



Deutsche**Notar**Akademie

Grundkurs Notarprüfung

Immobilienrecht IV

**Erwerb von Grundstücken, Teilflächen,
Wohnungseigentum und Erbbaurechten**

Bauträgervertrag

**Angebot und Annahme/Bindungs- und
Annahmefristen**

Überlassungsvertrag

Deutsche**Anwalt**Akademie GmbH

Littenstraße 11 • 10179 Berlin

Fon +49 30 726153-0

daa@anwaltakademie.de

www.anwaltakademie.de

Literaturverzeichnis VII**Abkürzungsverzeichnis XIII****A. Grundstückserwerb durch Kauf..... 1**

I.	Formpflicht.....	1
II.	Aufbauschema eines Grundstückskaufvertrags	2
1.	Allgemeines	2
2.	Vertragsgestaltung Überblick.....	5
III.	Urkundseingang und Beteiligte.....	9
1.	Ort, Tag, Notar und die Erschienenen	9
a.	Persönliche Daten.....	9
b.	Feststellungen und Maßnahmen nach dem Geldwäschegesetz (Exkurs).....	10
c.	Ausländische Beteiligte	11
2.	Vertretung eines Beteiligten	12
a.	Vollmacht und Form der Vollmacht	12
b.	Erwerbervollmacht.....	14
c.	Vollzugsvollmacht an Notar.....	14
d.	Vertreter ohne Vertretungsmacht	15
e.	Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Vertrages	15
f.	Vertretung und § 17 Abs. 2a BeurkG	16
3.	Verbraucherbegriff und Beweislast	17
a.	Einleitung	17
b.	Folgen für die notarielle Praxis.....	18
4.	Ehegattenzustimmung zu Gesamtvermögensverfügung	18
5.	Personenmehrheit auf Verkäufer-/Käuferseite	19
6.	GbR.....	19
a.	GbR als Erwerber	19
b.	GbR als Veräußerer	22
7.	Verkauf durch Erben oder Testamentsvollstrecker	23
IV.	Kaufgegenstand	23
1.	Wiedergabe der Grundbuchlage	23
2.	Wesentliche Bestandteile und Zubehör	25
3.	Miteigentumsanteile und Herrschvermerke.....	25
V.	Kaufpreis	26
1.	Bestimmung des Kaufpreises	27
a.	Angabe des (Netto)-Kaufpreises	27
b.	Angaben zur Umsatzsteuer.....	27
2.	Fälligkeit des Kaufpreises	30
3.	Verzug des Käufers	30
4.	Kaufpreiszahlungsweise des Käufers	32
a.	Empfängerkonto hat Auswirkung auf Vertretungsrecht	32
b.	Direktzahlung mit Begleitmaßnahmen	33

c.	Kaufpreiszahlung auf ein Notaranderkonto	34
d.	Abwicklung über die Kreditinstitute	37
5.	Sicherung des Käufers durch Vormerkung	37
a.	Eigentumsvormerkung für Käufer	37
b.	Löschung der Vormerkung bei Erfüllung des Vertrages	38
c.	Probleme des Verkäufers mit der Vormerkung bei Nichterfüllung des Vertrages	38
6.	Sicherung des Verkäufers	40
a.	Trennung von Kaufvertrag und Auflassung	40
b.	Sofortige Auflassung unter Vorbehalt der Eigentumsumschreibung	41
c.	Vollstreckungsunterwerfung	43
d.	Kaufpreiszahlungsbürgschaft	44
7.	Verjährung	45
VI.	Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren	45
1.	Zeitpunkt	45
2.	Besitzübergabe vor Kaufpreiszahlung	46
3.	Übergang von Nutzen und Lasten	47
4.	Nutzungszinsen	47
5.	Gefahrenübergang und Gebäudeversicherung	47
6.	Vollstreckungsunterwerfung wegen Räumungspflicht	49
VII.	Haftung für Rechts- und Sachmängel	50
1.	Möglichkeit vom Gesetz abweichender Regelungen	50
2.	Rechtsmängel	53
a.	Grundstücksbelastungen	54
(1)	Dienstbarkeiten	54
(2)	Übernahme und Löschung von Grundpfandrechten	54
b.	Miet- und Pachtverhältnisse	56
3.	Sachmängel	58
a.	Allgemeines	58
b.	Haftungsausschluss	59
c.	Haftungsbegrenzung	59
4.	Erschließungs-/Anschlusskosten, kommunale Abgaben	60
5.	Baulasten	61
VIII.	Vorkaufsrechte	62
1.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	63
a.	Vorkaufsrecht nach BauGB	63
b.	BNatSchG	63
2.	Grundbuchlich gesicherte Vorkaufsrechte	64
3.	Rücktrittsrecht bei Ausübung eines Vorkaufsrechts	64
IX.	Kosten	65
1.	Grundsätze	65
2.	Kosten des Vertrags und seines Vollzugs	65
3.	Maklercourtage, Maklerklauseln	66
a.	Materielles Recht (§ 656a ff. BGB neuer Fassung)	66

