

Fernstudium

Notarfachwirt

Kurseinheit 27

Liegenschafts- und Grundbuchrecht I

Prof. Dieter Eickmann

Prof. Roland Böttcher

Leseprobe



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

16. Auflage 08/2021 [¹⁵08/2019]

© Alle Rechte vorbehalten; Vervielfältigungen sind nicht gestattet!

**Berliner Hochschule für Technik (BHT), Fernstudieninstitut
Luxemburger Straße 10, 13353 Berlin, (030) 45 04 6000**

<http://www.bht-berlin.de/fsi>

KE	Kap./Seite	Beschreibung des Fehlers / der Verbesserung (Suchkriterium z.B. Text, Bild, Tabelle, Marginalie bitte mitangeben)	Anmerkung (geprüft am:)
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
KE.....			
			diese Spalte wird vom FSI ausgefüllt

Abgabedatum:.....

Name (ggf. für Rückfragen):.....



Gliederung der Lerneinheiten

Vorwort	5
1 Grundstückserwerb	7
1.1 Der Kaufvertrag	7
1.1.1 Die Hauptinhalte	7
1.1.1.1 Bezeichnung der Parteien.....	7
1.1.1.2 Der Kaufgegenstand	7
1.1.1.3 Der Kaufpreis.....	9
1.1.2 Kaufpreismodalitäten.....	9
1.1.2.1 Eigenleistung.....	9
1.1.2.2 Finanzierung des Kaufpreises.....	9
1.1.2.3 Übernahme von Grundpfandrechten.....	10
1.1.2.4 Verrentung des Kaufpreises.....	11
1.1.3 Weitere (mögliche) Kaufvertragsinhalte	12
1.1.3.1 Verzugsfolgen.....	12
1.1.3.2 Lastenfreistellung.....	12
1.1.3.3 Übergabe	12
1.1.3.4 Mietverhältnisse.....	12
1.1.3.5 Gewährleistung	12
1.1.3.6 Baulasten	13
1.1.3.7 Kosten.....	14
1.1.4 Die Form	14
1.2 Verpflichtung, Erfüllung, Abstraktion	14
1.3 Die Eigentumsübertragung	15
1.3.1 § 873 BGB als Grundsatznorm des Immobilienrechts.....	15
1.3.1.1 Die Systematik.....	15
1.3.1.2 Die Struktur des Verfügungsgeschäftes.....	16
1.3.1.3 Die Einigung	16
1.3.2 Die Auflassung.....	17
1.3.2.1 § 925 BGB als Ergänzungsnorm.....	17
1.3.2.2 Die Form	17
1.3.2.3 Der Inhalt	18
1.3.2.4 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	18
1.3.2.5 Zusammenfassung.....	18

2	Die Eintragung des Erwerbers, oder: Rechts-gestaltung durch das Grundbuchverfahren	19
2.1	Materielles Recht und Verfahrensrecht	19
2.2	Die Grundsätze des Grundbuchrechts	19
2.2.1	Einigungsgrundsatz	19
2.2.2	Eintragungsgrundsatz	20
2.2.3	Öffentlichkeitsgrundsatz; öffentlicher Glaube	20
2.2.4	Bestimmtheitsgrundsatz	21
2.3	Das Verfahren in Grundbuchsachen (Überblick)	21
2.3.1	Der Antrag	21
2.3.1.1	Grundsatz	21
2.3.1.2	Antragsberechtigung	21
2.3.1.3	Vertretung	23
2.3.1.4	Wirksamwerden des Antrages	26
2.3.2	Die Eintragungsbewilligung	28
2.3.2.1	Grundsatz	28
2.3.2.2	Arten	28
2.3.2.3	Die ausnahmsweise Prüfung des materiellen Konsens	28
2.3.3	(Verfügungs-) Bewilligungsmacht und (Verfügungs-) Bewilligungsbefugnis als Begriffe	29
2.3.4	Der Voreintragungsgrundsatz	30
2.3.5	Nachweis der Eintragungsgrundlagen (Form)	30
2.3.6	Entscheidung über den Eintragungsantrag	31
2.3.6.1	Eintragung	32
2.3.6.2	Zwischenverfügung	32
2.3.6.3	Zurückweisung	33
2.3.7	Eintragungswirkungen	34
2.3.7.1	Zusammenfassung:	34
3	Die Kauf- oder Baufinanzierung	35
3.1	Sicherungsgeschäfte	35
3.1.1	Begriff	35
3.1.2	Übersicht über die Sicherheitenarten	35
3.1.3	Zusammenhänge	35
3.1.3.1	Vertragsverhältnisse	35
3.1.3.2	Verhältnis zueinander	36
3.1.3.3	Übung 1	37
3.1.3.4	Lösungshinweis zu Übung 1	37
3.2	Die Hypothek	38
3.2.1	Begriff	38
3.2.2	Gläubiger	39

