

Merkblatt zu Immobilienkaufverträgen (allgemein)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

- I. **Vorbereitungsphase**
- II. **Beurkundung**
- III. **Vertragsgestaltung**
 1. **Urkundseingang**
 2. **Verkauf, Grundbucheklärungen**
 3. **Kaufpreis**
 4. **Besitz, Nutzen, Lasten**
 5. **Gewährleistung**
 6. **Finanzierungsvollmacht**
 7. **Schlusserklärungen**
- IV. **Vollzugsphase**

Vorbemerkung

Der Erwerb einer Immobilie lässt sich systematisch in drei Grundtypen einordnen:

- Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz), z.B. zur Bebauung als Bauherr durch eigene Auftragsvergabe;
- Kauf eines Grundstücks samt aufstehendem (gebrauchten) Gebäude, z.B. Einfamilienhaus, oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung;
- Kauf einer neu zu errichtenden Bausubstanz (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag.

Aufgrund grundlegender Unterschiede zum letztgenannten Grundtyp beziehen sich die nachstehenden Ausführungen ausschließlich auf Verträge im Sinne der beiden ersten Varianten.

In jedem Fall ist der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Hierbei sind verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten, woraus sich in der Praxis ein bestimmtes Verfahren der Abwicklung und des Vertragsvollzugs entwickelt hat. Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags soll das vorliegende »Merkblatt« dienen, das gem. der chronologischen Abfolge der einzelnen Schritte aufgebaut ist und in diesem Zusammenhang auch auf die in den meisten Fällen auftretenden gesetzlichen Aspekte eingeht. Es kann und wird die unmittelbare Beratung durch einen Notar in Sonderfällen nicht ersetzen.

I. Vorbereitungsphase

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer zu empfehlen, nicht nur die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa die Anbindung an Nahverkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Beeinträchtigungen durch nahegelegene Lärm- oder Geruchsquellen etc.), sondern auch das **Vertragsobjekt** selbst **genau zu besichtigen**, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, sodass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. gar Garantie übernommen.

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstungspflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** 2002, 2007, 2009 und 2014 samt späterer Verschärfungen ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschosdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die noch aus der Zeit vor 1978 stammen). Selbst wenn Ihr Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Seit **Mai 2014** ist ferner die Vorlage eines »Energieausweises« spätestens unmittelbar nach der Beurkundung zwingend. Hierzu informiert Sie bei Bedarf ein gesondertes Merkblatt.

Desgleichen sollte sich der Käufer insbesondere bei Bauplatzkäufen über die Bebaubarkeit, ferner über den Stand der **Erschließung** und ihrer **Abrechnung** bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, sodass latente Belastungen auf dem Grundstück liegen. Zugleich können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein und sollten daher exakt ermittelt werden. Auch empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Ihr Notar kann Ihnen gegen Erstattung der anfallenden Gebühren einen Ausdruck aus dem amtlichen Liegenschaftskataster besorgen.

Frühzeitig sollte zwischen Verkäufer und Käufer auch besprochen werden, welche weiteren Gegenstände außer Grundstück, ggf. Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteilen mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Auflageteppeiche, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z.B. der Heizölvorrat in den Tanks. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Sollte es sich um eine größere Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Bei Ankauf zur späteren Vermietung sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils ins Auge gefasst werden. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer (die sich im Fall der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren (welche den auf bewegliche Gegenstände entfallenden Kaufpreisanteil nicht umfassen). Eine sorgfältige Klärung kann also Kosten ersparen.

Zur **Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs** wird sich der Notar über den Grundbuchstand informieren. Hieraus ergeben sich für ihn wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Des Weiteren erhält er weitere Informationen aus dem »Fragebogen für Grundstückskaufverträge«, in dem von den Beteiligten zusätzliche Angaben abgefragt werden. Ein sorgfältiges und exaktes Ausfüllen dieses Fragebogens erleichtert und beschleunigt die Entwurfserstellung erheblich.

Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die **rechtliche Absicherung** der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte

Merkblatt zu Immobilienkaufverträgen (allgemein)

Regelungen. Die oft ebenso wichtigen **wirtschaftlichen Gesichtspunkte**, wie z.B. die betragsmäßige Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch weder garantieren noch darf er von Berufs wegen hierzu sich in den Prozess der Willensbildung der Beteiligten einschalten. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon **mithilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst **frühzeitig**, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an mein Notariat übermitteln, sodass die **Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag** durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr.

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur **»Vorwegfinanzierung«** des Kaufpreises durch den Käufer im Wege der Eintragung einer Grundschuld am erworbenen Grundbesitz ist das in der Praxis bewährte übliche Verfahren und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken. Nur dadurch kann der »Teufelskreis« durchbrochen werden, dass der Verkäufer während der Finanzierungsphase noch Eigentümer des Grundstücks ist, die Sicherheit an der Immobilie aber bereits durch den Käufer als künftigen Eigentümer in Anspruch genommen werden muss, um die Auszahlungsvoraussetzungen seines Kreditinstituts zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Verkäufer als Noch-Eigentümer mit, indem er die Eintragung der Grundschuld an seinem Eigentum gestattet und so die Voraussetzung für das finanzierende Kreditinstitut zur Auszahlung des Geldes schafft. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer in der Regel den Käufer, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein, die **Darlehenssumme** darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) **nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt** werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für sonstige Zwecke des Käufers (Urlaub, Autofinanzierung etc.) ist also bei dieser »zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht« ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Das von Mitarbeitern des Notars spätestens bei Eintragung der Vormerkung für den Käufer einzusehende Grundbuch gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene **Belastungen in Abteilung II und Abteilung III**.

Hinsichtlich deren Schicksal ist zu differenzieren:

- Häufig handelt es sich um Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, so z.B. beim sog. »Sanierungsvermerk«: Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag (wie auch spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung wird der Notar einholen. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.

- Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sog. »Grunddienstbarkeiten« oder »beschränkt persönliche Dienstbarkeiten«. Es handelt sich etwa um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren Abstandsfläche etc. Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
- Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z.B. Wohnungsrecht oder Versorgungsansprüche, sind jedoch in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ist ebenfalls Sache des Notars.
- Hinsichtlich der Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die finanzierende Bank des Käufers wird darauf bestehen, dass das vom Käufer (z.B. in Ausnutzung der erwähnten Vorwegfinanzierungsvollmacht) zu bestellende Grundpfandrecht selbst eine möglichst günstige Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft ebenfalls der Notar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch häufig noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sind, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr bestehen. Es ist nämlich durchaus sinnvoll, Grundpfandrechte im Grundbuch »stehen zu lassen« zum Zweck der Neuavalutierung, also als Sicherheit für künftig etwa noch aufzunehmende Darlehen. Die Abwicklungsmodalitäten für den Fall, dass noch Restdarlehen geschuldet werden (Ablösung der Summe aus dem Kaufpreis durch unmittelbare Überweisung durch den Käufer) wird unten im Rahmen der Erläuterung des Vertragstextes, Gliederungspunkt III. 3, dargestellt.
- In seltenen Fällen ist dem Käufer anzuraten, das bereits durch den Verkäufer eingetragene Grundpfandrecht zur Neuavalutierung, also ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten, zu übernehmen. Dies ist dann der Fall, wenn der Käufer beim selben Kreditinstitut finanziert **und** das Kreditinstitut sich mit der Wiederverwendung des eingetragenen Grundpfandrechts einverstanden erklärt. Häufig verlangen nämlich Gläubiger eine zusätzliche notarielle Vollstreckungsunterwerfung in das persönliche Vermögen des Käufers, sodass eine Einsparung von Notargebühren mit der Übernahme des Grundpfandrechts nicht mehr verbunden ist; allerdings entfallen die sonst unausweichlichen Kosten der Grundbucheintragung. Wird dieser Weg der lediglich dinglichen Übernahme des Grundpfandrechts (ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten) gewählt, beschafft der Notar eine sog. »Nichtvalutierungserklärung«, d.h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Verkäufers, sondern nurmehr für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.
- In noch selteneren Fällen kommt schließlich die Übernahme des Grundpfandrechts mitsamt der zugrundeliegenden

