

Zehn Laienirrtümer im Grundstücksrecht

„Irren ist menschlich, aber auf Irrtümern zu bestehen ist teuflisch“, hieß es schon bei den alten Römern. In Fortführung der Darstellungen „10 Laienirrtümer im Erbrecht“ und „10 Laienirrtümer im Familienrecht“, werden im folgenden „10 Laienirrtümer im Grundstücksrecht“ dargestellt, die auf den in der notariellen Praxis des Autors gewonnenen Erfahrungen beruhen.

1. Irrtum: Besitz und Eigentum ist doch dasselbe!

Falsch. Beim Besitz handelt es sich um die bloße tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache (z.B. Mieter/Pächter). Beim Eigentum geht es hingegen um das umfassendste Recht an einer Sache.

2. Irrtum: Mit Abschluss des Kaufvertrags über ein Grundstück werde ich dessen Eigentümer!

Falsch. In Deutschland setzt der Eigentumswechsel an einem Grundstück neben der Einigung in Form der sog. „Auflassung“ auch die Eintragung in das Grundbuch voraus. Auch die vorherige Kaufpreiszahlung ändert hieran nichts.

3. Irrtum: 18 % Grundschuldzins ist doch Wucher!

Falsch. Grundschuld- und Darlehenszins sind voneinander zu unterscheiden und haben verschiedene Funktionen. Der Grundschuldzins erhöht die Sicherheit des Kreditinstituts über den Nennbetrag hinaus und kann dazu führen, dass nachrangige Gläubiger und der Eigentümer in der Zwangsversteigerung „leer“ ausgehen.

4. Irrtum: Sind Grundschulden abbezahlt, werden diese automatisch im Grundbuch gelöscht!

Falsch. Ohne Löschungsbewilligung des Gläubigers und zustimmenden Antrag des Eigentümers bleiben die Grundschulden unverändert im Grundbuch eingetragen.

5. Irrtum: Mit der Eheschließung wird der Grundbesitz des Mannes und der Frau gemeinschaftliches Vermögen!

Falsch. Ohne besondere Vereinbarung (z.B. Erwerb zu Miteigentum, Vereinbarung von Gütergemeinschaft) entsteht kein gemeinschaftliches Vermögen der Ehegatten. Vielmehr erhält der Ehegatte mit dem geringeren Zugewinn eine Ausgleichsforderung gegen den anderen i.H.d. hälftigen Unterschiedsbetrags zwischen den jeweiligen Zugewinnen beider Ehegatten. Zum Schutz dieser Ausgleichsforderung v.a. im Scheidungsfall sind jedoch

Geschäfte, die das ganze oder nahezu ganze Vermögen eines Ehegatten betreffen (z.B. Verkauf des im Alleineigentum stehenden einzigen Hauses) von der Zustimmung des anderen abhängig.

6. Irrtum: Wenn ich ein Grundstück zwar unter Wert, aber für 1,- Euro „verkaufe“, liegt doch keine Schenkung vor!

Falsch. In diesen Fällen liegt die Annahme einer „gemischten Schenkung“ auf der Hand. Bei dieser entspricht der Wert der Leistung des einen Teils dem Wert der Leistung des anderen nur zu einem Teil. Die Vertragsparteien wissen dies und wollen übereinstimmend, dass der überschießende Wert unentgeltlich gegeben wird.

7. Irrtum: Zur Ersparnis von Steuern, Grundbuch- und Notarkosten kann der Kaufpreis in der notariellen Urkunde niedriger angegeben werden als tatsächlich gewollt!

Falsch. In einem solchen Fall wäre der notariell beurkundete Grundstückskaufvertrag unter Angabe eines geringeren als des tatsächlich gewollten Preises nichtig und das tatsächlich gewollte Geschäft formnichtig.

8. Irrtum: Wenn Verkäufer und Käufer das wollen, muss der Notar über ein notarielles Treuhandkonto abwickeln!

Falsch. Das BeurkG stellt für die Entgegennahme von Geld durch den Notar strenge Anforderungen auf. Für die Entscheidung kommt es allein auf objektive Kriterien (u.a. ein berechtigtes Sicherheitsinteresse) an. Der einvernehmliche Wunsch der Beteiligten genügt hierfür nicht!

9. Irrtum: Eine schriftlich erteilte Vollmacht genügt zur Veräußerung eines Grundstücks!

Falsch. Jedenfalls für den Vollzug im Grundbuch ist das Vorliegen einer zumindest notariell beglaubigten Vollmacht/Vollmachtsbestätigung/Nachgenehmigung erforderlich.

10. Irrtum: Ob der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht, ist aus dem Grundbuch ersichtlich!

Falsch. Nur sog. „dingliche Vorkaufsrechte“ werden im Grundbuch eingetragen. Gesetzliche Vorkaufsrechte, wie der Gemeinde nach dem BauGB, sind aus dem Grundbuch gerade nicht ersichtlich.

Ihr

Notar Dr. Peter Becker

Notar in Tauberbischofsheim