Notarfachwirt

3.2.3	Forderung	40
3.2.4	Nebenleistungen	40
3.2.5	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	40
3.2.6	Übung 2 und Lösungshinweise	42
3.2.7	Gesamthypothek.....	44
3.2.7.1	Rechtsgeschäftlich bestellte Gesamthypothek	44
3.2.7.2	Gesamthypothek infolge Veränderung des Belastungsobjekts	46
3.3	Die Grundschild	47
3.3.1	Wesen der Grundschild	47
3.3.1.1	Nichtakzessorisches Recht	47
3.3.1.2	Sicherungsgrundschild.....	48
3.3.2	Der Sicherungsvertrag (Zweckerklärung)	48
3.3.3	Die Forderung	49
3.3.4	Die Eigentümergrundschild	49
3.3.4.1	Grundsatz.....	49
3.3.4.2	Erscheinungsformen.....	49
3.3.4.3	Besonderheiten	50
3.3.4.4	Bedeutung.....	51
3.3.4.5	Zusammenfassung.....	51
4	Die Bestellung der Grundpfandrechte	53
4.1	Materielle Erfordernisse	53
4.2	Eintragung des Grundpfandrechts	53
4.2.1	Antrag	53
4.2.2	Bewilligung.....	53
4.2.3	Voreintragung	54
4.2.4	Form	54
4.2.4.1	Zusammenfassung:.....	54
	Muster eines Kaufvertrages mit Auflassung	56
	Übungsfälle.....	63

Vorwort

Die umfangreichen Materien des Immobiliarsachenrechts und des Grundbuchverfahrensrecht sind verteilt auf insgesamt drei Kurseinheiten: KE 27, 31 und 33.

In den Kurseinheiten 27, 31 und 33 werden die materiell- und verfahrensrechtlichen Grundlagen behandelt; begrifflich geht ihnen voraus die KE 26, die sich mit den Grundzügen des allgemeinen Teils des BGB und des Schuldrechts befasst.

Der Aufbau der Kurseinheiten orientiert sich an didaktischen Erfahrungen mit dem Rechtspfleger-Studium. Typisch ist vor allem, dass die einzelnen Abschnitte eine sich an den praktischen Gegebenheiten orientierende Reihenfolge einhalten; materielles Recht und Verfahrensrecht werden nicht als streng voneinander getrennte Materien dargestellt, sondern in ihrem Zusammenhang und ihrer notwendigen gegenseitigen Ergänzung.

Es ist nicht Sinn und Aufgabe der Kurseinheiten, jede Einzelheit minutiös darzustellen; sie sollen das System darstellen und das Verständnis für die Grundsätze wecken, Details kommen später von selbst dazu.

Übungsfälle

Im Anhang A finden Sie Muster eines Kaufvertrages mit Auflassung und im Anhang B einige **Übungsfälle** mit den entsprechenden Lösungen.

Unerlässlich ist die begleitende Lektüre von Lehrbüchern und vereinzelt Aufsätzen, auf die besonders hingewiesen wird.

Unerlässliche Begleitliteratur:

- Weirich/Ivo, Grundstücksrecht, 4. Auflage, 2015
- Eickmann/Böttcher, Grundbuchverfahrensrecht, 4. Auflage, 2011 (Lehrbuch)
- Eickmann/Böttcher, Grundbuchrecht, 5. Auflage, 2009 (Fallsammlung)

Noch eine ganz wichtige Bemerkung:

Ich beobachte zunehmend in den Präsenzphasen, dass ganz offensichtlich die Teilnehmer die Kurseinheiten nicht studiert haben. Sie obliegen der Vorstellung, es werde ohnehin alles Wichtige in der Präsenzphase erörtert werden. In den Präsenzphasen kann aber niemals der gesamte Stoff erörtert werden; dies ist auch nicht der Sinn eines Fernstudiums!

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass sowohl in Klausuren, wie auch in der Prüfung durchaus Fragen gestellt werden, die zwar in der Kurseinheit erörtert würden, nicht aber Gegenstand der Präsenzphasen waren!

Jedes Fernstudium hat **zwei gleichgewichtige** Komponenten:

- das intensive häusliche Studium der Kurseinheiten,

- die Diskussion in den Präsenzphasen.

