmen, ist allerdings nur zu empfehlen, wenn der Verkäufer durch entsprechende Gestaltung der Zweckbestimmungserklärung des zu bestellenden Grundpfandrechts ausreichend gesichert ist (Reithmann/Albrecht Rn. 574 und dort Fn. 594). Der Notar hat sicherzustellen, dass eine Belastung des Kaufgrundstücks auf Grund dieser Vollmacht nur erfolgt, wenn der Verkäufer auch die versprochene Gegenleistung nach dem Kaufvertrag sicher erhält. Seitdem der § 1192 Abs. 1a BGB, der durch das Risikobegrenzungs-gesetz 2008 eingeführt wurde, vorsieht, dass bei Sicherungsgrundschulden Einreden, die dem Eigentümer auf Grund des Sicherungsvertrags mit dem bisherigen Gläubiger gegen die Grundschuld zustehen oder sich aus dem Sicherungsvertrag ergeben, auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden können, ist es zwar nicht mehr zwingend erforderlich, nur inländische Kreditinstitute in der Belastungsvollmacht als Gläubiger zuzulassen (so noch Reithmann/Albrecht Rn. 581). Aber bei Kreditinstituten, die der deutschen Kreditwesenaufsicht unterliegen, kann der Notar so weit als möglich sicherstellen, dass die Sicherungszweckabrede seitens der Gläubiger von sich aus beachtet wird. Ansonsten, zB bei Finanzierung durch Kreditinstitute, die nicht der deutschen Kreditwesenaufsicht unterliegen oder durch Privatgläubiger, kann der Notar eine solche ausreichende Sicherstellung hingegen nur erreichen, wenn der Kaufpreis über Notaranderkonto fließt (vgl. BeckNotar-HdB/Amann A I Rn. 121; Reithmann/Albrecht Rn. 581, jeweils zur Rechtslage vor dem Risikobegrenzungs-gesetz). Zu den Sicherungszweckabreden im Einzelnen → Anm. 41–45.

Ist der Verkäufer zur Gewährung einer Belastungsvollmacht nicht bereit, so bleibt dem Käufer als Alternative nur, dass er dem finanzierenden Kreditinstitut als künftiger Eigentümer die Grundschuld bereits unmittelbar bestellt und diese dann aber erst mit Eigentumsumschreibung auf ihn eingetragen werden kann; zugleich verpfändet er seinen Eigentumsverschaffungsanspruch an das Kreditinstitut und bewilligt die Eintragung der Verpfändung bei seiner Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Da die Gläubiger hier nicht in gleicher Weise gesichert sind (bei Rückabwicklung des Vertrages fällt auch der verpfändete Eigentumsverschaffungsanspruch fort), wie bei der Bestellung einer Grundschuld durch den Berechtigten oder in dessen Vollmacht, lassen sie sich häufig auf diese Alternative nicht ein.

Eine besondere Problematik liegt beim vorliegenden Muster in dem Teilflächenverkauf, da eine Teilfläche noch kein eigenständiges Grundstück und damit kein geeignetes Belastungsobjekt ist. Die Sicherung der Finanzierung über eine Belastungsvollmacht funktioniert hier nur, wenn der Verkäufer bereit ist, das gesamte noch ungeteilte Grundstück durch den Käufer belasten zu lassen, mit der Auflage, dass die Bank mit Vermessung und Identitätserklärung des Kaufgrundstücks das Restgrundstück des Verkäufers aus der Pfandhaft entlässt, → Anm. 42.

42. Grundschuldinhalt. Um zu verhindern, dass der Käufer und seine finanzierende Bank außerhalb der Grundschuldbestellungsurkunde abweichende Sicherungsvereinbarungen, als nach dem Kaufvertrag vorgesehen, treffen, ist eine Aufnahme der Sicherungsvorkehrungen gem. lit. a)–c) in die Grundschuldbestellungsurkunde selbst vorgesehen (Formulierung in Anlehnung an Ertl MittBayNot 1989,53, 62 und BeckNotar-HdB/Amann Rn. 120). Diese geht anderen Sicherungsabreden außerhalb der Urkunde in jedem Falle vor und die Grundschuld kann von dem Gläubiger nur in der bestellten Form angenommen werden oder aber gar nicht.