Merblatt zu Immobilienkaufverträgen (allgemein)

Verbindlichkeit, also unter Fortführung des bisherigen Darlehens des Verkäufers durch den Käufer als neuem Schuldner, in Betracht. Diese »echte Schuldübernahme« bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Gläubigers (Kreditinstitut), die im Regelfall ebenfalls durch den Notar eingeholt wird. Klären Sie jedoch bitte im Vorfeld mit dem Gläubiger ab, ob dieser tatsächlich bereit ist, der Übertragung des Darlehens auf den Käufer zu den bisherigen Konditionen zuzustimmen! Im Fall dieser echten Schuldübernahme wird derjenige Darlehensbetrag, der am Stichtag auf den Käufer übergeht, auf den Kaufpreis angerechnet; lediglich ein etwaiger Restbetrag ist dann unmittelbar an den Verkäufer zu begleichen.

Liegt der Vertragsbesitz außerhalb Bayerns, kommt neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs das Vorliegen einer Baulast in Betracht. Diese Baulasten sind im sog. »Baulastenverzeichnis«, das in der Regel bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) geführt wird, eingetragen, eine Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen, die im Grundbuch als Dienstbarkeiten in Abteilung II einzutragen wären. Auch über solche Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen angestellt werden, wie überhaupt beabsichtigte Bauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten.

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf, in Betracht. Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer wäre allerdings nach dem Gesetz der Verkäufer zur mietfreien Übereignung verpflichtet, was er (mangels Kündigungsmöglichkeit) schlechterdings nicht leisten kann, so dass die ausdrückliche Übernahme des Mietvertrages auch im Verhältnis zum Verkäufer die Regel ist.

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und dann verkauft wird); ferner nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke). Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann durch den Notar erst nach Beurkundung amtlich geprüft werden; in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises.

Weiterhin kommt es vor, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben oder rechtlich nicht handlungsfähig ist, sodass besondere Vorkehrungen (Nachweis der Erbfolge durch Erbschein; Bestellung eines Betreuers, der zur Veräußerung der gerichtlichen Genehmigung bedarf etc.) erforderlich sind.

Besonderer Wert muss auf die korrekte Angabe des vereinbarten Kaufpreises und aller sonstigen im Zusammenhang mit dem Vertrag getroffenen Abreden gelegt werden, da andernfalls der gesamte Vertrag unwirksam sein kann. Dies gilt auch für bereits geleistete Anzahlungen auf den Kaufpreis, die im Vertrag gesondert erwähnt werden müssen.

Die Berücksichtigung all dieser Punkte stellt keine juristische Förmel dar, sondern dient den Vertragsteilen zur interessengerechten Abwicklung des Vertrags.

II. Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit meinen Mitarbeitern oder (nach Terminvereinbarung) mit mir besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und der Rezeption meiner Kanzlei ab (Tel. ...). Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss Ihnen eine mindestens vierzehntägige »Prüfungsfrist« zwischen Übersendung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurkG), von der nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden darf, sofern der Zweck der »Wartefrist« auch ohne Fristablauf gewahrt ist, etwa da der Verbraucher fachkundigen Rat eingeholt hat und die Beschäftigung mit dem Vertragstext und der Investition bereits vor Ablauf der Wartefrist abgeschlossen ist. Die Gründe sind in die Urkunde aufzunehmen. Auch ist in diesem Fall dafür zu sorgen, dass Sie die Beurkundung selbst oder durch Personen Ihres Vertrauens als Bevollmächtigte wahrnehmen, also nicht lediglich den vom anderen Beteiligten bereits beurkundeten Text nachgenehmigen.