1 Grundstückserwerb

📌 Lernziel

Der Studierende soll die für den Grundstückserwerb wesentlichen Regeln - insbesondere den Unterschied zwischen Verpflichtung und Verfügung - beherrschen. Die notwendig unterschiedlichen Interessen von Veräußerer und Erwerber sollen ihm bewusst werden.

1.1 Der Kaufvertrag

1.1.1 Die Hauptinhalte

Jeder Kaufvertrag muss mindestens folgende Inhaltselemente aufweisen:

Drei Elemente

- die Bezeichnung der Vertragsparteien (unter 1.1.1.1)
- die Bezeichnung des Kaufgegenstandes (unter 1.1.1.2)
- den Kaufpreis (unter 1.1.1.3)

1.1.1.1 Bezeichnung der Parteien

Verkäufer und Käufer sind so zu bezeichnen, dass über ihre Person keine Irrtümer aufkommen können. Im Grunde handelt es sich dabei um eine Anforderung, zu deren Ausformulierung das Beurkundungsrecht berufen ist (vgl. § 10 Abs. 1 BeurkG).

1.1.1.2 Der Kaufgegenstand

a) Kaufgegenstand ist im Regelfall (und nur der interessiert zunächst!) ein **Grundstück**. Es wird bezeichnet

- mit seinem katastrertechnischen "Namen" ("Flurstück 100 der Gemarkung Potsdam-Altstadt"),
- mit der Grundbuchbezeichnung ("eingetragen im Grundbuch für Potsdam-Altstadt Bd. 100 Blatt 835") und
- mit dem Grundbuchbeschrieb ("... dort bezeichnet als Hubertusstraße 15, Wohnhaus mit Garten zu 900 m²).
 - Eine ergänzende Beschreibung ("... zweigeschossiges Wohnhaus mit 5 Zimmern ... usw."), mag im Einzelfall nützlich sein.
- auf Besonderheiten beim Verkauf einer Teilfläche wird später (KE 33) eingegangen -.

- Mit veräußert wird - neben dem Grundstück - alles, was dessen **wesentlicher Bestandteil** ist, denn **§ 93 BGB** gebietet insoweit die Einheitlichkeit der sachenrechtlichen Verhältnisse.

Merke: Wesentlich ist ein Bestandteil, wenn bei natürlicher, wirtschaftlicher Betrachtung durch eine Trennung das Teil oder die Restsache zerstört oder im Wesen verändert würde. Vgl. dazu § 93 BGB.

- Gebäude, die mit dem Boden fest verbunden sind, haben trotz der Regel des § 94 dann keine Bestandteileigenschaft, wenn sie
 - als Gebäudeeigentum nach fortgeltenden DDR-Recht rechtlich selbständig sind (Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB),
 - sog. Scheinbestandteile sind, § 95 BGB (Beispiele: Ein Pächter, Nießbraucher o.ä. baut!).

Im ersteren Falle ist das Gebäudeeigentum selbständiger Gegenstand des Rechtsverkehrs, es gilt das Grundstücksrecht entsprechend (vgl. Art. 233 § 4 Abs. 1 EGBGB); Scheinbestandteile sind bewegliche Sachen.

b) Bedeutung hat im Grundstücksverkehr auch das **Zubehör**, § 97 BGB.

Merke: Drei Elemente müssen vorliegen:

- - bewegliche Sache
- - die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient
- - und in einem räumlichen Verhältnis zu ihr steht.

Beispiele

§ 98 BGB gibt - zeitgebundene! - Beispiele; ergänzend sollen noch genannt werden:

- Bierauschankanlagen in Gaststätte;
- Büroausstattung in Bürogebäude;
- Heizöl zu dem Wohnhaus, dessen Beheizung es dient;
- Maschinen einer Fabrik;
- Speiseeismaschine in einer Bäckerei.

Weitere Beispiele: Münchkomm/Stresemann, § 97 Rz. 33-37.

Die Einrichtung einer privat genutzten Wohnung oder eines Hauses wird allgemein **nicht** als Zubehör betrachtet; die Begr. ist unterschiedlich:

Kein wirtschaftlicher Zweck, oder § 97 I 2 BGB

Vertragsregeln

Nach **§ 311c BGB** erstreckt sich der Kaufvertrag im Zweifel auch auf das Zubehör. Die Norm macht also die Einzelbenennung der Zubehörstücke im Vertrag entbehrlich; umgekehrt: Zubehörstücke, die **nicht** mit veräußert werden sollen, müssen dahingehend benannt werden.

