

### **Wann ein Notar vonnöten ist - die Beurkundungsbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften**

Jedermann weiß, wenn er ein Grundstück erwerben will, muß er mit dem Verkäufer zum Notar, um von diesem den Vertrag beurkunden zu lassen (§ 311 b BGB). Beurkundungsbedürftig sind alle vertraglichen Abreden, nicht nur die Verpflichtung zur Grundstücksübertragung. Der Beurkundungszwang soll insbesondere die Parteien auf die Bedeutung des Rechtsgeschäfts hinweisen und vor dem Eingehen übereilter Verpflichtungen oder Abschluß eines Rechtsgeschäfts zu unüberlegten Bedingungen schützen, insofern hat das Beurkundungserfordernis eine Warnfunktion.

Zwar wird ein nicht beurkundeter Grundstücksübertragungsvertrag seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn eine Grundbucheintragung erfolgt ist (§ 311 b Abs. Satz 2 BGB). Nachfolgende Problemlagen können aber so nicht vollständig geheilt werden. Denn ein Verstoß gegen das Beurkundungserfordernis führt zur Nichtigkeit des Vertrages (§ 125 BGB).

Beurkundungsbedürftig ist nicht nur der Kaufvertrag zum Grundstück, sondern der Vertrag, der eine Verpflichtung enthält, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben. Diese Verpflichtung kann auch mit einer Bedingung versehen sein. Deshalb ist ein Vorvertrag oder auch ein Vertrag, mit dem ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden soll, beurkundungspflichtig. Gleiches hat der BGH erst jüngst im Falle des Abschlusses einer "verbindlichen Reservierungsvereinbarung" entschieden, aufgrund derer eine verbindliche und unwiderrufliche Reservierung für eine noch zu vermessende Teilfläche eines Grundstückes zu einem bestimmten Preis erfolgen sollte, die sogenannte Reservierungspauschale sogleich mit Unterzeichnung der Vereinbarung gezahlt wurde und auf den Grundstückskaufpreis zu verrechnen war. Als es dann nicht zum Erwerb des Grundstückes kam, wurde hierüber gestritten. Mangels Erfüllung des Formerfordernisses konnte lediglich die gezahlte Reservierungspauschale zurückverlangt werden (BGH-Urteil vom 25.01.2008, Az. V ZR 118/07).

Auf das Beurkundungserfordernis ist jedoch nicht nur bei solchen dem eigentlichen Grundstückskaufvertrag vorgeschalteten Verträgen zu achten, sondern auch im Zusammenhang mit dem Abschluß von Grundstückskaufverträgen, wenn gleichzeitig hiermit verbundene Rechtsgeschäfte abgeschlossen werden, die eigentlich für sich genommen nicht der notariellen Beurkundung bedürfen (z. B. Fertighaus- oder Bauverträge). Nach ständiger Rechtsprechung des BGH bedarf eine Vereinbarung, die mit einem Grundstücksgeschäft rechtlich zusammenhängt, ebenfalls der notariellen Beurkundung, und zwar dann, wenn das Grundstücksgeschäft und das hiermit rechtlich zusammenhängende Geschäft ein einheitliches Geschäft dergestalt darstellen, daß beide Geschäfte derart voneinander abhängig sind, daß sie miteinander "stehen und fallen" (u. a. BGH-Urteil vom 16.07.2004, Az. V ZR 222/03). Dies gilt in jedem Falle, wenn Grundstücksgeschäft und hiermit verbundenes Geschäft wechselseitig voneinander abhängig sind. Dies gilt aber auch dann, wenn das Grundstücksgeschäft vom an sich

UTE MALINOWSKI – FRANK AUERBACH  
RECHTSANWÄLTE

formfreien Geschäft abhängig ist. Einzelheiten sind vielfach streitig, da es darauf ankommt, wie die Parteien die Rechtsgeschäfte miteinander verknüpfen wollten und es beispielsweise nicht darauf ankommt, in welcher zeitlichen Reihenfolge Grundstückskaufvertrag und weiteres Rechtsgeschäft abgeschlossen werden. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang der Geschäfte ist nur ein starkes Indiz für das Vorliegen eines einheitlichen Vertrages und das Beurkundungserfordernis auch für das an sich nicht formbedürftige Geschäft. Da auch nicht zwingend an jedem der Rechtsgeschäfte jeweils dieselben Personen beteiligt sein müssen, ist die rechtliche Beurteilung häufig umso schwieriger. Folge der Nichtbeachtung einer Formbedürftigkeit solcher Rechtsgeschäfte sind häufig Streite über die Wirksamkeit der Verträge und hieraus abgeleitete Ansprüche. Ist nicht alles beurkundet worden, was Gegenstand der Vereinbarung der Parteien war, seien es Nebenabreden oder auch weitere mit einem Grundstückskauf zusammenhängende Rechtsgeschäfte, kann es insbesondere vor Vollendung des Grundstückserwerbs durch Grundbucheintragung zu Streitfällen kommen.

Daher sollte beim Abschluß von Grundstückskaufverträgen nicht nur darauf geachtet werden, alle für die Parteien wesentlichen und zum Grundstückskauf dazugehörenden Abreden auch zu beurkunden, sondern auch bei Abhängigkeit des Vertragsabschlusses von anderen Verträgen geprüft werden, ob nicht auch dort ein Notar erforderlich ist. Besondere Aufmerksamkeit verdient, wenn Bau- und Fertighausverträge im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen abgeschlossen werden, insbesondere auch dann, wenn der Bauvertrag auf den Erwerb eines bestimmten Grundstücks abstellt oder den Zwang zum Erwerb eines bestimmten Grundstücks begründen soll.

Frank Auerbach  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **10.06.2008**

**Hinweis zum Erstellungsdatum**

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.