


  
**NOTAR**
  
 CHRISTIAN STEER
   
 M. JUR. (OXFORD)

**Der Immobilienkauf**
  
 Referendarausbildung
   
 Landgericht Landshut
   
 07.07.2015

---

---

---


---

---

---

---

---

[www.notar-steer.de](http://www.notar-steer.de)

  
**NOTAR**
  
 CHRISTIAN STEER
   
 M. JUR. (OXFORD)

**Grundbuchamt**

- zentrale Erkenntnisquelle im Grundstücksverkehr
- unselbständige Abteilung des Amtsgerichts
- Entscheidung fast immer durch Rechtspfleger, in Ausnahmefällen durch Richter
- Grundbuchbezirk entspricht AG-Bezirk
- Gemarkung entspricht meist der Gemeinde oder dem Stadtteil

2

---

---

---


---

---

---

---

---

[www.notar-steer.de](http://www.notar-steer.de)

  
**NOTAR**
  
 CHRISTIAN STEER
   
 M. JUR. (OXFORD)

**Aufbau eines Grundbuchblatts**

- Bestandsverzeichnis: Liste der erfassten Grundstücke
- Abteilung I: Eigentümer
- Abteilung III: Grundpfandrechte
  - Hypothek, §§ 1113 ff. BGB
  - Grundschild, §§ 1191 ff.; 1192 Abs. 1 i. V. m. 1113 ff. BGB
  - Rentenschuld (in der Praxis unüblich), §§ 1199 ff., 1113 BGB
- Abteilung II: alle anderen Rechte, z. B.
  - Grunddienstbarkeit, §§ 1018 ff. BGB
  - beschränkte persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff. BGB
  - Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB
  - dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB
  - Reallast, §§ 1105 ff. BGB
  - Vormerkung, §§ 883 ff. BGB

3

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

## Grundbucheinsicht...

- ist vor einer Beurkundung vorgeschrieben, § 21 BeurkG, Verstoß hiergegen berührt Wirksamkeit des Vertrags nicht.
- vermittelt ein (fast) umfassendes Bild über die rechtliche Situation eines Grundstücks, denn (fast) alle Grundbucheintragungen sind konstitutiv.  
*Exkurs:* anders beim Handelsregister, das konstitutive und deklaratorische Eintragungen kennt.
- setzt ein berechtigtes Interesse voraus, § 12 GBO, Behörden und Notare sind aber generell einsichtsberechtigt.  
*Exkurs:* Anders beim Handelsregister, das für jedermann einsehbar ist (§ 9 Abs. 1 HGB).
- Grundbuch wird elektronisch geführt, oft aber noch als Gemisch aus eingescannten alten Grundbuchblättern und darüber gelegten digitalen Inhalten.

4

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

## § 311b Abs. 1 BGB

Beurkundungspflicht für Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb des Eigentums an einem Grundstück gilt für

- Kaufverträge,
- sonstige Verträge mit Verpflichtung zur Übereignung eines Grundstücks, z. B. Überlassung (Schenkung) in vorweggenommener Erbfolge, Übertragung im Rahmen einer Ehescheidung oder Erbauseinandersetzung, Einbringung in eine Gesellschaft,
- Rechtsgeschäfte, die mittelbar zur Übereignung eines Grundstücks verpflichten, z. B. Vorvertrag, Vorkaufsrecht (str.), Kauf- oder Verkaufsangebot, unwiderrufliche Vollmacht,
- nicht hingegen Erwerb eines Gesellschaftsanteils (z. B. GbR, OHG, KG, AG), auch wenn die Gesellschaft über Grundbesitz verfügt, es sei denn, hierfür gilt eine eigene Formschrift (§ 15 Abs. 3, 4 GmbHG),
- und nicht für die Verpflichtung, andere dingliche Rechte als das Eigentum (z. B. Grundschuld, Dienstbarkeit) zu verschaffen.
  - Kausalgeschäft unterfällt nicht § 313b Abs. 1 BGB.
  - Dingliche Einigung nach § 873 BGB formfrei. § 925 BGB gilt nicht!
  - Eintragungsantrag bedarf jedoch der öffentlichen Form (§ 29 GBO).

5

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

## § 311b Abs. 1 BGB

- erfasst alle Nebenabreden, wie z. B.
  - vom Verkäufer geschuldete Werkleistungen (Bauträgervertrag, aber auch Kleinreparatur vor Übergabe),
  - die Vereinbarung, dass das Vertragsobjekt an den Verkäufer zurückvermietet wird → Mietvertrag muss mitbeurkundet werden.
- Verstoß führt i. Zw. zur Gesamtnichtigkeit des Vertrags (§ 125 BGB), aber Heilung nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB möglich.
- Stellvertretung
  - Vollmacht materiellrechtlich nicht formbedürftig, § 167 Abs. 2 BGB.
  - Wegen § 29 GBO setzt der Vollzug im Grundbuch öffentlich beglaubigte Vollmacht voraus.
  - Auch möglich: Handeln aufgrund formloser Vollmacht und spätere Vollmachtsbestätigung in der Form des § 29 GBO.
  - Alternativ: Vollmachtloser Vertreter handelt vorbehaltlich Genehmigung. Auch hier bedarf die Genehmigung nur wegen § 29 GBO der öffentlichen Form, nicht aber materiellrechtlich (§ 182 Abs. 2 BGB).