43. Sicherungsabrede. Kann der Käufer den Kaufpreis nicht anderweitig finanzieren und ist der Verkäufer bereit, vorübergehend auch eine Belastung des gesamten ungeteilten Grundstücks – wenn auch mit der entsprechenden Sicherungsabrede verbunden – hinzunehmen, kann mit der vorgeschlagenen Belastungsvollmacht gearbeitet werden, die allerdings besondere Sorgfalt bei der Durchführung des Vertrages und der Sicherheitenbestellung von dem Notar erfordert und ein seriöses Kreditinstitut als Gläubigerbank, da vor Vermessung des Grundstücks lediglich eine Freistellungsverpflichtungserklärung von der Bank abgegeben werden kann und sie dementsprechend dann nach Durchführung der Teilung noch die Pfandhaftentlassung in öffentlich beglaubigter Form erklären muss. Seit Einführung des § 1192 Abs. 1a BGB durch das RisikobegrenzungsGesetz 2008 kann die eingeschränkte Sicherungsabrede mit dem bisherigen Gläubiger durch den Eigentümer als Einrede auch jedem Erwerber der Grundschuld entgegengesetzt werden. Die eingeschränkte Sicherungsabrede, die das Kernstück der Gestaltung der Belastungsvollmacht bildet, muss dem Gläubiger verlässlich zur Kenntnis gebracht werden, weshalb sie in der Grundschuldurkunde mit aufgenommen wird (vgl. Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 3159; BeckNotar-HdB/Amann A I Rn. 122; Ertl MittBayNot 1989,53, 62). Zur Sicherstellung der vertraglichen Durchführung → Anm. 43, 46.

44. Zahlungsanweisung. Durch die Abtretung der Darlehensvaluta in Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer, wird das Interesse des Verkäufers an der Kaufpreiszahlung gesichert. Durch die unwiderrufliche gemeinsame Weisung zur Zahlung entsprechend der Mitteilung des Notars, ist das Interesse des Käufers gesichert, dass der Kaufpreis auch vertragsgemäß zur Ablösung von nicht übernommenen Belastungen verwendet wird. Allerdings kann die Abtretung allein die eingeschränkte Sicherungsabrede (→ Anm. 42) nicht ersetzen, da die Abtretung dann ins Leere geht, wenn der Darlehensvertrag oder die AGB der Banken sie gem. § 399 BGB ausschließt (vgl. Schöner/Stöber GrundbuchR Rn. 3158; BeckNotar-HdB/Amann A I Rn. 123; Ertl MittBayNot 1989,53, 61).

45. Freistellung Verkäufer. Da die Belastungsvollmacht nur im Interesse des Käufers zur Kaufpreisfinanzierung eingeräumt wird, ist sicherzustellen, dass der Verkäufer keine persönlichen Zahlungspflichten oder Kosten zu tragen hat (vgl. Ertl MittBayNot 1989,53, 62f).

46. Grundschuldübernahme. Die von dem Käufer als persönlichem Schuldner selbst bestellte Grundschuld muss von ihm bei Eigentumsumschreibung auch übernommen werden. Sie stellt keine Belastung dar, von welcher der Verkäufer den Käufer freizustellen hätte. Dies muss vertraglich daher entsprechend klargestellt werden.

47. Notaranweisung. Um bei dieser doch komplexen Vollmacht die vertraglichen Interessen des Verkäufers und des Käufers zu wahren, ist es erforderlich, den Notar mit der Überwachung des Prozedere der Grundpfandrechtsbestellung und -eintragung zu beauftragen und daher die Geltung der Vollmacht auf den Gebrauch vor dem auch den Kaufvertrag beurkundenden Notar zu beschränken.

48. Notarermächtigung. Diese Ermächtigung des Notars erlaubt es ihm, nötigenfalls im Wege der Eigenurkunde für die Vertragsparteien Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um Beanstandungen des Grundbuchamtes und dergleichen zu beseitigen. Eine derartige Beauftragung und Vollzugsvollmacht an den Notar ist auch nach § 17 Abs. 2a BeurkG unproblematisch und in jedem Fall sinnvoll (BeckNotar-HdB/Hagemann A I Rn. 186, 186a).