b.	Notarielles Berufsrecht und Haftungsrisiken	67
c.	Notarkosten, Grunderwerbsteuer	68
4.	Gebühren beim Notar	68
X.	Steuern	70
XI.	Kaufpreisfinanzierung	71
1.	Aufnahme eines neuen Darlehens	71
2.	Vorgezogene Grundschild	72
a.	Belastungsvollmacht zur Kaufpreisfinanzierung	72
b.	Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs	74
3.	Übernahme von bestehenden Darlehen oder Belastungen	74
a.	Übernahme von bestehenden Darlehen	74
b.	Verzicht auf Löschung eingetragener Belastungen	76
XII.	Belehrungen	77
1.	Belehrungspflichten	77
a.	Rechtliche Tragweite des Geschäfts, § 17 Abs. 1 S. 1 BeurkG	77
b.	Ausländisches Recht, § 17 Abs. 3 BeurkG	77
c.	Genehmigungen, § 18 BeurkG	77
d.	Grunderwerbsteuer, § 19 BeurkG	78
e.	Vorkaufsrecht, § 20 BeurkG	78
f.	Grundbuchinhalt, § 21 Abs. 1 S. 2 BeurkG	78
g.	Mitwirkungsverbot, § 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und Abs. 2 S. 1 BeurkG	78
h.	Antragstellung beim Grundbuchamt, § 53 BeurkG	79
i.	Erweiterte Warn- und Hinweispflicht	79
2.	Vermerk der Belehrung	79
XIII.	Schlussvermerk	80
XIV.	Vertragsdurchführung	81
1.	Verpflichtung zur Mitwirkung an der Vertragsdurchführung	81
2.	Freiwillige Mitwirkung an der Vertragsdurchführung	82
a.	Anträge beim Grundbuchamt	82
b.	Genehmigungen	83
c.	Beteiligung Minderjähriger – Vertretungsbedürftiger	85
(1)	Materiell-rechtliche Grundlagen des Minderjährigenschutzes	85
(2)	Zuständigkeiten durch das FamFG	86
aa)	Übersicht Zuständigkeiten	88
bb)	Übersicht Rechtsmittelweg	88
(3)	Auswirkungen auf die notarielle Vertragsgestaltung	88
d.	Doppelvollmacht	90
e.	Eigenurkunde des Notars	90
f.	Einholung des Rechtskraftzeugnisses	91
g.	Ausfertigung oder Abschrift für Grundbuchamt	92
B.	Teilflächenerwerb	94
I.	Kaufgegenstand	94
1.	Identifikation der Teilfläche	94
2.	Folgen für die Gestaltung des Vertrages	95
3.	Kosten für die Vermessung der Teilfläche	96

II.	Kaufpreis.....	96
III.	Sicherung des Käufers.....	96
IV.	Auflassung und Identitätserklärung.....	97
V.	Sachmängelhaftung.....	99
C.	Erwerb von Wohnungseigentum.....	100
1.	Kaufgegenstand.....	100
a.	Bezugnahme auf das Wohnungsgrundbuch.....	100
b.	Einbeziehung der Gemeinschaftsordnung in den Kaufvertrag.....	101
c.	Kaufvertrag und Anteil am Gemeinschaftsvermögen.....	102
2.	Besitzübergabe.....	103
3.	Gesetzliche Vorkaufsrechte.....	103
a.	Vorkaufsrechte nach dem BauGB.....	103
b.	Vorkaufsrecht des Mieters gem. § 577 BGB.....	104
4.	Rechtsmängel.....	105
a.	Wohnungsbindung.....	105
b.	Nicht genehmigte Umbauten.....	105
5.	Zustimmungserfordernis.....	106
II.	Muster: Verkauf einer Eigentumswohnung mit Auflassung.....	106
D.	Erwerb eines Erbbaurechts.....	113
I.	Kaufgegenstand.....	113
II.	Kaufpreissicherung des Erbbaurechtsausgebers.....	114
III.	„Auflassung“ und Berechtigtenwechsel.....	115
IV.	Zustimmung des Erbbaurechtsausgebers.....	115
E.	Bauträgervertrag.....	117
I.	Gesetzliche Grundlagen.....	117
II.	Begriff des Bauträgervertrages.....	118
III.	Vertragstypus.....	118
1.	Gemischter Vertrag <i>sui generis</i>	118
2.	Reichweite – Werkvertragsrecht vs. Kaufvertragsrecht.....	119
a.	Errichtung eines Bauwerks (Neubau).....	119
b.	Umbau/Sanierung.....	119
IV.	Vertragsparteien.....	120
V.	Vertragsgegenstand.....	120
VI.	Reichweite der notariellen Beurkundung.....	121
1.	Bauträgervertrag (= Kaufvertrag samt Werkvertrag).....	121
2.	Baubeschreibung.....	122
a.	Umfang der Beurkundung/Änderungen.....	122
b.	Beurkundung von Änderungen.....	122
(1)	Änderungsvorbehalt des Bauträgers.....	123