6

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 1: Vertragsobjekt

- Rechtlicher Anknüpfungspunkt ist das Grundstück, nicht das Gebäude
- Aufstehende Gebäude sind aber gem. § 94 BGB wesentlicher Bestandteil und damit zwingend im Eigentum des Grundstückseigentümers.
- Ausnahmen hiervon:
  - Erbbaurecht
  - Wohnungs- oder Teileigentum. Ist dieses erst noch zu bauen, spricht man von einem Bauträgervertrag, für den rechtliche Besonderheiten gelten (insb. die MaBV).
  - entschuldigter Überbau, § 912 BGB
- Während Zubehör i. S. v. § 97 BGB im Zweifel mitverkauft ist (§ 311c BGB), gilt dies für sonstige bewegliche Sachen nur, wenn ausdrücklich so bestimmt. Dann wird oft ein separater Kaufpreisteil dafür ausgewiesen, weil insoweit nicht Grunderwerbsteuerpflichtig.

7

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 2: Person des Käufers/Verkäufers

- Erwerbsverhältnis ist anzugeben, § 47 GBO
- Bei Ehegatten Güterstand beachten, insbesondere bei ausländischem Güterstand
- § 1365 BGB beachten
- Bei Minderjährigen oder Betreuten ist Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts nötig, §§ 1821 f. BGB
- Lange umstritten war, ob und wie eine GbR ins GB eingetragen werden kann. Trotz Gesetzesänderung in 2009 (Einfügung des § 899a BGB und Neufassung des § 47 Abs. 2 GBO) wurde eine zentrale Frage erst durch BGH NJW 2011, 1958 halbwegs befriedigend geklärt.

8

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 3: Vormerkung

- Entstehung („Ersterwerb“)
  - Bewilligung oder eV, § 885 Abs. 1 BGB
  - GB-Eintragung (konstitutiv)
  - Bestehen einer Forderung: Fehler in diesem Bereich unheilbar, insoweit kein gutgläubiger Erwerb (strenge Akzessorietät). In Klausur an dieser Stelle oft Schachtelprüfung, ob Anspruch besteht.
  - Verfügungsbefugnis
- Übertragung („Zweiterwerb“)
  - erfolgt durch Abtretung der Forderung
  - die Vormerkung folgt gem. § 401 BGB

9

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 3: Vormerkung – gutgläubiger Erwerb

- gutgläubiger Ersterwerb unstr. möglich, § 893 Alt. 2 BGB
- gutgläubiger Zweiterwerb?

Unterscheide:

- Forderung besteht nicht → kein gutgläubiger Erwerb möglich (unstr.!)
  - Forderung besteht, aber Vormerkung kam nicht zustande: Der Streitklassiker! Nach BGH möglich.

10

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 3: Vormerkung - Wirkungen

11

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 3: Vormerkung - Wirkungen

- Vormerkungswidrige Verfügungen sind relativ unwirksam → das GB ist deswegen nicht unrichtig i. S. v. § 894 BGB
- „Verfügung“ i. S. v. § 883 Abs. 2 BGB erfasst nach BGH („große Lösung“) auch andere Erwerbshindernisse, insb.
  - späteren Widerspruch
  - spätere Bösgläubigkeit
  - nicht aber schuldrechtliche Beeinträchtigungen wie insb. spätere Vermietung

12

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 4: Kaufpreis

„Unterverbriefung“

- nennt man die Beurkundung eines niedrigeren als des wirklich gewollten Kaufpreises
- Grund: Verkürzung der Grunderwerbsteuer und Notargebühren (strafbar!)
- beurkundeter Preis → § 117 Abs. 1 BGB
- gewollter Preis → §§ 117 Abs. 2, 311b Abs. 1, 125 BGB
- Heilung durch Vollzug, § 311b Abs. 1 S. 2 BGB
- kein „künftiger oder bedingter Anspruch“ i. S. v. § 883 Abs. 1 S. 2 BGB

13

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 4: Kaufpreis

- Ziel: Minimierung von Vorleistungsrisiken
- Deshalb Kaufpreisfälligkeit erst, wenn lastenfreier Erwerb gesichert ist.
- Der Notar teilt deshalb mit, wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen.
- Eigentumsumschreibung erst nach Kaufpreiszahlung.

14

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 4: Kaufpreis

- Fälligkeitsvoraussetzung hängen vom Einzelfall ab, im Beispielsfall:
  - Vormerkung
  - Negativzeugnis betreffend Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB
  - Vorliegen einer Löschungsbewilligung für die zu löschende Grundschuld mit Treuhandaufgabe, die aus Kaufpreis erfüllbar ist
- Weitere verbreitete Fälligkeitsvoraussetzungen:
  - behördliche oder private Genehmigungen
  - Verwalterzustimmung (oft bei Wohnungseigentum)
  - Eigentümerzustimmung (oft bei Erbbaurecht)
  - Räumung des Vertragsobjekts

15

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 4: Kaufpreis

- Fälligkeitsmitteilung des Notars
  - Zahlungsaufforderung an Käufer
  - Aufforderung an abzulösenden Grundschuldgläubiger, Eingang der Ablöseforderung mitzuteilen
  - Aufforderung an Verkäufer, Eingang des Restkaufpreises mitzuteilen.
- Nach Bestätigung des Zahlungseingangs Endvollzug (Auflassung, Löschung der Grundschuld, Löschung der Vormerkung)