49. Durchführungsauftrag. Wenn der Notar nicht mit der Durchführung des Vertrages beauftragt wird, ist er hierzu auch nicht verpflichtet. Ist eine der Vertragsparteien selbst eine siegelführende Behörde, die es regelmäßig übernimmt, ihre Grundstückskauf-

verträge selbst abzuwickeln, wie zB das Land Berlin, kann man auf den Durchführungsauftrag an den Notar verzichten, womit dann auch die Vollzugsgebühr für ihn nach § 146 I KostO entfällt. In allen anderen Fällen ist dies nicht sinnvoll und es sollte in jedem Fall der Notar mit der Durchführung beauftragt werden (vgl. BeckNotar-HdB/Hagemann A I Rn. 186, 186a). Das vorliegende Muster benötigt, zB im Hinblick auf die Kaufpreisfälligkeit, die Lastenfreistellung und die Belastungsvollmacht, die Mitwirkung des Notars, um den Vertrag für beide Seiten in angemessener Weise abgesichert zu vollziehen.

50. Datenschutz. Notare unterliegen als „sonstige öffentliche Stellen“ im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 des DSGVO des jeweiligen Landes grundsätzlich dem Anwendungsbereich des Landesdatenschutzrechtes (BGH NJW 1991, 568 f.). Subsidiär gelten auch die Regeln des BDSG. Unter den Landesdatenschutz fallen personenbezogene Daten, d.h. alle Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse einer bestimmten oder bestimmbaren natürlichen Person (§ 3 Abs. 1 DSGVO der Länder). Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist nur zulässig, wenn das Landesdatenschutzrecht oder eine vorgehende Rechtsvorschrift sie erlaubt oder der Betroffene eingewilligt hat. Für die Einwilligung ist mindestens Schriftform vorgesehen, verbunden mit Hinweis- und Aufklärungspflichten über die Bedeutung der Einwilligung und den Verwendungszweck der Daten (§ 4 S. 2 f. DSGVO der Länder). Dem Notar obliegen zahlreiche gesetzliche Mitteilungspflichten, die eine Mitteilung und Durchbrechung des Datenschutzes rechtfertigen, so etwa die steuerliche Auskunftspflicht, die Mitteilungspflicht gegenüber dem Gutachterausschuss, etc. Zu den Aufgaben des Notars im Rahmen der Abwicklung gehört aber zB auch die Einholung von Genehmigungen und Negativzeugnissen (s. im Einzelnen Mihm ZNotP 2000, 62 ff.). In der notariellen Abwicklungspraxis wird häufig der Beschleunigung halber eine Abschrift des Kaufvertrages an die jeweilige Behörde mit übersandt, um Rückfragen zu vermeiden. Von den Datenschutzbeauftragten der Länder wird diese Handhabung unterschiedlich beurteilt. Manche stehen auf dem Standpunkt, dass die jeweilige Mitteilung der erforderlichen Informationen, aber nicht die Übersendung der Vertragsabschriften, vom jeweiligen Landesdatenschutzrecht gedeckt ist. Um sich nicht dem Vorwurf der Datenschutzverletzung auszusetzen, sollte der Notar über seine Datenschutzverpflichtungen belehren und die ausdrückliche Einwilligung der Vertragsparteien zu seiner Abwicklungspraxis einholen, wenn er zur Beschleunigung vollständige Abschriften an die Behörden versenden will.

51. Antragsverzicht des Käufers. Dieser Verzicht stellt eine rein schuldrechtliche Verpflichtung des Käufers dar, von einer eigenen Antragstellung abzusehen. Ohne die Sicherung durch die gemeinsame Anweisung gem. § 53 BeurkG an den Notar, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften mit Auflassung erst nach Kaufpreiszahlung zu erteilen und beim Grundbuchamt einzureichen, wäre dieser Verzicht des Käufers allein keine ausreichende Sicherung des Verkäufers gegen eine vorzeitige Eigentumsumschreibung auf den Käufer (vgl. Ertl DNotZ 1975, 644/647). Siehe außerdem → Anm. 39 zur getrennten Beurkundung von Kaufvertrag und Auflassung.

52. Finanzierungszusage. Die Finanzierungszusage ist zwar keine echte Kaufpreisversicherung des Verkäufers, hierzu könnten nur die Bürgschaft oder eine Abwicklung über Notaranderkonto führen, aber sie stellt eine gewisse Möglichkeit für den Verkäufer dar, die Bonität des Käufers zu prüfen.