Seit 2020 verlangen die verschärften Regeln des Geldwäschegesetzes ferner, dass jede am Kaufvertrag beteiligte Gesellschaft (z.B. GmbH, AG, Kommanditgesellschaft, oHG, Stiftung, aber auch GbR) vor der Beurkundung dem Notar eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS) in Textform übermittelt, damit der Notar ermitteln kann, welche natürliche Personen an dieser Gesellschaft wirtschaftlich Beteiligter ist (also über mindestens 25 % der Kapitalanteile oder der Stimmrechte verfügt). Liegt diese EKS nicht vor, darf der Notar nicht beurkunden! Ein Formblatt zur Darlegung der EKS übersendet der Notar vorab an die Gesellschaft; dem Formular sind je nach Sachlage Auszüge aus dem Transparenzregister, Stimmbindungs-, Beherrschungs- und Treuhandverträge beizufügen. Sie werden durch den Notar archiviert. Tritt eine ausländische Gesellschaft als Käufer von Grundbesitz auf, muss sie sich und die Angaben zu den wirtschaftlich Beteiligten vor Beurkundung im deutschen Transparenzregister eintragen lassen; geschieht dies nicht, besteht ebenfalls ein Beurkundungsverbot!

Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren gültigen(!) Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind bereits Kunde im Notariat und dadurch dem Notar persönlich bekannt. Ferner benötigen wir Ihre Steuerident-Nummer (elfstellig, ohne Schrägstriche, also nicht zu verwechseln mit der Einkommensteuernummer Ihres lokalen Finanzamtes; hierzu informiert Sie auf Wunsch ein getrenntes Merkblatt).

Sind Sie der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig und kann der Notar nicht selbst übersetzen, muss ein (nicht mit Ihnen verwandter oder verschwägerter oder sonst an der Urkunde beteiligter) Dolmetscher die Urkunde in die von Ihnen gewünschte Sprache übersetzen. Er sollte gerichtlich vereidigt sein; vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Auf Wunsch erhalten Sie von ihm auch eine schriftliche Übersetzung des Entwurfs bzw. der Urkunde. Sie sollten sich rechtzeitig vor dem Termin um einen solchen Dolmetscher kümmern und auch die Kostenfrage mit ihm klären.

Sofern Ihnen als Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen (»Löschungsbewilligung«, ggf. auch »Grundschuldbrief«), können Sie diese vor oder bei Beurkundung in meinem Notariat

Merkblatt zu Immobilienkaufverträgen (allgemein)

abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden, und Sie sparen sich in der Regel auch höhere Notarkosten. Es hilft auch, z.B. zumindest die Darlehensnummer Ihres bereits zurückgezahlten Kredites zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann.

Sofern Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, bitte ich Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Grundschuldbestellungs-Unterlagen an mein Notariat zu veranlassen, sodass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beiden Vertragsteilen nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden.

Selbstverständlich steht Ihnen das Notariat auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung. Sie erhalten daher zusammen mit der »amtlichen Ausfertigung« des Vertrages (den Sie gerne auch als pdf per Mail zusätzlich übersandt bekommen) eine Mitteilung darüber, welche Sachbearbeiter für Ihren Vorgang zuständig sind, und wie Sie diese telefonisch erreichen. Bitte halten Sie dazu die Ihnen ebenfalls mitgeteilte Aktenbezeichnung bereit. Sollte der Mitarbeiter kurzzeitig nicht am Platz sein, hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer und Ihr Anliegen auf seiner persönlichen Mailbox; er wird Sie gerne zurückrufen.

III. Vertragsgestaltung

Ein Grundstückskaufvertrag ist zum Zweck der sachgerechten Bearbeitung und Abwicklung häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut:

1. Urkundseingang

Hierbei ist insbesondere Wert zu legen auf die genaue Angabe der Personalien der Vertragsteile, also in Bezug auf Name, Vorname, Geburtsdatum, aktuelle Postanschrift und den Güterstand. Letzterer ist unter Umständen schwierig zu ermitteln, etwa bei gemischtnationalen Ehepaaren, zumal nach deutschem Recht auf die Verhältnisse zur Zeit der Heirat abzustellen ist. Ggf. sind dann zusätzliche Klärungen nötig, auf Wunsch kann auch eine Rechtswahl zugunsten des deutschen Rechtes erfolgen (z.B. bei einem Käuferpaar, das bei seiner Heirat beiderseits die kroatische, nun aber die deutsche Staatsbürgerschaft hat).

Der nächste Abschnitt besteht in dem Sachverhaltsvortrag, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Vertragsbesitzes sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs erforderlich und zweckdienlich sind.