1.1.1.3 Der Kaufpreis

Er besteht immer in einer Geldleistung, anderenfalls liegt ein Tauschvertrag vor. Wesentlich für die notarielle Praxis ist - sieht man von seiner Wertfunktion für die Gebühren ab - nicht die **Höhe** des Kaufpreises, sondern die Art und Weise, wie er erbracht ("belegt") werden soll.

1.1.2 Kaufpreismodalitäten

1.1.2.1 Eigenleistung

Zu regeln ist die Fälligkeit, die datumsmäßig beschrieben und/oder vom Eintritt bestimmter Wirksamkeitsvoraussetzungen (öffentliche Genehmigungen etc.) abhängig gemacht wird. Der Käufer wird regelmäßig (worüber belehrt werden muss!) erst leisten wollen, wenn die zu seinen Gunsten bestehende Vormerkung (vgl. KE 31, Kap. 1.8) eingetragen oder jedenfalls eintragungsfähig ist. Entweder übertragen die Beteiligten es dem Notar, über den Eintritt der fälligkeitsbegründenden Tatsachen eine sog. **Fälligkeitsmitteilung** zu machen, oder es wird eine Abwicklung über ein Treuhandkonto beim Notar vereinbart.

- siehe das Vertragsmuster im Anhang -

1.1.2.2 Finanzierung des Kaufpreises

Die Interessenlage der Beteiligten ist naturgemäß kontrovers: Der Verkäufer will eine Eigentumsumschreibung erst, wenn der Kaufpreis bezahlt oder sichergestellt ist. Muss dieser finanziert werden, so verlangt das Kreditinstitut die Besicherung seiner Ansprüche. Der Käufer, der noch nicht Eigentümer ist, kann jedoch die Sicherheit am Grundstück nicht bestellen. Es bedarf also einer rechtlich sogleich genauer zu definierenden Mitwirkung des Verkäufers an der Bestellung der Sicherheit, wozu er nur bereit sein wird, wenn die Valuta aus dem Darlehensgeschäft zur Deckung des Kaufpreises verwendet wird. Der Käufer will dann aber die Übereignung sichergestellt wissen.

Also: Zwei Problemkreise

- | | |
|----|---|
| a) | die sachenrechtlich wirksame Herbeiführung der Belastung, |
| b) | die schuldrechtlich allen Interessen dienende
Abwicklung im Dreierverhältnis. |

Problemkreis a): Verfügung

Verfügen kann über ein Grundstück nur dessen Eigentümer. Soll es belastet werden, so kann eine solche durch den Käufer vorzunehmende Belastung nur wirksam geschehen

➤ entweder aufgrund **Einwilligung** des Veräußerers

lesen Sie § 185 BGB! -

➤ oder aufgrund einer sog. **Belastungsvollmacht** des Verkäufers, die regelmäßig auf die Höhe des Kaufpreises limitiert wird und - wenn sie erst später ausgeübt werden soll - dahin beschränkt wird, dass diese Ausübung nur vor dem beurkundenden Notar geschehen darf.

Problemkreis b) in seiner sozusagen „klassischen“ Lösung: Abwicklung

Der Käufer tritt seinen Valutierungsanspruch an den Verkäufer ab und weist die Bank an, auf das Treuhandkonto des Notars auszusahlen. Dies geschieht aber regelmäßig erst, wenn der Notar bescheinigt hat, dass die Eintragung der Grundschuld beantragt ist und keine Hindernisse entgegenstehen (sofern die Eigentumsumschreibung noch nicht möglich ist) oder wenn er (bei Umschreibungsreife) Umschreibungs- und Belastungsantrag (zumeist gem. § 16 Abs. 2 GBO miteinander verbunden, dazu vgl. unten 2.9) gestellt hat. Steht der Eigentumsumschreibung kein Hindernis entgegen, kann der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt werden.

Neuere Sachbehandlung:

In jüngerer Zeit geht die Tendenz dahin, die Geldhinterlegung beim Notar zu vermeiden (Haftungsrisiko des Notars; Kostenbelastung durch Hebegebühren).

Die sog. Direktzahlungsmethode läuft – kurzgefasst – wie folgt ab:

- Bestellung der Finanzierungsgrundschuld und deren Eintragung vor der Vormerkung für den Käufer,
- Notarbestätigung über Eintragung bzw. Eintragungsreife der Grundschuld,
- Fälligkeitsmitteilung an Beteiligte,
- Direktzahlung durch finanzierende Bank.