53. Eigentumsumschreibungsvorbehalt. Ohne die Sicherung durch die gemeinsame Anweisung gem. § 53 BeurkG an den Notar, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften mit Auflassung erst nach Kaufpreiszahlung zu erteilen und beim Grundbuchamt einzureichen, wäre dieser Vorbehalt allein keine ausreichende Sicherung des Verkäufers gegen eine

vorzeitige Eigentumsumschreibung auf den Käufer. Siehe außerdem → Anm. 39 zu getrennter Beurkundung von Kaufvertrag und Auflassung.

54. Messungsanerkennung und Identitätserklärung. Siehe hierzu im Einzelnen → Form. A.I.10. Regelmäßig gibt der Käufer die Vermessung des Kaufgrundstücks bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag. Dieser führt die Vermessung sowie einen Ortstermin zur Messungsanerkennung durch. Seine Vermessungsergebnisse nebst Lageplan reicht er dem zuständigen Liegenschaftskataster ein. Bei Übernahme in das Kataster übersendet das Liegenschaftsamt dem Grundbuch und den Beteiligten entsprechende Fortführungsmitteilungen bzw. Veränderungsnachweise, aus denen sich die Aufteilung der alten Flurstücke in die neuen Flurstücke ergibt, sowie einen entsprechenden beglaubigten Auszug aus dem amtlichen Lageplan. Anhand dieser Unterlagen bestimmen die Vertragsparteien die Identität des oder der neuen Flurstücke mit dem Kaufgrundstück und stellen diese in einer Nachtragsurkunde für die Beteiligten verbindlich fest. Hiermit werden zumeist die Notariatsangestellten beauftragt, → Anm. 54.

55. Vollzugsvollmacht Notariatsangestellte. Gemäß § 17 Abs. 2a BeurkG soll der Notar das Beurkundungsverfahren so gestalten, dass die Einhaltung der Belehrungs- und Schutzpflichten des Notars mit den Beteiligten gem. § 17 Abs. 1 und 2 BeurkG gewährleistet ist. Des Weiteren soll er darauf achten, dass jeder Anschein der Abhängigkeit oder Parteilichkeit vermieden wird, § 14 Abs. 3 BNotO. Vollzugsvollmachten, die Mitarbeitern des Notars zum Vollzug der Urkunde erteilt werden, um etwa verfahrensrechtliche Eintragungshindernisse zu beseitigen, bei Kaufverträgen über unvermessene Teilflächen Identitätserklärungen und Auflassungen für die Parteien abzugeben und die Löschung der Auflassungsvormerkung zu bewilligen, für den Fall, dass der Kaufpreis nicht gezahlt wird und ein Rücktritt/eine Ablehnung der Erfüllung vorliegt, sind von § 17 Abs. 2a BeurkG nicht erfasst. Problematisch sind Vollmachten, die es Notariatsangestellten erlauben, im Namen der Vertragsparteien materiell-rechtliche Änderungen des Vertrages vorzunehmen oder Grundpfandrechte zu bestellen und die Vertragsparteien insofern der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen. Die Bundesnotarkammer hat in ihrem Rundschreiben Nr. 24/2008 vom 5.9.2008 klargestellt, dass die Durchführungsvollmacht für Notariatsangestellte keine Rechtsbesorgung iSd § 1 RBERG ist und damit insofern keine Bedenken gegen sie bestehen. Es ist aber zu beachten, dass die jeweiligen Richtlinien der Notarkammern der Länder die systematische Beurkundung mit Mitarbeitern des Notars als Vertretern der Parteien gem. § 14 Abs. 3 BNotO als unzulässig einstufen. Sollten im Einzelfall besondere Gründe dafür gegeben sein, warum eine solche erweiterte Vollmacht auf die Notariatsangestellten aufgenommen wird (zB eine Vertragspartei hat ihren Wohnsitz im Ausland), muss der Notar sicherstellen, dass bereits vorab eine ausführliche Belehrung erfolgt und die Vollmacht entsprechend spezifiziert wird. Da die Bestellung von Grundpfandrechten nicht zum Vollzug des Kaufvertrages gehört, vertritt eine Ansicht, dass jedenfalls die systematische Verwendung derartiger Vollmachten auf die Angestellten nicht mehr erlaubt sind (s. Eue ZNotP 1999, 146/147; aA Maaß ZNotP 1999, 69/76). Das vorliegende Muster sieht daher vorsorglich keine Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten vor. In jedem Fall muss der Notar die Ausübung der Vollmacht überwachen (BeckNotar-HdB/Hagemann A I Rn. 186a).