2. Verkauf, Grundbucheklärungen

Im nächsten Abschnitt folgt die schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die zu dessen Umsetzung abgegebenen Grundbucheklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang,

Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung).

Die Eigentumsvormerkung (früher oft irreführend »Auflassungsvormerkung« genannt) verhindert, dass der Verkäufer (z.B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert oder es nachträglich mit weiteren Grundpfandrechten belastet, oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z.B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Sogar in der Insolvenz des Verkäufers verleiht sie dem Käufer das Recht, das Grundstück »auszusondern«, sobald er bezahlt hat. Eine solche Vormerkung ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung unter Verwandten unverzichtbar.

Die eigentliche »Auflassung«, d.h. Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel bereits in der Notarurkunde erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen zu ersparen. Sie darf jedoch durch den Notar erst dann dem Grundbuchamt vorgelegt werden, wenn der Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat. Auf diese Weise sind beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis wie nachstehend 3 erläutert erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

3. Kaufpreis

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert und seine Fälligkeit geregelt. Im Vordergrund steht die Sicherheit des Käufers vor ungesicherten Vorleistungen. Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind (1) die rangrichtige Eintragung der oben 2. erläuterten Eigentumsvormerkung, (2) bei Grundstücken (nicht Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und (3) und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen (4) weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Sanierungsausschuss, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen, vollmachtlos Vertretene etc.).

Neben diese vom Notar herbeizuführenden und zu bescheinigenden Voraussetzungen treten mitunter weitere Umstände, von denen sich die Beteiligten selbst zu überzeugen haben, z.B. die positive Verbescheidung einer bereits gestellten oder binnen kurzer Frist zu stellenden Bauvoranfrage oder einer Baugenehmigung, die Räumung des Objektes durch den Verkäufer oder einen Dritten, der Abschluss bestimmter Baumaßnahmen durch den Verkäufer etc. Sie müssen im Vertrag als Fälligkeitvoraussetzungen genau bezeichnet werden, auch hinsichtlich des Zeitfensters, nach deren Ablauf ggf. Rücktrittsmöglichkeiten bestehen, um den »Schwebezustand« zu beenden.

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die erforderlichen Unterlagen (Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur unter der Treuhandaufgabe übersenden, dass davon lediglich nach Zahlung des Restbetrags in Höhe eines zu beziffernden Betrags (bezogen auf einen bestimmten Stichtag, zuzüglich Tageszinsen) Gebrauch gemacht wird. Diese Rückzahlung des Darlehens erfolgt aufgrund entsprechender Mitteilung durch

Merkblatt zu Immobilienkaufverträgen (allgemein)

den Notar im Fälligkeitsschreiben unmittelbar durch den Käufer in Anrechnung auf den Kaufpreis, also wirtschaftlich zu Lasten des Verkäufers. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag wird unmittelbar auf das Privatkonto des Verkäufers, das möglichst im Notarvertrag bereits anzugeben und sonst schriftlich nachzureichen ist, überwiesen.

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars (diese wird in der Regel per Einwurf-Einschreiben übersandt, kann aber auch zusätzlich z.B. per E-Mail übermittelt werden) dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers – sofern dem Notar bekannt – erhalten einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

4. Besitzübergang, Nutzungen und Lasten

Dieser Urkundsabschnitt regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Recht zur Benutzung der Immobilie (Eigennutzung bzw. Erhalt der Miete) und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.), aber auch die Verantwortung für das Objekt auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt er gilt zugleich als steuerrechtlich maßgebender Moment der »Anschaffung« – ist allerdings nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs letzterer setzt die Umschreibung im Grundbuch voraus. Mit dieser Umschreibung können demnach weitere Eintragungen auf Veranlassung des Käufers im Grundbuch erfolgen (z.B. ein Weiterverkauf).