Lesen Sie aufmerksam das Rundschreiben der BNotK im Praxishandbuch RdNr. 169a vom 11.1.1996 und das bestätigende Rundschreiben vom 4.9.2000, Nr.169.

Vergleichen Sie die verschiedenen Arten der Sachbehandlung.

1.1.2.3 Übernahme von Grundpfandrechten

Ist das Objekt belastet, so sind die Parteien zuweilen daran interessiert, dass der Käufer die Belastung in Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt.

Verkäuferinteresse: Ersparnis von Löschungskosten und einer eventuellen Vorfälligkeitsentschädigung;

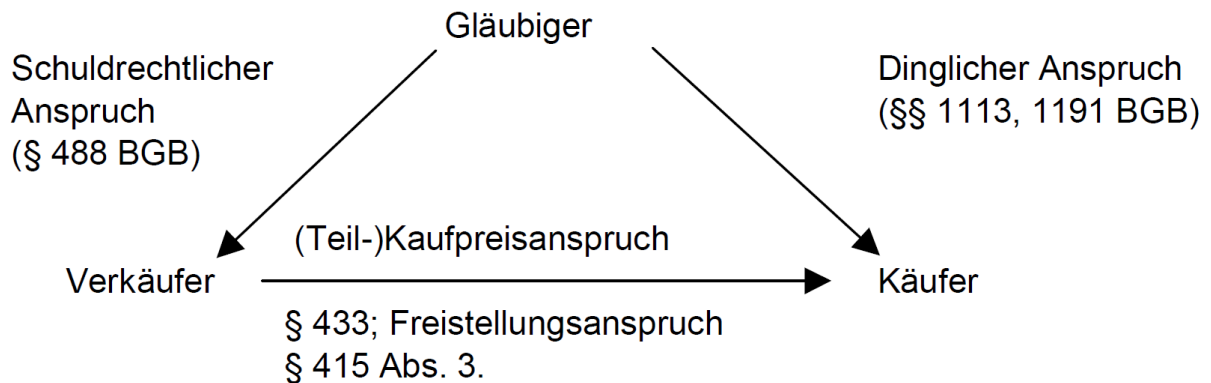
Käuferinteresse: Erlangung günstiger Konditionen (Zinshöhe!)

Wir müssen dabei gut unterscheiden: Das **dingliche Recht** "übernimmt" der Erwerber ganz einfach dadurch, dass es nicht zur Löschung gebracht wird; als Belastung richtet es sich naturgemäß immer gegen den Eigentümer. Was durch ein gesondertes Rechtsgeschäft ausdrücklich übernommen werden muss, ist die **persönliche Schuld** des Verkäufers.

Lesen Sie §§ 414 - 416 BGB

Die Schuldübernahme bedarf, wird sie nicht ohnehin mit dem Gläubiger vereinbart, dessen Zustimmung. Der Mechanismus des § 416 ist unpraktisch, weil er erst greift, wenn das Eigentum bereits umgeschrieben ist, § 416 Abs. 2 S. 1 BGB.

Stimmt der Gläubiger dann nicht zu, so ergibt sich eine sog. **nachträgliche Drittsicherung** die bei der Tilgung Probleme aufwerfen kann (dazu KE 31, Kap. 3).



Zur Vermeidung dieser Problematik wird in der Praxis die Schuldübernahme bereits vor dem Kaufvertragsabschluss zwischen Gläubiger und Käufer vereinbart.

1.1.2.4 Verrentung des Kaufpreises

Beim Rentenkauf verpflichtet sich der Käufer, anstelle der Bezahlung eines bestimmten Kaufpreises zur Leistung wiederkehrender Zahlungen für die Lebenszeit des Verkäufers. Dabei ergeben sich regelmäßig drei Fragenkomplexe:

- a) wie hoch wird die einzelne Rentenleistung bemessen?
 - b) die dingliche Sicherung
 - c) die Absicherung gegen den Geldwertverlust.
- a) Zuweilen wird von den Parteien ein bestimmter, vorher ausgehandelter Rentenbetrag genannt; das vereinfacht die Angelegenheit. Gehen die Parteien jedoch vom Grundstückswert aus, so muss dieser, unter Zugrundelegung des Lebensalters des Verkäufers, in eine Jahresrente umgerechnet werden.

Verrentungsformeln: Heubeck DNotz 1978, 643.