56. Bauvorbereitungsvollmacht. Zur Beschleunigung des geplanten Bauvorhabens des Käufers und zugleich Klärung der Frage, ob eine Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks zulässig ist oder dem Käufer das Rücktrittsrecht gem. § 6 zusteht, ist es sinnvoll dem Käufer die Vollmacht einzuräumen, dies auf eigene Kosten so rasch wie möglich festzustellen. Eine Vollmacht zur eigentlichen Durchführung des Bauvorhabens sollte hingegen frühestens ab Belegung des Kaufpreises auf Notaranderkonto erteilt werden, welches in einem solchen Fall vorzeitiger Besitzeinräumung zulässig ist und nicht ohne

eine exakte vertragliche Regelung, welche Aufwendungen und Kosten im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages von welcher Vertragspartei zu tragen sind und welche baulichen Maßnahmen ggf. bestehen bleiben können oder wieder rückgängig zu machen sind.

57. Kosten. Für die Beurkundung des Kaufvertrages fällt eine 2,0 Beurkundungsgebühr gem. Nr. 21100 KV an; der Geschäftswert ist der Kaufpreis, sofern er nicht unter dem Verkehrswert liegt (§§ 47, 97 Abs. 1 GNotKG). Weiterhin fällt eine 0,5 Vollzugsgebühr gem. Nr. 22110 KV an (hier ist der Notar mit Lastenfreistellung beauftragt (Vorbem. 2.2.1.1 (1) Nr. 9 KV); wenn sich die Tätigkeit des Notars auf die Einholung des Negativzeugnisses nach § 28 Abs. 1 BauGB beschränkt, dann gem. Nr. 22111 KV nur 0,3 Vollzugsgebühr, höchstens 50,- EUR). Geschäftswert für die Vollzugsgebühr ist gem. § 112 GNotKG der Wert des Beurkundungsverfahrens, hier also i. d. R. der Kaufpreis. Schließlich fällt noch eine 0,5 Betreuungsgebühr gem. Nr. 22200 Nr. 2 KV an, da der Notar mit der Überwachung und Mitteilung der Fälligkeit beauftragt ist. Geschäftswert für die Betreuungsgebühr ist gem. § 113 Abs. 1 GNotKG wie bei der Beurkundung zu bestimmen, hier also i. d. R. der Kaufpreis. Hinzu kommen später die Gebühren für die Identitätserklärung, → Form. A.I.10.

Bei dem Grundbuchamt fallen für die Eintragung der Auflassungsvormerkung 0,5 Gebühr gem. Nr. 14150 KV an, bezogen auf den Kaufpreis gem. §§ 47, 97 Abs. 1 GNotKG, und für die Eintragung der Buchgrundschuld für die Finanzierung des Kaufpreises gem. Nr. 14121 KV eine 1,0 Gebühr aus dem Nennwert der Grundschuld (gem. § 53 Abs. 1 GNotKG) Für die Eigentumsumschreibung eine 1,0 Gebühr gem. Nr. 14110 KV und für die Löschung der Auflassungsvormerkung eine Gebühr nach Nr. 14143 KV (Pauschale 2,5,- EUR).

58. Steuern. Für Grundstücksgeschäfte fällt gem. §§ 1, 2, 11 GrEStG Grunderwerbsteuer an, für die die Vertragsparteien (§ 13 GrEStG) gesamtschuldnerisch gegenüber dem Finanzamt haften, unabhängig von der internen vertraglichen Regelung, wonach ganz regelmäßig der Käufer die Grunderwerbsteuer trägt. Es ist darauf zu achten, dass die Grunderwerbsteuer seit 1.1.2007 infolge der Föderalismusreform gem. Art 105 Abs 2a GG der Landesgesetzgebung unterliegt und daher ab diesem Zeitpunkt unterschiedliche Steuersätze in den jeweiligen Bundesländern bestimmt sind. Zu beachten ist die auf 10 Jahre verlängerte Dauer für den Anfall der Spekulationssteuer gem. § 23 EStG bei einem privaten Weiterveräußerungsgeschäft.

59. Lastenfreistellungskosten. Da der Verkäufer die lastenfreie Eigentumsübertragung auf den Käufer schuldet, hat er die Kosten der Lastenfreistellung gem. § 435 BGB zu tragen (s. Soergel/Huber § 435 BGB Rn. 2 ff.).

