

Beurkundung

Grundstückskaufverträge sind beurkundungspflichtig. Nach § 311b BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich eine Partei verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Danach sind mündliche Verträge oder privatschriftliche Vereinbarungen wegen der Nichtbeachtung der vom Gesetz vorgeschriebenen Form nichtig (§ 125 BGB).

Zweck der notariellen Beurkundung ist, Verkäufer und Käufer vor übereilten Entscheidungen zu schützen. Vor allem will das Gesetz sicherstellen, dass die mit einem Grundstückskaufvertrag verbundenen komplexen Interessen beider Seiten sachgerecht erfasst werden.

Beurkundung und Notar

Deshalb gehört es nach § 17 Beurkundungsgesetz ausdrücklich zu den Amtspflichten eines Notars, „den Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt aufzuklären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift der Vertragsurkunde wiederzugeben.“ Damit soll der Notar die Beteiligten vor unausgewogenen Verträgen bewahren. Allerdings ist der Notar nicht Interessenvertreter einer Partei, sondern unparteiischer Betreuer der Beteiligten.

Die Beurkundung wird ihrem Ziel nur gerecht, wenn die Parteien vorher Gelegenheit erhalten, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Daher soll der Notar, soweit eine der beteiligten Parteien ein Verbraucher ist und somit nicht gewerbsmäßig als Unternehmer handelt, den Text der Beurkundung möglichst zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung stellen. Wünschen die Partei die sofortige Beurkundung, soll der Notar in der Vertragsurkunde die Gründe hierfür angeben (§ 17 BeurkG).

Im Termin der Beurkundung muss der Notar den Vertragstext vorlesen, von den Parteien genehmigen und eigenhändig unterschreiben lassen. Soweit der Vertragstext auf Anlagen Bezug nimmt (z.B. Teilungserklärung beim Verkauf einer Eigentumswohnung) muss diese den Beteiligten anstelle der Vorlesung zur Durchsicht vorgelegt werden. Nachdem die Parteien den Vertragstext unterschrieben haben, muss der Text auch von dem Notar eigenhändig unterschrieben und mit seiner Amtsbezeichnung versehen werden.

Mit der Beurkundung eines Grundstückkaufvertrages ist der Notar verpflichtet, eine Kopie des Vertragstextes an das örtlich zuständige Finanzamt zu übersenden. Vereinbaren die Parteien die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder die Auflassung im Grundbuch, ist der Notar gehalten, die Urkunde beim Grundbuchamt einzureichen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!