Der Besitzübergang erfolgt in der Regel mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises. Dies dient der Vermeidung ungesicherter Vorleistung des Verkäufers (er würde sonst dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor er Gewissheit hat, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Um den säumigen Käufer nicht besser zu stellen, gehen Lasten und Verkehrssicherung (Räum- und Streupflicht) bereits mit dem Eintritt der Kaufpreisfälligkeit über. Gegebenenfalls ist bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch Stellung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Käufers oder gar einer Bürgschaft, anzuraten.

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als »voll erschlossen« verkauft wurde – dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind – oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die sogenannten »Anschlusskosten«, d.h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung im Vergleich zu der bereits vorab abgegoltenen (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch das Schicksal etwaige Vermietungen zwischen Verkäufer und Käufer wird in der Regel auf den Stichtag des Besitzübergangs zur Abgrenzung abgestellt, nicht auf den Eigentumswechsel – sowie etwaige Räumungen durch den Vermieter geregelt. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; zusätzlich bzw. alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

5. Sach- und Rechtsmängel

Zu unterscheiden hierbei ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden »Alt-« Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Besonderheiten gelten nur beim Mitverkauf beweglicher Sachen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher (»Verbrauchsgüterkauf«) und bei sogenannten Serienverträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff. BGB (»allgemeine Geschäftsbedingungen«) gelten. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen »arglistigen Verschweigens«.

Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten.

Ab 01.01.2008 besteht für alle vor 1965 errichtete Wohngebäude, ab 01.07.2008 für jüngere Wohngebäude (und ab 01.01.2009 für gewerbliche oder Bürogebäude) die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, entweder basierend auf dem typisierten Verbrauch oder auf den technischen Gebäudegegebenheiten, und zwar auf Verlangen des Käufers wie auch auf Verlangen von Mietinteressenten (ab Mai 2014 ist die Vorlage jedenfalls nach Beurkundung stets zwingend). Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne solchen Ausweis beurkundet und abgewickelt werden.

6. Finanzierung

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Verkäufer in der Regel mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden; zur Erleichterung erteilt er dem Käufer eine hierauf gerichtete Vollmacht. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt wird, dass der Käufer die Finanzierungsmittel lediglich zur Bezahlung des Kaufpreises, nicht aber für sonstige Zwecke (z.B. zur Anschaffung eines neuen Pkw oder zur Finanzierung einer Urlaubsreise) verwenden kann. Es ist dringend empfehlenswert, die Finanzierungsgrundschuld im gleichen Termin notariell zu beurkunden, an dem der Kaufvertrag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird; sollte eine spätere Grundschuldbestellung erforderlich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch einen der Käufer.

7. Schlusserklärungen

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. »Belehrungen«), wechselseitigen Vollmachten (etwa zur Baureifmachung bereits vor dem Datum des Besitzübergangs, oder im Verhältnis einer Personenmehrheit auf einer Beteiligtenseite untereinander) sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten und Abschriften des Vertrags.

An dieser Stelle können auch etwaige Maklergebühren geregelt werden.

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland zwischen 3,5 % – nur noch in Bayern und Sachsen – und bis zu 6,5 % wie in NRW) vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung (Löschung von Belastungen) bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt der Verkäufer zu übernehmen hat. Vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen

Merkblatt zu Immobilienkaufverträgen (allgemein)

trägt die Kosten der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen dieser selbst. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Notarkosten kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile besteht und alle vertraglichen Regelungen nur die Lastenverteilung im Innenverhältnis betreffen.