16

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 4: Kaufpreis

- Alternative: Abwicklung über Notaranderkonto
  - Kaufpreis wird auf einem Konto des Notars „geparkt“
  - Wegen höherer Gebühren als Standardverfahren unüblich geworden
  - heute v. a. noch bei besonderen Schwierigkeiten, z. B. bei Insolvenz des Verkäufers
- Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) zur Förderung der Zahlungsbereitschaft
- U. U. Vollmacht zur Löschung der Vormerkung im Falle der Rückabwicklung des Vertrags

17

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 5: Besitzübergang

- Zeitpunkt des Übergangs der Nutzungsmöglichkeit durch Käufer ist frei gestaltbar
  - meist mit vollständiger Kaufpreiszahlung
  - Besitzübergang sofort oder zu fixem Zeitpunkt im Einzelfall vertretbar
- Mit Besitzübergang gehen die Lasten und Gefahren über.

18

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 5: Besitzübergang

- „Kauf bricht nicht Miete“, §§ 566 ff. BGB
  - Regelung zur Aushändigung der Kaution, Hinweis auf gesetzliche Nachhaftung des Verkäufers
  - Regelung zur Einziehung der Miete und Abgabe von Vermieterklärungen durch Käufer bereits ab Besitzübergang
  - Wenn WEG-Aufteilung zeitlich nach Vermietung erfolgt ist,
    - hat der Mieter ein Vorkaufsrecht, § 577 BGB,
    - ist der Erwerber zur Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung erst nach 3 bis 10 Jahren berechtigt, § 577a BGB.
- Erschließungskosten
  - streitanfälliges Thema
  - gesetzliche Regelung (§ 436 BGB) wird oft zugunsten der „Verbescheidungslösung“ abbedungen

19

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 6: Rechtsmängel

- Rechtsmängel (§ 435 BGB)
  - betreffen insb. Belastungen in Abteilung II oder III des Grundbuchs
  - auch sog. Buchrechte (§ 435 S. 2 BGB)
  - altrechtliche Dienstbarkeiten
  - Vermietung
  - sozialrechtliche Wohnungsbindung
- z. T. muss sie der Käufer übernehmen (insb. Dienstbarkeiten oder Mietverträge).
- Soweit sie nicht übernommen werden, muss sie der Verkäufer löschen (insb. Grundschulden).
- Bleiben nicht übernommene Belastungen bestehen, hat Käufer Gewährleistungsansprüche aus § 437 BGB.

20

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 6: Sachmängel

- Sachmangel (§ 434 BGB)
  - am Gebäude, z. B. Schimmel, undichtes Dach, defekte Heizung
  - am Grundstück, z. B. schädliche Bodenveränderungen (unabhängig davon, wer öffentlich-rechtlich sanierungspflichtig)
- Bestandsbauten und unbebaute Grundstücken
  - i. a. R. Gewährleistungsausschluss
  - Grund: Zustand ist bereits „eingepreist“
  - bei mitverkauftem Inventar § 475 BGB beachten
  - bei Verbrauchervertrag § 309 Nr. 7 BGB beachten
  - allgemein: § 276 Abs. 3 BGB beachten
- Neubauten (Begriff wird weit ausgelegt)
  - werden fast ausschließlich von Unternehmern verkauft
  - dann kein Gewährleistungsausschluss, § 309 Nr. 8 b) bb) BGB
  - außer für Grund und Boden (Grenze § 309 Nr. 7 BGB)
  - oft Abtretung von Gewährleistungsansprüchen des Bauträgers gegen dessen Bauhandwerker

21

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 7: Vollzugsvollmacht

- Notar darf alle Erklärungen im Rahmen des Vollzugs abgeben.
- gesetzliche Vollmacht (§ 15 GBO) inhaltlich nicht immer ausreichend
- u. U. „Mitarbeitervollmacht“ für Nachträge zum Vertrag

22

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 8: Hinweise

- Notar muss belehren, § 17 BeurkG.
- Umfang der Belehrungspflicht
  - abhängig von Vorbildung und Geschäftserfahrung der Parteien
  - abhängig vom Risiko: unübliche Klauseln, insb. ungesicherte Vorleistungen, ziehen erhöhte Belehrungspflicht nach sich
  - dann oft „doppelte Belehrungspflicht“, d. h. Notar muss außer dem Risiko selbst eine Gestaltungsalternative zur Vermeidung aufzeigen
- Belehrung genügt an sich mündlich.
- Schriftliche Dokumentation der wichtigsten Hinweise in der Urkunde ist im Hinblick auf mögliche Amtshaftung üblich und sinnvoll.