	(2) Änderungsrecht des Käufers – Sonderwünsche	123
VII.	Fälligkeit der Kaufpreistraten	124
	1. Anwendung der MaBV	124
	2. Ausgestaltung der Fälligkeitsregelung	125
	a. Vormerkungslösung	125
	(1) Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen (§ 3 Abs. 1 MaBV)	125
	(2) Besondere Fälligkeitsvoraussetzungen (§ 3 Abs. 2 MaBV)	125
	(3) Stellung einer Fertigstellungssicherheit oder Einbehalt von 5%	126
	(4) Unzulässige Abweichungen zuungunsten des Käufers	128
	(5) Verschiedene Fallgruppen	129
	b. Kaufpreisfälligkeit bei Bürgschaftslösung (seltener Fall)	131
	c. Darlehensbürgschaft	132
	3. Vorleistungsverbot, § 309 Nr. 15 BGB	132
VIII.	Abnahme des Vertragsobjekts	132
	1. Bezugsfertigkeit	133
	2. Abnahmeverweigerung und Abnahmefiktion	133
	3. Abnahme von Gemeinschaftseigentum	133
IX.	Sachmängelrecht	134
	1. Keine formularmäßige Freizeichnung	134
	2. Verjährung der Mängelansprüche	135
	3. Abtretung von Mängelansprüchen	135
X.	Ausschluss des Rücktrittsrechts	136
XI.	Insolvenz des Bauträgers	136
XII.	Grunderwerbsteuer	136
XIII.	Checkliste zum Bauträgervertrag	137
	1. Vorbereitung	137
	2. Beurkundung	137
	3. Abwicklung	138
	4. Zusammenfassung	138
F.	Angebot und Annahme/Bindungs- und Annahmefristen	139
	I. Beurkundungspflicht	139
	II. Problemdarstellung – Bindungsfristen und Fortgeltungsklauseln	139
	1. AGB-Kontrolle	139
	2. Rechtsprechung des BGH	140
	3. Lösungsansätze für die notarielle Praxis	141
	a. Rücktrittsrecht Bauträger bei Nichterreichen einer rentablen Abverkaufsquote? ...	141
	b. Vollmachtlose Vertretung?	141
	4. Fristverlängerung der Annahmefrist aus berechtigten Gründen (Verbraucher = Anbietender und Verkäufer)	142

III.	Formulierungsvorschlag (Annahmefrist aus berechtigten Gründen (Verbraucher = Anbietender und Verkäufer).....	142
IV.	Formulierungsvorschlag (Angebot/Annahme unter Verbrauchern).....	143
V.	Belehrungs-/Hinweispflichten des Notars der Annahme	144
VI.	Beurkundungsverfahren.....	145
VII.	Kosten beim Notar	146
G.	Überlassungsvertrag.....	147
I.	Weichenstellung zwischen Schenkung oder Vererbung	147
II.	Überlassungen im Eltern-Kind-Verhältnis	147
1.	Formulierungsvorschlag zum Urkundeneingang.....	148
2.	Formulierungsvorschlag zum Rechtsgrund.....	148
3.	Formulierungsvorschlag zum Rückforderungsrecht.....	149
4.	Formulierungsvorschlag zum Nießbrauch	151
5.	Formulierungsvorschlag zum Wohnungsrecht.....	151
III.	Zuwendungen an Ehegatten	153
1.	Formulierungsvorschlag zum Rechtsgrund.....	153
2.	Weitere Regelungsoptionen.....	153