Die Höhe der Notarkosten für die Beurkundung und den Vollzug eines Grundstückskaufvertrages ist bundeseinheitlich und zwingend ohne Möglichkeit abweichender Individualvereinbarung durch das **Gerichts- und Notarkostengesetz** (GNotKG, samt der hierzu ergangenen Gebührentabelle; vor dem 01.08.2013: die Kostenordnung, KostO) geregelt. Aus dem Geschäftswert (Kaufpreis, ggf. erhöht um Hinzurechnungen wie Maklerabreden, Erklärungen zur Finanzierung bei der Übernahme von Grundschulden etc.) wird eine sog. 2,0 Gebühr erhoben, ferner für die Überwachung der Fälligkeitsvoraussetzungen und der Umschreibung des Eigentums eine 0,5 Betreuungsgebühr. Für Vollzugstätigkeiten können weitere Gebühren anfallen, und zwar als »kleine Gebühr« i.H.v. je 50 € für jede einzuholende behördliche Genehmigung, als »große Vollzugsgebühr« von wiederum 0,5 aus dem vollen Geschäftswert für kompliziertere Tätigkeiten (Einholung gerichtlicher Genehmigungen, privatrechtlicher Zustimmungen, Vorkaufsrechtsnegativerklärungen von Privatpersonen etc.). Mit einer einheitlichen »großen« Vollzugsgebühr sind alle davon erfassten anfallenden Tätigkeiten abgegolten, auch die ggf. notwendige Einholung von Lastenfreistellungsunterlagen, die an sich in den Verantwortungsbereich des Verkäufers fällt. Daher schlage ich gemäß den überwiegenden Empfehlungen in der Fachliteratur in der Regel vor, dass der Verkäufer die »Mehrkosten« trägt, die durch die Lastenfreistellung ausgelöst werden (auch die sog. Treuhandgebühr, die bei der Übernahme von Ablöseaufträgen der zu löschenden Gläubiger anfällt). Dies ist auch deswegen interessengerecht, weil der Verkäufer nach dem Gesetz zur „lastenfremen“ Übereignung des Grundstücks an den Käufer verpflichtet ist (§ 433 Abs. 1 S. 2 BGB).

Um Ihnen ein Gespür für die Größenordnung der zu erwartenden Kosten zu geben: Bei einem Kaufpreis von 350.000 € beträgt die 2,0 Beurkundungsgebühr 1.370 €, die beiden häufig anfallenden 0,5-Gebühren (jeweils für Betreuung und Vollzug) je 342,50 €, jeweils zuzüglich Schreib- und Postauslagen und Umsatzsteuer.

IV. Vollzug

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten; im eigentlichen geht die Arbeit dann »erst richtig los«. So übernimmt es der Notar, die ihm kraft Gesetzes zustehenden Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung im Grundbuch von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung. Er sorgt für die Einholung aller Bescheinigungen und Genehmigungen und Negativatteste, die zur Abwicklung erforderlich sind, und veranlasst unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Des Weiteren ist er dafür verantwortlich, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer erfolgen darf.

Die Veräußerung eines Grundstücks hat noch weitere Rechtsfolgen, auf die im Zusammenhang hinzuweisen ist. Zum einen unterliegt jedes Grundstück der Grundsteuer (die

jedenfalls ab 2025 neu berechnet werden wird!). Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d.h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird. Auch gehen die Gebäudeversicherungen (v.a. die Brandversicherung) kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung (nicht bereits ab Zahlung oder Besitzübergang) kündigen kann. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt. Ferner muss der Erwerber den Eigentumsübergang dem Bezirksschornsteinfeger (der zur ausschließlichen Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben im betreffenden Kehrbezirk eingesetzt ist) in Textform mitteilen.

Über die Modalitäten der Übergabe und der Abgrenzung zwischen Verkäufer und Käufer informiert Sie bei Bedarf ein weiteres Merkblatt »Besitzübergang und Umzug«.

Haben Sie ergänzende Fragen zu den Besonderheiten des Erwerbs einer Immobilie in einer Eigentumswohnanlage und zu deren künftiger Verwaltung, verlangen Sie bitte das Merkblatt »die Eigentumswohnung«, zu den Besonderheiten eines Erbbaurechtes das Merkblatt »Erbbaurecht« und zu Grundschulden das Merkblatt »Grundschuld«.

Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich gerne zur Verfügung.

Ich hoffe, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur »Übersetzung« des in Kaufverträgen notwendig enthaltenen »Juristendeutsch« in die Alltagssprache geleistet zu haben, und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. jur. Friedhelm Müller
Notariatsverwalter

Dr. Müller & Kollegen GbR
Rechtsanwälte, Fachanwälte und Notare
Hauptstr. 98, D-33647 Bielefeld
Telefon: +49 (0)521/41716-0, Telefax: -16
E-Mail: info@kanzlei-dr-mueller.de
Website: www.kanzlei-dr-mueller.de