- b) Die dingliche Sicherung geschieht durch **Reallast**. Dazu eingehend in KE 31, Kap. 1.6.
- c) Gegen den Geldwertverlust schützt die Vereinbarung einer sog. **Wertsicherungsklausel**, d. h. der Rentenbetrag wird an einen bestimmten Index angeknüpft (z. B. an den amtlichen Lebenshaltungskostenindex); er steigt dann mit dessen Steigerung entweder automatisch oder aufgrund jeweiliger Änderungsvereinbarungen, zu denen sich die Beteiligten verpflichten. Näheres dazu in KE 31, Kap. 1.6.

1.1.3 Weitere (mögliche) Kaufvertragsinhalte

1.1.3.1 Verzugsfolgen

Regelmäßig wird vereinbart, dass im Verzugsfalle des Käufers von ihm Verzugszinsen zu zahlen sind. Zum Verzugseintritt lesen Sie nochmals KE 26, Kap. 9.3. Die Verzugszinsen ergeben sich aus § 288 Abs. 1 BGB.

Wegen Problemen bei einer Vollstreckungsunterwerfung: Münchkomm - ZPO/ Wolfsteiner, § 794
ZPO Rz. 230.

1.1.3.2 Lastenfreistellung

Ist das Objekt belastet, will der Käufer jedoch das Objekt lastenfrei, so müssen aus dem Kaufpreis die Rechte abgelöst und sodann zur Löschung gebracht werden. Der Notar wird angewiesen, die Gläubiger um Mitteilung ihrer Ablöseforderung und die treuhänderische Überlassung der Löschungsunterlagen (vgl. dazu KE 31, Kap. 3.13) zu ersuchen. Der Notar löst dann aus dem bei ihm einbezahlten Kaufpreis die Altlasten ab und reicht Umschreibungs- und Löschantrag ein.

Auch dazu: das unter 1.1.2.2 genannte Rundschreiben.

1.1.3.3 Übergabe

Mit der Übergabe gehen die wirtschaftliche Gefahr, die Nutzungen und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über, § 446 BGB.

Da sich der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges wegen der von den Parteien nicht beeinflussbaren Eintragung nicht fixieren lässt, wird regelmäßig ein davon unabhängiger Übergabetermin vereinbart.

1.1.3.4 Mietverhältnisse

In bestehende Miet- (Pacht-)verhältnisse tritt der Käufer kraft Gesetzes ein, §§ 566, 578 BGB. Gegenstand, Personen und Vertragsbedingungen müssen dem Käufer offengelegt werden. Wegen einer dem Verkäufer geleisteten Mietkaution vgl. § 566a BGB.

1.1.3.5 Gewährleistung

Der Verkäufer hat das Objekt frei von Rechten Dritter zu verschaffen (§ 433 Abs.1 S.2 BGB - Rechtsmängelhaftung); er haftet dem Käufer dafür, dass keine Sachmängel (§ 434 BGB; vgl. dazu KE 26) vorliegen.

In der Praxis wurde bisher üblicherweise eine Erklärung des Verkäufers dahin abgegeben, dass das Objekt frei ist oder freigestellt wird von nicht übernommenen Belastungen.

Die Fragen einer **Gewährleistung für Sachmängel** waren bisher unproblematisch: Die Gewährleistung wurde durch die Klausel „Verkauft wie besichtigt“ gewissermaßen ausgeschlossen. Insoweit hat sich nunmehr Entscheidendes geändert.

Wir müssen künftig zunächst nach dem **Vertragstyp** differenzieren:

- der **Unternehmerverkauf**: beide Vertragspartner sind Unternehmer i.S.v. **§ 14 BGB**;
 - das **Verbrauchergeschäft**: der Verkäufer ist Unternehmer i.S.v. § 14 BGB, der Käufer ist Verbraucher i.S.v. **§ 13 BGB**;
 - das **Privatgeschäft**: beide Vertragsparteien sind Verbraucher.
1. Der **Unternehmerverkauf** unterliegt grundsätzlich keinen Einschränkungen. Es kann aber sein, dass der Vertrag die Voraussetzungen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305 BGB) erfüllt; dann gilt § 310 Abs. 1.
 2. Beim **Verbrauchergeschäft** gilt gem. § 310 Abs. 3 die in den Nrn. 7 und 8 von § 309 vorgesehene Beschränkung. Beachte, dass gem. § 310 Abs. 3 Nr. 1 zunächst immer vom Vorliegen von AGB ausgegangen wird.
 3. Beim **Privatgeschäft** ist ein Ausschluss der Haftung weiter zulässig.

Besonderheiten:

- a) Werden neben dem Grundstück bewegliche Sachen verkauft, so gilt **§ 474**, wenn der Käufer ein Verbraucher ist, der Verkäufer ein Unternehmer. Liegt ein Privatgeschäft vor, so ist der Haftungsausschluss uneingeschränkt möglich.
- b) Bei „neu hergestellten Sachen“ (= Verkauf vom Bauträger) gilt **§ 309 Nr. 8 b**.