23

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 9: Kosten, Abschriften, Steuern

- gesetzliche Regelung in § 448 BGB
- i. a. R. vertragliche Regelung, wonach im Innenverhältnis
  - der Verkäufer die Lastenfreistellung zahlt
  - die anderen Transaktionskosten (Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Grundbuchgebühren, Katasterfortschreibung, ggf. Gebäudeeinmessungskosten) der Käufer trägt
- im Außenverhältnis kraft Gesetzes gesamtschuldnerische Haftung für Notarkosten und Grunderwerbsteuer
  - Verkäufer kann zurücktreten, wenn er in Anspruch genommen wird, weil Käufer vertragswidrig nicht zahlt
  - Grunderwerbsteuer wird bei Rückabwicklung des Vertrags vom Finanzamt i. d. R. zurückerstattet (§ 16 GrEStG).
  - nicht aber die Notarkosten. Auf diesen bleibt Verkäufer ggf. sitzen. Daher sollte erst beurkundet werden, wenn Leistungsfähigkeit des Käufers feststeht (z. B. Finanzierungszusage einer Bank)

24

---

---

---

---

---

---

---

---



www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Ziffer 10: Finanzierungsvollmacht

- Meist benötigt Käufer Bankdarlehen.
- Bank verlangt hierfür i. a. R. eine Grundschild.
- Belastung des Vertragsobjekts setzt Bewilligung des Eigentümers voraus (§ 19 GBO).
- Daher Vollmacht durch Verkäufer zugunsten Käufer, dass dieser Vertragsobjekt belasten darf.
- Gefahr: Käufer könnte Geld für andere Zwecke verbrauchen
- Deshalb Abtretung oder Auszahlungsanweisung dergestalt, dass die finanzierende Bank nur direkt an Verkäufer oder an abzulösende Gläubiger im Rahmen der Lastenfreistellung zahlen darf.
- Bei mehreren Käufern (insb. Ehegatten) ggf. wechselseitige Bevollmächtigung, damit zur Grundschildbestellung nur einer Notartermin wahrnehmen muss.

25

---

---

---

---

---

---

---

---

www.notar-steer.de

NOTAR  
CHRISTIAN STEER  
M. JUR. (OXFORD)

### KV Anlage 1: Auflassung

- setzt gleichzeitige Anwesenheit von Veräußerer und Erwerber voraus, § 925 BGB
- nicht notwendig: persönliche Anwesenheit → Stellvertretung ist möglich und üblich
- Bedingung ist unzulässig, § 925 Abs. 2 BGB.

26

---

---

---

---

---

---

---

---

## K A U F V E R T R A G

Heute, den siebten Juli zweitausendfünfzehn

- 07.07.2015 -

erschieden vor mir,

**Christian Steer**

Notar in 84028 Landshut, in den Amtsräumen Isargestade 748:

1. Herr Georg Lechner, geboren am 13.05.1955,  
und Frau Claudia Lechner, geborene Junghans, geboren am 11.08.1955,  
beide wohnhaft in 93183 Kallmünz, Sonnestraße 5,  
nach Angabe in Gütergemeinschaft verheiratet,  
beide ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.
2. Herr Hansjörg Erlinger, geboren am 23.04.1963,  
und Frau Gisela Erlinger, geborene Schaller, geboren am 02.07.1967,  
beide wohnhaft in 93059 Regensburg, Amberger Straße 1,  
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft verheiratet,  
beide ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Auf Ansuchen der Beteiligten beurkunde ich entsprechend den vor mir abgegebenen Erklärungen was folgt:

### § 1

#### Grundbuchstand, Vertragsobjekt

Die Eheleute Georg und Claudia Lechner sind im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg für

Kallmünz, Blatt 1048,

als Eigentümer in Gütergemeinschaft des folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Kallmünz (Vertragsobjekt) eingetragen:

Flst.Nr. 209/2

Sonnestraße 5, Gebäude- und Freifläche

zu 791 m<sup>2</sup>

Das Vertragsobjekt ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einem Starkstromleitungsrecht für die REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgungs AG & Co. KG mit Sitz in Regensburg belastet.

In Abteilung III des Grundbuchs ist das Vertragsobjekt mit einer Grundschuld zu DM 200.000,00 (€ 102.258,38) für die Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden Aktiengesellschaft Filiale Stuttgart belastet.

## § 2 Kauf

Die Eheleute Georg und Claudia Lechner

- im Folgenden als „der Veräußerer“ bezeichnet -

verkaufen hiermit das in § 1 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen Rechten und Bestandteilen an

die Eheleute Hansjörg und Gisela Erlinger

- im Folgenden als „der Erwerber“ bezeichnet -

zum Miteigentum zu je ein Halb.

Mitverkauft wird auch die vorhandene Einbauküche sowie das in den Tanks zum heutigen Zeitpunkt vorhandene Heizöl abzüglich des üblichen Verbrauchs bis Besitzübergang.

## § 3 Vormerkung

Der Veräußerer bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, eine Vormerkung für den Erwerber im bezeichneten Anteilsverhältnis im Rang nach den in § 1 bezeichneten Eintragungen einzutragen.

Der Erwerber bewilligt und beantragt, diese Vormerkung Zug um Zug gegen Eigentumsumschreibung im Rang der Vormerkung wieder zu löschen.

Wegen der Erklärungen der Vertragsteile über den Eigentumsübergang wird auf die Anlage 1 zu dieser Urkunde verwiesen. Der Notar wird angewiesen, die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt erst zu beantragen, wenn ihm der Veräußerer die Kaufpreiszahlung schriftlich bestätigt hat oder wenn ihm der Erwerber die Kaufpreiszahlung glaubhaft nachgewiesen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt soll der Notar diese Urkunde nur ohne die Anlage 1 ausfertigen. Die Veräußerer bevollmächtigen sich gegenseitig, dem Notar die Kaufpreiszahlung zu bestätigen.