60. Kaufpreisfinanzierungskosten. Ebenso trägt der Käufer alle mit seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung und damit dessen Finanzierung zusammenhängenden Kosten, somit auch die Kosten, die durch Treuhandaufgaben der finanzierenden Kreditinstitute ausgelöst werden. Dies können beispielsweise die Kosten einer Notarbestätigung sein, wenn das Kreditinstitut den Kaufpreis nicht fristgerecht auszahlen kann, ohne dass ihm der Notar die Sicherstellung der ranggerechten Eintragung der Finanzierungsgrundschuld im Grundbuch bestätigt.

61. Makler. Wenn kein Makler mitgewirkt hat, kann man dies, wie geschehen, klarstellen. Wichtiger ist es, für den Fall, dass ein Makler mitgewirkt hat, klarzustellen, wer die Maklervergütung zu bezahlen hat. Regelt man darüber hinaus im Kaufvertrag die genaue Höhe der Maklerprovision, so wirkt sich dies geschäftswerterhöhend für die Notar- und Grundbuchkosten aus. Hat der Verkäufer den Makler beauftragt, gilt die Übernahme der Maklerprovision durch den Käufer außerdem als Teil der Gegenleistung,

auf die auch Grunderwerbsteuer anfällt. Enthält der Kaufvertrag lediglich die Bestimmung, dass der Verkäufer die Vergütung des Maklers für den Käufer übernimmt, oder umgekehrt, beinhaltet diese Erfüllungsübernahme gem. § 329 BGB im Zweifel keinen Vertrag zu Gunsten Dritter und kein eigenes Forderungsrecht des Maklers. Die Vertragsparteien können die Maklerklausel natürlich auch so ausgestalten, dass von einem echten Vertrag zu Gunsten Dritter auszugehen ist. In letzterem Fall ist das Forderungsrecht des Maklers aber nur begründet, wenn der Makler auch eine Leistung gem. § 652 BGB erbracht hat (BGHZ 138, 170/172 f.). Ist der Käufer ein Verbraucher und liegt ein Kaufvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus vor, so sind §§ 656a–d BGB bei den Vereinbarungen über die Maklerkosten zu beachten.

62. Vollständige Gegenleistung. Der Notar hat gem. § 17 Abs. 2 BeurkG darauf hinzuweisen, dass der gesamte Grundstückskaufvertrag gem. § 313 BGB unwirksam ist, wenn nicht die vollständige Gegenleistung und alle Nebenabreden beurkundet wurden. Er soll die dazu abgegebenen Erklärungen der Beteiligten in der Niederschrift aufnehmen.

63. Gesetzliches Vorkaufsrecht. Gemäß § 20 BeurkG soll der Notar, wenn er die Veräußerung eines Grundstücks beurkundet, auf ein in Betracht kommendes gesetzliches Vorkaufsrecht hinweisen und dies in der Niederschrift vermerken.

64. Unbedenklichkeitsbescheinigung. Da die Eigentumsumschreibung im Grundbuch gem. § 22 Abs. 1 GrEStG erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Zahlung der Grunderwerbsteuer erfolgen darf, hat der Notar hierüber gemäß § 19 BeurkG zu belehren und dies in der Niederschrift zu vermerken. Der Notar hat gem. § 18 Abs. 1 GrEStG außerdem dem zuständigen Finanzamt Anzeige nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck zu erstatten.

65. Genehmigungserfordernis und sonstige Belehrungen. Gesetzlich vorgeschrieben ist sonst nur noch gem. § 18 BeurkG die Hinweispflicht auf etwa erforderliche gerichtliche oder behördliche Genehmigungen oder etwa darüber bestehende Zweifel. Läge das Grundstück zB in den neuen Bundesländern, müsste der Notar darüber belehren, dass der Kaufvertrag unter Umständen noch der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung bedarf.