Schema
Verkauft wird

ein Grundstück (unbebaut oder Altbau)	ein Grundstück nebst beweglichen Sachen	ein neuerdings bebautes Grundstück
a. Verbrauchergeschäft § 310 III → § 309 Nr. 7	§ 474	§ 309 Nr. 8 b
b. Privatgeschäft Haftungsausschluss zulässig.	← dto.	← dto.
c. Unternehmerverkauf Bei Vorliegen von AGB: § 310 I Ansonsten: Haftungsausschluss zulässig.	← dto.	← dto.

1.1.3.6 Baulasten

Dabei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber der Baubehörde zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich nicht

schon aus dem Baurecht ergibt. Aus dem Grundbuch sind sie nicht ersichtlich, sondern aus einem bei der Baubehörde geführten Baulastenverzeichnis.

Wird eine Baulast vom Verkäufer verschwiegen, so handelt es sich um einen zu vertretenden Sachmangel.

- Wegen der Gewährleistungsformel siehe Muster im Anhang -

1.1.3.7 Kosten

Gemäß **§ 448 BGB** trägt der Käufer die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung.

Nicht erfasst sind die Kosten für

- Freigaben und Löschungen
- die Treuhandabwicklung
- die Genehmigung vertretener Beteiligten
- öffentlich-rechtliche Genehmigungen
- sowie die Grunderwerbsteuer, für die Verkäufer und Käufer steuerrechtlich als Gesamtschuldner haften.

Insoweit müssen vertragliche Abreden getroffen werden.

1.1.4 Die Form

Der Kaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung, **§ 311b BGB**. Er muss also den Vorschriften der §§ 10 ff. BeurkG entsprechen. Der Formzwang gilt für **alle** Abreden der Beteiligten. Ist eine Abrede **nicht** beurkundet, so ist sie gem. § 125 BGB unwirksam. Ob der "restliche" Vertrag davon insgesamt mit erfasst wird, beantwortet sich aus § 139 BGB.

Anderes gilt, wenn ein Essential des Vertrages (oben 1.1) bewusst falsch beurkundet wird. Typisch: zu niedrig beurkundeter Kaufpreis, um Steuern und Kosten zu sparen. Dann ist das Beurkundete gem. **§ 117 BGB** nichtig ("Scheingeschäft"), das formlos Verabredete ist nichtig wegen Formmangel, § 125 BGB. Da somit eine Vereinbarung über den Kaufpreis nicht vorliegt, aber unverzichtbar ist, ist das Vertragswerk insgesamt unwirksam; auf § 139 BGB kommt es dann nicht an.

Wegen der Heilung des Formmangels gem. **§ 311b Abs. 1 S. 2 BGB** siehe unten Abschnitt 2.1.

1.2 Verpflichtung, Erfüllung, Abstraktion

Die Begriffe, die die Überschrift dieses Abschnittes bilden, kennzeichnen grundlegende Prinzipien unserer Rechtsordnung. Sie sind uns schon in der KE 26 begegnet.

Der Kaufvertrag ist ein sog. **Verpflichtungsgeschäft**; andere auf Grundstückserwerb gerichtete Geschäfte wären z. B. Tausch oder Schenkung.

Das Verpflichtungsgeschäft verändert niemals die sachenrechtliche Situation, es schafft nur einen Anspruch oder mehrere Ansprüche.

Wir lesen **§ 433 BGB**: Durch den Kaufvertrag ist der Verkäufer verpflichtet (!), dem Käufer das Eigentum zu verschaffen. Der Käufer hat das Eigentum also noch nicht erlangt; er hat jedoch einen **Anspruch** darauf, dass es ihm verschafft werde.

Des einen Verpflichtung ist des Anderen Anspruch!

Ein Anspruch muss erfüllt werden. Dazu bedarf es eines weiteren Rechtsgeschäfts, des sog. **Erfüllungsgeschäfts**. Mit ihm befassen wir uns unten in Abschnitt 1.3.

Wie verhalten sie sich zueinander?

Merksatz 1: Das Erfüllungsgeschäft ist im Verhältnis zum Verpflichtungsgeschäft **abstrakt**. Das bedeutet, dass der Erwerber aufgrund eines ordnungsgemäßen Erfüllungsgeschäftes Eigentümer wird und bleibt, auch wenn das Verpflichtungsgeschäft unwirksam ist.