Der Anspruch auf Übergabe und Übereignung des Grundstücks unterliegt ebenso einer dreißigjährigen Verjährung wie der Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises. Der gesetzliche Verjährungsbeginn bleibt unberührt.

#### § 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

€ 230.000,00

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro).

Hiervon entfallen € 8.000,00 (in Worten: achttausend Euro) auf die mitverkaufte Einbauküche und € 2.000 (in Worten: zweitausend Euro) auf das mitverkaufte Heizöl. Eine abweichende Wertfestsetzung durch Dritte ändert nichts am vereinbarten Kaufpreis.

Jede Person des Erwerbers haftet als Gesamtschuldner für sämtliche Verbindlichkeiten aus dieser Urkunde.

Der Kaufpreis wird fällig (Zahlungseingang) 14 Tage nach Zugang der Mitteilung des Notars darüber, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Vormerkung muss rangrichtig im Grundbuch eingetragen sein.
2. Das Negativzeugnis der Marktgemeinde Kallmünz über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts muss vorliegen.
3. Die Lastenfreistellungserklärungen der nicht übernommenen Belastungen müssen dem Notar zum bedingungslosen Gebrauch oder mit einem Treuhandauftrag vorliegen, wonach er davon Gebrauch machen darf, wenn die Gläubiger bestätigen, dass der für die Lastenfreistellung verlangte Betrag, der den Kaufpreis nicht übersteigen darf, eingegangen ist. In letzterem Fall kann der Erwerber insoweit den Kaufpreis nur durch direkte Leistung dieser verlangten Beträge an die Gläubiger bezahlen. Der Restbetrag ist an den Veräußerer zu zahlen.

Der Notar wird beauftragt, die Vertragsparteien vom Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen zu verständigen. Der Notar wird beauftragt, die zur Lastenfreistellung erforderlichen Urkunden einzuholen und entgegenzunehmen sowie den Vertragsteilen die Fälligkeit mitzuteilen und Ablöseforderungen bekannt zu geben.

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich. Ab Fälligkeit noch nicht bezahlte Kaufpreisteile sind mit dem gesetzlichen Verzugszins, auf welchen der Notar hingewiesen hat, zu verzinsen. Verzug tritt auch ohne Mahnung mit Ablauf der angegebenen Frist ein.

Der Erwerber unterwirft sich wegen vorstehender Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar

ist berechtigt, vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen zu erteilen. Eine Beweislastumkehr in einem gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden. Treuhandauflagen sind zu berücksichtigen.

Dem Veräußerer steht auch das Recht zu, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten, wenn der Kaufpreis ganz oder teilweise nicht spätestens 6 Wochen nach Fälligkeit und angemessener Nachfristsetzung bezahlt worden ist oder er für die Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise in Anspruch genommen wurde.

## § 5

### Besitz, Nutzen, Lasten

Der Besitz geht über mit vollständiger Kaufpreiszahlung. Der Veräußerer ist verpflichtet, das Vertragsobjekt bis zum Besitzübergang zu räumen. Mit dem Besitz gehen auf den Erwerber die Nutzungen, Lasten und sämtliche Gefahren über. Der Veräußerer bewohnt das Vertragsobjekt. Er ist zur Räumung bis zum Besitzübergang verpflichtet.

Für die Freiheit des Vertragsgegenstandes von öffentlichen Lasten für einmalige Abgaben zu seiner Erschließung, Versorgung und Abwasserbeseitigung haftet der Veräußerer nur insoweit, als bis zum heutigen Tag ein Beitragsbescheid - gegebenenfalls über Voraus- oder Teilleistungen - ergangen ist. Im Übrigen trägt alle derartigen Kosten und Beiträge der Erwerber, unabhängig vom Zeitpunkt des Besitz- und Eigentumsübergangs und der Fertigstellung der Anlagen. Vorauszahlungen stehen dem Erwerber zu und werden an ihn abgetreten und zwar auch dann, wenn überschüssige Vorausleistungen zu erstatten sind.

## § 6

### Rechts- und Sachmängelhaftung

Der Veräußerer haftet dafür, dass das Vertragsobjekt frei von Grundbuchlasten und sonstigen Rechten Dritter auf den Erwerber übergeht, soweit nicht in dieser Urkunde etwas anderes vereinbart ist. In § 1 bezeichnete Belastungen der Abteilung II des Grundbuchs bleiben eingetragen. Der Erwerber tritt in die zugrunde liegenden Verpflichtungen ein. Allen Freigabe- und Löschungserklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Der Veräußerer erklärt, dass das Vertragsobjekt nicht der Wohnungsbindung unterliegt. Ausgeschlossen werden alle Rechte und Ansprüche des Erwerbers wegen altrechtlicher Dienstbarkeiten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm von solchen nichts bekannt ist.

Der Erwerber hat das Vertragsobjekt besichtigt. Das Vertragsobjekt wird in dem zum Zeitpunkt der Besichtigung vorhandenen Zustand verkauft. Rechte des Erwerbers wegen Sachmängeln – z. B. wegen der Bodenbeschaffenheit, der Größe des Grund-

stücks, des Bauzustands bestehender Gebäude und Anlagen und der Verwertbarkeit des Vertragsbesitzes für die Zwecke des Erwerbers – werden ausgeschlossen. Der Veräußerer erklärt, dass ihm nicht erkennbare Sachmängel, insbesondere auch Altlasten sowie Abstandsflächenübernahmen und Baulasten, nicht bekannt sind. Garantien werden nicht abgegeben. Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung für Vorsatz oder Arglist.