Im Übrigen hat der Notar gem. § 17 Abs. 1 BeurkG die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und darauf zu achten, dass Irrtümer und Zweifel vermieden werden (s. im Einzelnen auch Reithmann/Albrecht Rn. 175 ff.). Diesem Zwecke dienen die weiteren vorgeschlagenen Belehrungen, da zumindest den in Grundstücksgeschäften Unerfahrenen nicht immer klar ist, dass gesetzlich eine Gesamtschuldnerschaft hinsichtlich der Gerichts- und Notarkosten besteht, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht, die Dauer der Verjährung für Gewährleistungsansprüche und was die Folgen des Gewährleistungsausschlusses und der Unterwerfung unter die gesetzliche Zwangsvollstreckung sind, dass das Grundstück für rückständige öffentliche Abgaben haftet und wie die Belastungsvollmacht und ihr Gebrauch funktionieren. Ab 1.4.2023 gilt zudem das Barzahlungsverbot bei Immobilien gemäß § 59 Abs. 11 GwG. Wenn es im Einzelfall angezeigt erscheint, hat der Notar auf weitere ihm problematisch erscheinende Punkte ebenso hinzuweisen. Er muss dies nicht alles in der Niederschrift vermerken – auch reicht die formularmäßige Aufnahme der Belehrungen in der Niederschrift nicht aus. Letztere dient daher vornehmlich als „Checkliste“ für den Notar, welche Punkte im Einzelfall genauer mit den Parteien zu erörtern wären.

66. Ausfertigungen und Abschriften. Gem. § 51 Abs. 1 BeurkG kann jeder, der eine Erklärung im eigenen Namen abgegeben hat oder in dessen Namen eine Erklärung abgegeben worden ist, sowie die Rechtsnachfolger dieser Personen, Ausfertigungen der Niederschrift verlangen. Wer berechtigt ist Ausfertigungen zu verlangen, kann auch

einfache oder beglaubigte Abschriften verlangen oder die Urschrift einsehen, § 51 Abs. 3 BeurkG. Darüber hinaus können die in § 51 Abs. 1 BeurkG genannten Personen gemeinsam in der Niederschrift oder durch besondere Erklärung gegenüber dem Notar etwas Abweichendes bestimmen. Sollen also außer den unmittelbar Beteiligten weitere Personen Ausfertigungen oder beglaubigte oder einfache Abschriften verlangen können, zB der abzulösende Gläubiger, die finanzierende Bank, der beratende Anwalt einer Partei, o. Ä., so sollte dies in die Niederschrift aufgenommen werden. Der Notar kann außerdem gem. §§ 152 Abs. 1, 136 Abs. 1 Nr. 1 KostO Schreibaufgaben nur für Ausfertigungen oder Abschriften berechnen, die auf Antrag erteilt werden, soweit sie nicht gem. § 136 Abs. 2 a) und d) KostO frei von Schreibaufgaben sind. Mitteilungspflichten, die auf Grund von Rechtsvorschriften gegenüber Gerichten oder Behörden bestehen, bleiben von dieser Regelung gem. § 51 Abs. 4 BeurkG und § 152 Abs. 1 KostO unberührt – insofern dient die Aufzählung eher als Checkliste für die Abwicklung des Vertrages.

67. Beurkundungsvermerk. Gemäß § 13 Abs. 1 BeurkG muss die Niederschrift in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben werden. Soweit die Niederschrift auf Karten, Zeichnungen oder Abbildungen verweist, müssen diese den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt werden. In der Niederschrift soll gem. § 13 Abs. 1 S. 2 BeurkG festgestellt werden, dass dies geschehen ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BeurkG muss der Notar die Niederschrift eigenhändig unterschreiben und soll der Unterschrift seine Amtsbezeichnung beifügen.

8. Grundstückskaufvertrag – Verkauf durch Partei kraft Amtes (hier: Testamentsvollstrecker) mit Abwicklung über Notaranderkonto

Verhandelt zu^{1, 2}

am

vor dem Notar

erschieden

1. Herr Rechtsanwalt,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Testamentsvollstrecker^{3, 4, 5} über den Nachlass des/der am verstorbenen Herrn/Frau aufgrund Testamentsvollstreckerzeugnis⁶ vom, Az: des Amtsgerichts, das bei Beurkundung in Urschrift vorgelegen hat und von dem eine beglaubigte Abschrift beigefügt ist;⁷

– Herr Rechtsanwalt⁸ als Testamentsvollstrecker nachfolgend „Verkäufer“ genannt –

2. Herr/Frau

– nachfolgend „Käufer“ genannt –

Die Erschienenen wiesen sich aus durch/sind dem Notar von Person bekannt.

Nach Belehrung über die Vorschrift des § 17 Abs. 2a BeurkG versichert der Käufer, den Entwurf des heute beurkundeten Vertrages vor mindestens vierzehn Tagen vom beurkundenden Notar erhalten zu haben.

Die Erschienenen erklärten, handelnd wie angegeben, den nachstehenden

Grundstückskaufvertrag