Merksatz 2: Das Verpflichtungsgeschäft ist also keine Voraussetzung des Eigentumserwerbs.

Merksatz 3: Es ist jedoch dessen **Rechtsgrund**: Man nimmt ein Erfüllungsgeschäft vor, weil man dazu verpflichtet ist; oder, anders ausgedrückt: weil der Partner einen Anspruch darauf hat.

Merksatz 4: Besteht das Verpflichtungsgeschäft nicht, so bestand auch der Anspruch nicht, den man zu erfüllen glaubte. Der Erwerber ist also Eigentümer (Merksatz 1!), obwohl er keinen Anspruch darauf hatte, Eigentümer zu werden. Er hat das Eigentum "ohne Rechtsgrund" erlangt (Merksatz 3!) und muss es deshalb nach **§§ 812 ff. BGB** zurückgewähren.

Zur **Vertiefung** lesen Sie: Baur/Stürner, Sachenrecht, § 5 IV.

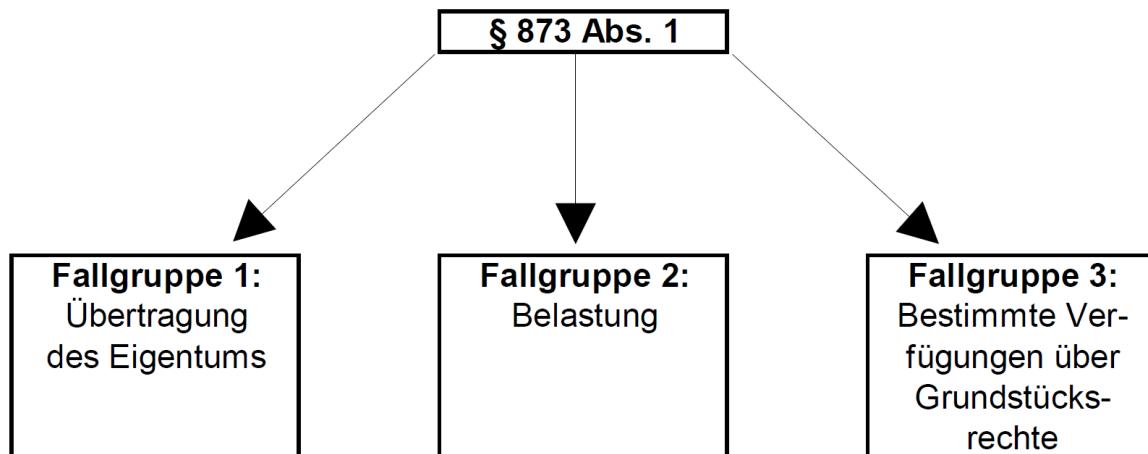
1.3 Die Eigentumsübertragung

1.3.1 § 873 BGB als Grundsatznorm des Immobilienrechts

1.3.1.1 Die Systematik

Die immobilienrechtlichen Erfüllungsgeschäfte (Verfügungen) sind (wenn auch nicht erschöpfend, wie wir noch sehen werden) in **§ 873 BGB** geregelt.

Die Norm erfasst **drei Gruppen** von Verfügungen:



Wir befassen uns zunächst mit **Fallgruppe 1**.

1.3.1.2 Die Struktur des Verfügungsgeschäftes

Es ist typisch für unser Sachenrecht, dass die Verfügungsgeschäfte **zweigliedrig** strukturiert sind:

- **Mobiliarrecht** (§ 929 BGB): Einigung und Übergabe
- **Immobilienrecht** (§ 873 BGB): Einigung und Grundbucheintragung

Wir haben also stets ein **Rechtsgeschäft**, das den Willen der Vertragspartner an der dinglichen Rechtsänderung formuliert, und einen **tatsächlichen Vorgang**, der ihn nach außen verlautbart ("Publizität"). **Beide** Elemente **zusammen** führen die Rechtsänderung herbei.

1.3.1.3 Die Einigung

Die Einigung ist ein Vertrag; sein Inhalt ist das Einigsein über die sachenrechtliche (dingliche) Rechtsänderung:

"Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum vom Veräußerer auf den Erwerber übergehen soll".

Wir wissen bereits (oben Abschnitt 1.2!), dass wir diese Einigung niemals mit dem Verpflichtungsvertrag vermengen oder verwechseln dürfen!

Die auf Eigentumsübertragung gerichtete Einigung des § 873 BGB (also die Einigung der ersten Fallgruppe!) bezeichnet das Gesetz in **§ 925 BGB** mit dem Begriff "Auflassung".