Der Verkäufer haftet für nachweisliche Veränderungen und Verschlechterungen bis zum Besitzübergang, es sei denn sie sind auf den gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen.

Mit den Beteiligten wurde der Ausschluss der Mängelrechte des Erwerbers eingehend erörtert. Der Notar hat insbesondere darüber belehrt, dass dem Erwerber aufgrund dieser Vereinbarung bei etwaigen Mängeln keine Ansprüche gegen den Veräußerer zustehen, er also auftretende Mängel auf eigene Kosten beseitigen muss, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

Der Veräußerer schuldet auch hinsichtlich der mitverkauften Einbauküche und der mitverkauften Ölvorräte lastenfremden Besitz- und Eigentumsübergang. Die Beteiligten sind aufschiebend bedingt bis zur vollständigen Bezahlung des geschuldeten Kaufpreises über den Eigentumsübergang einig. Hinsichtlich der Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel gelten die vorstehenden Bestimmungen sinngemäß. Vertragsstörungen wegen des Kaufs beweglicher Sachen lassen den Grundstückskaufvertrag unberührt.

## § 7

### Vollmacht des Notars

Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde abzugeben, einzuholen und entgegenzunehmen und alle Anträge über § 15 GBO hinaus zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen. Versagende, bedingte oder mit Auflagen versehene behördliche Bescheide sind den Beteiligten selbst zuzustellen; der Notar ist zum Empfang solcher Bescheide nicht ermächtigt.

## § 8

### Hinweise

Der Notar hat insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können die Wirksamkeit des gesamten Vertrages in Frage stellen.
2. Gesetzliche Vorkaufsrechte nach dem BauGB und dem Bayerischen Naturschutzgesetz können bestehen.

3. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst erfolgen, wenn die Bescheinigung des Finanzamts über die Zahlung der Grunderwerbsteuer und das Negativzeugnis der Gemeinde über Nichtausübung oder Nichtbestehen gesetzlicher Vorkaufsrechte vorliegen.

## § 9

### Kosten, Abschriften, Steuern

Sämtliche mit dieser Beurkundung verbundenen Kosten und anfallende Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

Abschriften dieser Urkunde erhalten:

- jeder Vertragsteil sofort eine Abschrift und nach Eigentumsumschreibung eine beglaubigte Abschrift,
- das Grundbuchamt (auszugsweise ohne Anlage 1) beglaubigte Abschrift,
- der Gutachterausschuss,
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
- Finanzierungsgläubiger,
- eine beglaubigte Abschrift der Anlage 1 zur Eigentumsumschreibung das Grundbuchamt.

## § 10

### Finanzierungsgrundpfandrechte

Der Erwerber beabsichtigt, den Kaufpreis mit Darlehen zu finanzieren. Der Veräußerer ist verpflichtet, bei der Bestellung von Finanzierungsgrundpfandrechten mit dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung in beliebiger Höhe mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen mitzuwirken.

Die daran vom Veräußerer bis zur Eigentumsumschreibung erworbenen Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche werden auf den Erwerber im bezeichneten Anteilsverhältnis übertragen und ihre Grundbucheintragung bewilligt. Der Erwerber hat alle mit der Bestellung dieser Grundpfandrechte zusammenhängenden Kosten zu tragen. Der Veräußerer übernimmt keine Haftung und keine persönlichen Verpflichtungen.

Der Erwerber tritt die den Finanzierungsgrundpfandrechten zugrunde liegenden Darlehensansprüche in Anrechnung auf den Kaufpreis erfüllungshalber

- an Gläubiger des Veräußerers in Höhe der von diesen für die Lastenfreistellung verlangten Beträge
- an den Veräußerer für den danach noch übrigen Rest vom Kaufpreis

ab und weist die Grundpfandrechtsgläubiger unwiderruflich an, die Darlehen nur nach dieser Abtretung auszusahlen.

Soweit die Auszahlungsansprüche den Kaufpreis übersteigen, gilt die Abtretung nur für den vorrangig auszahlenden Teil, davon in Höhe des Kaufpreises unbedingt, für den übersteigenden Teil gilt sie nur als auflösend bedingte Sicherungsabtretung, bis der gesamte Kaufpreis bezahlt ist.

Der Veräußerer bevollmächtigt hiermit den Erwerber unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, ihn bei der Bestellung der vorgenannten Finanzierungsgrundpfandrechten zu vertreten. Die Vollmacht umfasst alle Nebenerklärungen, Rangerklärungen, Zweckerklärungen und Löschungen, soweit sie von den Darlehensgebern gefordert werden, notwendig oder zweckdienlich sind. Die Grundschild darf bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung und Erfüllung der Nebenleistungen jedoch nur zur Kaufpreisfinanzierung valutiert und zur Sicherung der tatsächlich dem Veräußerer von der Gläubigerin zugeflossenen Mittel verwendet werden; insoweit ist die Zweckbestimmungserklärung gegebenenfalls einzuschränken. Die Vollmacht kann nur beim amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt ausgeübt werden.

Der Veräußerer erteilt die obige Vollmacht jedem Erwerber allein. Jeder Erwerber erteilt hiermit dem anderen Erwerber allein die gleiche Vollmacht wie der Veräußerer, jedoch erweitert auf die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung und den Rangrücktritt mit der Eigentumsvormerkung.

Samt Anlage vorgelesen vom Notar,  
von den Beteiligten genehmigt  
und eigenhändig unterschrieben



## A N L A G E 1

zur Kaufvertragsurkunde des Notars Christian Steer in Landshut  
vom 07.07.2015, URNr. 1615/2015

### Auflassung

Die Vertragsteile sind über den in § 2 bezeichneten Eigentumsübergang einig.

Der Veräußerer bewilligt und beide Vertragsteile beantragen, in das Grundbuch die Eigentumsumschreibung einzutragen.

- E N D E D E R A N L A G E 1 -

*Bayerisches Staatsministerium  
der Justiz und für Verbraucherschutz  
- Landesjustizprüfungsamt -*

**Zweite Juristische Staatsprüfung 2012/2**

**A u f g a b e 4**

**(Arbeitszeit: 5 Stunden)**

Zweite Juristische Staatsprüfung 2012/2

A u f g a b e 4

(Arbeitszeit: 5 Stunden)

Der ledige Zahnarzt Karl Kupfer aus (...) München ist durch die Finanzkrisen der letzten Jahre aufgeschreckt. Er möchte seine Ersparnisse schützen und inflationssicher anlegen; daher hat er sich zum Erwerb einer Immobilie entschlossen. Eines Tages stößt Karl Kupfer auf eine Zeitungsanzeige von Viktor Vollmann, der ein Grundstück mit Mehrfamilienhaus in München zum Preis von 1.200.000,- € zum Kauf anbietet. Alle Wohnungen sind fremdvermietet. Damit ihm nicht ein anderer geschickter Kapitalanleger das Hausgrundstück wegschnappen kann, vereinbart Karl Kupfer gleich einen Gesprächstermin mit Viktor Vollmann und sucht diesen daraufhin vereinbarungsgemäß am nächsten Abend in dessen Wohnung auf. In dem Gespräch erklärt Viktor Vollmann, dass im Kaufpreis berücksichtigt sei, dass es im Hof auf dem im Eigentum des Norbert Nebel stehenden Nachbargrundstück für die Mieter des zum Verkauf stehenden Hausgrundstücks die Möglichkeit gebe, einen Freisitz mitzubnutzen. Darüber gebe es eine schriftliche Vereinbarung zwischen ihm und Norbert Nebel aus dem Jahre 2006. Der Freisitz werde von den Mietern vor allem an lauen Sommerabenden sehr geschätzt. Norbert Nebel verlange für die Mitbenutzung kein Geld, wohl aber habe sich Viktor Vollmann verpflichtet, jedes Jahr im Herbst den Zaun, der beide Grundstücke trennt, wieder aufzubauen, bevor er ihn im Frühjahr wieder entfernen dürfe und müsse. Hintergrund sei, dass Norbert Nebel verhindern wolle, dass im Winter Schnee von Viktor Vollmanns Grundstück auf sein eigenes gerate. Im Sommer hingegen sei der Freisitz nur erreichbar, wenn der Zaun entfernt werde; andere Möglichkeiten bestünden nicht, auch nicht die Anbringung eines Tores. Viktor Vollmann und Karl Kupfer werden sich an dem Abend rasch handelseinig, sodass es zur Unterzeichnung eines mit "Vorvertrag" überschriebenen Schriftstücks kommt, in dem sich Karl Kupfer zum Kauf der Immobilie verpflichtet. Neben dem Kaufpreis von 1.200.000,- € ist auch die Mitbenutzungsmöglichkeit des Freisitzes auf dem Nachbargrundstück unter Bezugnahme auf die Vereinbarung aus dem Jahre 2006 erwähnt und soll nach dem Vertragstext "mit allen Rechten und Pflichten mitverkauft" werden.

Am Folgetag suchen Karl Kupfer und Viktor Vollmann den Münchener Notar Roland Roth auf. Sie legen ihm den Vorvertrag vor und bitten ihn, diesen im Grundbuch vollziehen zu lassen oder, sofern dies nicht möglich ist, den Verkauf beziehungsweise die Veräußerung zu beurkunden und dann im Grundbuch vollziehen zu lassen. Notar Roland Roth äußert zunächst Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vorvertrages. Entgegen der Auffassung von Karl Kupfer und Viktor Vollmann meint Notar Roland Roth, dass sogar die Übertragung der Rechte und Pflichten aus der Vereinbarung aus dem Jahre 2006 der Beurkundungspflicht unterliege.

Ferner weist Notar Roland Roth die Beteiligten darauf hin, dass die Mitbenutzungsmöglichkeit des Freisitzes, die Karl Kupfer übertragen werden soll, ohne grundbuchmäßige Absicherung ohnehin nicht viel wert sei. Er erläutert Karl Kupfer und Viktor Vollmann die Gründe hierfür. Sodann bitten ihn die beiden, entsprechende Regelungen in den Vertrag aufzunehmen. Sie erklären, dass für den Fall, dass Norbert Nebel

binnen sechs Monaten nach Kaufvertragsschluss bei der Grundbuchrechtlichen Absicherung nicht mitwirken sollte (ob er hierzu - eventuell aus der Vereinbarung aus dem Jahre 2006 - verpflichtet ist, sei ihnen unklar), der Kaufpreis sich um 25.000,- € vermindern solle. Die Fälligkeit des Gesamtkaufpreises solle davon aber nicht abhängen, notfalls werde Karl Kupfer sich das Geld von Viktor Vollmann schon zurückholen. Umgekehrt sei Karl Kupfer gerne bereit, auch seine künftige Pflicht, den Zaun im Herbst zu errichten und im Frühjahr wieder zu entfernen, im Grundbuch abzuschreiben, wenn man eine derartige wiederkehrende Leistung oder eine bloße schuldrechtliche Pflicht überhaupt ins Grundbuch - in welches Grundbuchblatt auch immer - eintragen lassen könne. Karl Kupfer teilt Notar Roland Roth außerdem noch mit, dass er zur Finanzierung eines Großteils des Kaufpreises ein Darlehen bei der Stadtparkasse München benötige, das durch eine Grundschuld gesichert werden müsse. Die Stadtparkasse München verlange allerdings den Vorrang vor etwaigen anderen grundbuchrechtlichen Sicherungen. Eine Grundbucheinsicht durch Notar Roland Roth ergibt, dass das Grundstück von Viktor Vollmann unbelastet ist. Notar Roland Roth macht sich eine Notiz, dass er eventuell auf die Rangverhältnisse achten müsse.

Notar Roland Roth, Karl Kupfer und Viktor Vollmann vereinbaren wenig später einen Beurkundungstermin. In diesem Termin kommt es zur Beurkundung des Kaufvertrages, der Bewilligung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Auflassung in einer einheitlichen Urkunde. Allerdings wird Viktor Vollmann im Beurkundungstermin von seiner Ehefrau Franziska Vollmann, mit der er ohne Ehevertrag verheiratet ist, vollmachtlos vertreten, weil er kurzfristig beruflich für eine Woche nach China fliegen musste. Nach seiner Rückkehr aus China genehmigt Viktor Vollmann sämtliche im Beurkundungstermin abgegebenen Erklärungen seiner Ehefrau Franziska Vollmann in öffentlich beglaubigter Form.

Unverzüglich nach dieser Genehmigung durch Viktor Vollmann stellt der nach § 15 Abs. 2 GBO hierzu ermächtigte Notar Roland Roth beim zuständigen Amtsgericht München - Grundbuchamt - einen ordnungsgemäßen Antrag, zugunsten von Karl Kupfer eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch einzutragen. Dem Antrag sind die im Beurkundungstermin errichtete Urkunde und die Genehmigung durch Viktor Vollmann beigelegt. Eine Woche später wird über das Vermögen von Viktor Vollmann überraschend das Insolvenzverfahren eröffnet; vorläufige Maßnahmen nach § 21 InsO waren zuvor vom zuständigen Insolvenzgericht nicht getroffen worden. Zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens war die Eintragung der Auflassungsvormerkung wegen Arbeitsüberlastung des zuständigen Rechtspflegers im Grundbuchamt noch nicht erfolgt.

Als Karl Kupfer von Viktor Vollmanns Insolvenz erfährt, sorgt er sich, dass sein Erwerb des Mehrfamilienhausgrundstücks gefährdet sein könnte. Den Kaufpreis hat er noch nicht bezahlt, weil hierfür vereinbarungsgemäß unter anderem die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch Voraussetzung gewesen wäre. Deshalb wurde auch noch kein Antrag auf Eintragung des Karl Kupfer als Eigentümer des Grundstücks beim Grundbuchamt gestellt. Karl Kupfer fragt sich, ob zu befürchten steht, dass der Insolvenzverwalter die Übereignung des Grundstücks verhindert. Karl Kupfer sucht Notar Roland Roth auf, um diese Frage zu besprechen. Im Laufe des Gesprächs stellen beide zudem fest, dass Viktor Vollmanns Ehefrau Franziska Vollmann in der im Beurkundungstermin erstellten Urkunde ihre Zustimmung nicht ausdrücklich erklärt hat, obwohl das Mehrfamilienhausgrundstück zum Zeitpunkt des

Beurkundungstermins etwa 98 % des Vermögens von Viktor Vollmann ausgemacht hat.

---

Vermerk für die Bearbeiter:

In einem Gutachten sind sämtliche aufgeworfenen Rechtsfragen zu erörtern.

Der Sachbericht ist erlassen. Vertragsentwürfe sind nicht zu fertigen.

Hinweis:

Aus dem Recht der Reallasten sind für die Bearbeitung lediglich folgende Vorschriften zu beachten: §§ 1105, 1107 BGB.

Auf §§ 21, 35 Abs. 1, 47 bis 51, 80 Abs. 1, 81 Abs. 1 Satz 1, 91, 106 Abs. 1 der Insolvenzordnung (InsO), §§ 15 Abs. 2, 19, 29, 39 Abs. 1, 45 der Grundbuchordnung (GBO) und §§ 10, 11, 44, 91, 92, 109 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) wird hingewiesen. Sonstige Vorschriften der InsO, der GBO und des ZVG bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht.