



## Hinweise für Verkäufer und Käufer beim Immobilienkaufvertrag

### Vorbemerkungen

Immobilienkaufverträge lassen sich in drei Grundtypen unterscheiden:

- Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz), z.B. zur Bebauung als Bauherr, wobei die Auftragsvergabe später durch den Käufer erfolgt;
- Kauf eines Grundstück samt aufstehendem Gebäude, z.B. Einfamilienhaus, oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung, wobei Besonderheiten bei „neuen“ Gebäuden/Eigentumswohnungen bestehen;
- Kauf eines neu zu errichtenden Gebäudes samt Grund und Boden (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag.

Da Bauträgerverträge gänzlich andern Vorgaben unterliegen beziehen sich die nachstehenden Ausführungen ausschließlich auf Verträge im Sinne der beiden ersten Varianten.

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags ist ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Dabei sind verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten, weshalb das Gesetz anordnet, dass der Vertrag durch einen Notar beurkundet werden muss. In der Praxis hat sich ein bestimmtes Verfahren der Abwicklung und des Vollzugs des geschlossenen Vertrages entwickelt. Die nachfolgenden Informationen dienen dazu, hierüber einen Überblick zu verschaffen. Allerdings können und sollen sie die unmittelbare Beratung durch einen Notar nicht ersetzen. Dies gilt insbesondere für Sonderfälle, etwa bei Grundbesitz in den neuen Bundesländern oder bei Immobilien die sich in Zwangsversteigerung befinden. Auch im Übrigen gilt: Wenn Fragen – gleich welcher Art - bestehen, wenden Sie sich an den Notar.

### I. Vorbereitung

Vor der Vereinbarung eines Notartermins oder auch nur der - kostenpflichtigen - Bitte um Erstellung eines konkreten Vertragsentwurfs ist jedem Käufer zu empfehlen, die Infrastruktur in der Umgebung des Kaufobjekts zu erkunden und das Vertragsobjekt selbst genau – ggf. mit Unterstützung durch einen Sachverständigen -

zu besichtigen. Hierbei entdeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und die getroffenen Vereinbarungen müssen im Kaufvertrag aufgeführt werden, also dem Notar mitgeteilt werden. Sind dem Käufer nämlich Sachmängel bei Vertragsschluss bekannt, haftet der Verkäufer nicht, es sei denn im Vertrag wäre etwas anderes vereinbart. Da für Sachmängel der Verkäufer im Übrigen wegen eines in der Regel im Vertrag vereinbarten Gewährleistungsausschlusses nicht haftet, können nach Beurkundung auftretende Fehler also nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden, wenn er diese nicht arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. gar Garantie übernommen hat. Die Erwähnung der bekannten Mängel im Vertrag gibt also eine gewisse Rechtssicherheit für beide Parteien. Sind zudem noch bestimmte Folgen an die Mängel geknüpft (z.B. Beseitigungsansprüche), gehört dies wegen der Verpflichtung zur Vollständigkeit der Widergabe aller getroffenen Vereinbarungen erst Recht in den notariellen Vertrag.

Beachten Sie die Nachrüstungspflichten, die sich im Hinblick auf die Energieeinsparverordnungen 2002, 2007, 2009 und 2014 ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke 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. Die Vorlage eines „Energieausweises“ spätestens unmittelbar nach der Beurkundung ist nunmehr zwingend und kann nicht mehr abbedungen werden (s. gesondertes Merkblatt).

Insbesondere bei Bauplatzkäufen sollte sich der Käufer über die Bebaubarkeit und über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde und ggf. Abwasserzweckverbänden sowie sonstigen Versorgungsunternehmen (Stadtwerken etc.) informieren. Erschließungsmaßnahmen werden oft erheblich Zeit nach ihrer Durchführung mit dem Eigentümer abgerechnet, sodass auf dem Grundstück latente Belastungen liegen können. Auch können Zahlungen drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Wenn solches vorliegt sollten die damit verbundenen finanziellen Belastungen genau ermittelt werden, da diese erheblich sein können. 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.

Verkäufer und Käufer sollten frühzeitig miteinander besprechen, welche weiteren Gegenstände außer dem Grundstück mitveräußert werden. Dabei sind Gebäude und sog. „wesentliche Bestandteile“ Teil des Grundstücks. In Betracht kommen aber Mobiliar, Lampen, Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Satellitenantenne, aber auch z. B. der Heizölvorrat in den Tanks. Sinnvoll ist, diese Gegenstände im Kaufvertrag gesondert, ggf. auf einer als Anlage dem Vertrag beizufügenden Liste, aufzuführen. Für sie sollte dann der auf sie entfallende Kaufpreisanteil genannt werden. Bei Ankauf zur späteren Vermietung sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils am Kaufpreis ins Auge gefasst werden, bei dem Kauf einer Eigentumswohnung ggf. die Höhe der Instandhaltungsrücklage. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer (die sich im Falle der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren (welche den auf bewegliche Gegenstände und – bei Eigentumswohnungen – den auf die anteilige, nach Miteigentumsanteilen berechneten Anteil an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht umfassen). Eine sorgfältige Klärung kann also Kosten bzw. Steuer sparen.

Der Notar wird sich zur Vorbereitung des Kaufvertrages über den Grundbuchstand informieren. Hieraus ergeben sich für ihn weitere wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Weitere Informationen gewinnt er aus dem „Fragebogen für Grundstückskaufverträge“. Ein sorgfältiges und exaktes Ausfüllen dieses Fragebogens erleichtert und beschleunigt die Entwurfserstellung erheblich. Natürlich ist auch das direkte Gespräch möglich, in dem dann die notwendigen Informationen abgefragt werden. Ist ein Makler auf Käufer- oder Verkäuferseite eingeschaltet, übernimmt dieser regelmäßig diese Aufgabe und die anschließende Terminkoordination.

Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Die - oft ebenso wichtigen - wirtschaftlichen Gesichtspunkte, wie z.B. die Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch weder garantieren, noch darf er von Berufs wegen 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.

Bei Finanzierung des ganzen Kaufpreises oder auch nur eines Teiles davon mit Hilfe von Fremdmitteln (z.B. Bankdarlehen), sollte der Käufer die Bedingungen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. Denn allein der Käufer ist dafür verantwortlich, dass der Kaufpreis zu dem Zeitpunkt, an welchem dieser zu zahlen ist, gezahlt werden kann. In der Regel übermittelt die finanzierende Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an den Notar, so dass die Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten zumindest im Hinblick auf die regelmäßig einzutragende Eigentumsvormerkung 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. Es 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 oder wirkt an der Grundschuldbestellung selbst mit. Eine persönliche Haftung für den Grundschuldennennbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein, die Darlehenssumme darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) zur Erfüllung der Kaufpreisschuld nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt werden. Bei dieser so „zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht“ ist ein Einsatz der Finanzierungsmittel für sonstige Zwecke des Käufers (Urlaub, Autofinanzierung etc.) also ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht in Anspruch genommene Darlehensteile zu anderen Zwecken entsprechend den vertraglichen Regelungen mit dem Darlehensgeber einzusetzen.

Das vom Notar elektronisch eingesehene Grundbuch gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene Belastungen.

Hinsichtlich deren Schicksal ist zu differenzieren:

- Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, z. B. der sog. „Sanierungsvermerk“: Damit wird bekannt, 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.
- Vorgefunden werden können 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 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. Der Inhalt dieser Dienstbarkeiten ist im Grundbuch nur schlagwortartig wiedergegeben; kommt es den Beteiligten auf den genauen Inhalt (z.B. einen Leitungsverlauf, den Umfang eines Wegerechtes: Benutzung nur mit Pkw oder auch mit Lkw etc.) an, muss die Dienstbarkeitsurkunde selbst herangezogen werden, deren Beschaffung (aus dem Archiv des Grundbuchamtes) allerdings einige Tage in Anspruch nimmt. Frühere Urkunden sind im Staatsarchiv abgelegt, sofern nicht durch Kriegseinwirkung vernichtet.
- Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z. B. Wohnungsrecht oder Versorgungsansprüche, sind in aller Regel löscherbar und sollten auch gelöscht werden, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z. B. Sterbeurkunde des Begünstigten) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbevollmächtigung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ist ebenfalls Sache des Notars, wobei er aber ggf. auf die Mitwirkung des Verkäufers angewiesen ist.
- 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 Vorwegfinanzierungs-

vollmacht) zu bestellende Grundpfandrecht selbst eine möglichst günstige Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft ebenfalls der Notar. 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, Abschnitt III. 3, dargestellt.

- In seltenen Fällen ist dem Käufer anzuraten, das bereits durch den Verkäufer eingetragene Grundpfandrecht zur Neuvaluierung, 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, so dass 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 sogenannte „Nichtvaluierungserklärung“, d. h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Verkäufers, sondern nur noch für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.
- In noch selteneren Fällen kommt schließlich die Übernahme des Grundpfandrechts mitsamt der zugrundeliegenden 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.

Schließlich kommt neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches das Vorliegen einer Baulast in Betracht (Ausnahmen: Bayern und Brandenburg). Diese Baulasten sind im sogenannten „Baulastenverzeichnis“, das in Hessen beim zuständigen Bauamt 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 Abt. II einzutragen wären. Auch über solche Baulasten sollten gegebenenfalls 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 nach Umschreibung des Eigentums, 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. Der Käufer übernimmt kraft Gesetzes auch die Verpflichtung aus etwa gestellten Kauttionen, auch wenn er diese nicht vom Verkäufer erhalten haben sollte, so dass insoweit rechtzeitige Erkundigung ratsam ist (auch für den Verkäufer bergen die Mieterkauttionen Risiken, denn er haftet auf deren Rückgabe weiter, wenn sie beim Käufer verloren gehen sollte, es sei denn der Mieter befreit ihn ausdrücklich von dieser Verantwortung).

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; in diesem Fall besteht ferner eine bis zu zehnjährige Sperre gegen Eigenbedarfskündigungen); 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, so dass zusätzliche 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 Förmerei dar, sondern dient den Vertragsteilen zur interessengerechten Abwicklung des Vertrags.

## **II. Beurkundung**

Sie erhalten in der Regel vor dem Beurkundungstermin einen Vertragsentwurf übersandt. Bitte lesen Sie sich den Entwurf sorgfältig durch. Sollten Sie dann Fragen haben oder gar Unrichtigkeiten feststellen bzw. Änderungswünsche haben, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit den Mitarbeitern des Notars oder (nach Terminvereinbarung) mit dem Notars selbst besprechen. Bei telefonischer Rücksprache halten Sie bitte dazu das Ihnen mit dem Entwurf zugegangene Aktenzeichen bereit. Aber auch im Rahmen der Beurkundung selbst ist dies natürlich möglich. Änderungswünsche sollten aber nach Möglichkeit vorab mit dem anderen Beteiligten abgestimmt sein. Bitte beachten Sie: Wenngleich bewusst für die Beurkundung eines Vertrages vom Notar immer ein weites Zeitfenster gewählt wird können Änderungswünsche im größeren Umfang dazu führen, dass diese zunächst eingearbeitet werden müssen, was dann ggf. nicht im vereinbarten Beurkundungstermin geschehen kann und es daher der Vereinbarung eines neuen Termins bedarf.

Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und dem Sekretariat des Notars ab. Sofern einer der Vertragsbeteiligten (nicht beide!) als Unternehmer handelt, muss dem anderen Beteiligten als Verbraucher eine mindestens vierzehntätige „Prüfungsfrist“ zwischen Übersendung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz), von der nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden darf, nämlich wenn ein wichtiger Grund vorliegt und der Zweck der „Wartefrist“ auch ohne Fristablauf gewahrt ist. Ein bloßer Verzicht des Verbrauchers auf Einhaltung der Frist ist nicht ausreichend!

Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren (wenn möglich gültigen) Personalausweis oder Reisepass mit. Ferner benötigen wir Ihre (elfstellige) Steueridentifizierungsnummer (nicht: Steuernummer).



Sind Sie der deutschen (Rechts-)Sprache nicht ausreichend kundig, muss ein (nicht mit Ihnen verwandter oder verschwägerter) Dolmetscher die Urkunde in die von Ihnen gewünschte Sprache übersetzen. Er sollte gerichtlich vereidigt sein; vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Er muss aber in der Lage sein, die in der Urkunde verwendeten Fachbegriffe zu übersetzen. Auf Wunsch erhält der Beteiligte, der der deutschen Sprache nicht (ausreichend) mächtig ist, von ihm auch eine schriftliche Übersetzung des Entwurfs bzw. der Urkunde. Der betroffene Beteiligte sollte sich rechtzeitig vor dem Termin um einen solchen Dolmetscher kümmern und auch die Kostenfrage mit ihm klären. Wird vom Notar festgestellt, dass einer der Beteiligten die deutsche Sprache nicht so beherrscht, dass er den Urkundentext wirklich versteht, kann die Beurkundung ohne Dolmetscher nicht durchgeführt werden und ist abzubrechen.

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 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 durch ein eingetragenes Grundpfandrecht (z.B. Grundschuld) abgesicherten Darlehens (auch wenn es bereits zurückgezahlt ist) zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann.

Sofern der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanziert sollte im eigenen Interesse die das Darlehen gewährende Bank frühzeitig um Kontaktaufnahme mit dem Notar gebeten werden.

Während der Beurkundung wird den Beteiligten der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, zum einen den genauen Inhalt den Vertragspartnern nochmals ins Bewusstsein zu rufen, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und sicherstellt, dass 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 der Notar und seine Mitarbeiter/innen auch nach der Beurkundung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gerne zur Verfügung (Bei telefonischen Anfragen bitte das Aktenzeichen oder die Urkundennummer mitteilen).

### III. Vertragsinhalt

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

#### 1. Sog. „Urkundseingang“

Hierbei werden die Personalien der Vertragsteile genannt, also Name, Vorname, Geburtsdatum, aktuelle Postanschrift und ggf. der 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. Hier sind dann eventuell 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). In jedem Fall ist hier eine große Sorgfalt erbeten.

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

Es folgt die sog. schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf einschließlich der Beschreibung des Kauobjekts (Übernahme von eingetragenen Rechten, Verkauf auch von beweglichen Sachen)

#### 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 Eigentumsvormerkung (unten 6.), (2) bei Grundstücken (nicht Eigentums-

wohnungen) 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 diesen vom Notar herbeizuführenden und zu bescheinigenden Voraussetzungen sind mitunter weitere Umstände zu nennen, 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 Fälligkeitsvoraussetzungen 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 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 dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers - sofern dem Notar bekannt - erhalten eine Kopie des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

#### 4. Besitzübergang, Nutzungen und Lasten

Dieser Abschnitt 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, weitere Grundschuld).

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 (z.B. 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 etwaiger 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 offen legen, die ihm bekannt sind, andernfalls haftet er wegen „arglistigen Verschweigens“.

Wegen aller Umstände, die dem Käufer spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, kann er später keine Rechte herleiten.

Seit 2014 besteht 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. Ein Verzicht hierauf ist nicht mehr möglich. Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne einen solchen Ausweis beurkundet und abgewickelt werden, der Ausweis muss jedoch spätestens nach der Beurkundung übergeben werden.

## 6. Grundbucheintragungen

Zur Umsetzung des Verkaufs werden die Grundbucheintragungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung) abgegeben.

Die Eigentumsvormerkung (früher oft irreführend „Auflassungsvormerkung“ genannt) bewirkt eine „subjektive Grundbuchsperrung“ zu Gunsten des Käufers, 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, z.B. unter Verwandten, unverzichtbar. Die eigentliche „Auflassung“, d. h. Eigentums-umschreibung, 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 erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

## 7. 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 verwenden kann. Es ist dringend empfehlenswert, die Finanzierungsgrundschuld im gleichen Termin notariell zu beurkunden, an dem der Kaufvertrag durch beide Beteiligten unterzeichnet wird (s. schon oben I.); sollte eine spätere Grundschuldbestellung erforderlich sein, genügt aufgrund der erteilten Vollmacht die Anwesenheit durch einen der Käufer.

## 8. Übernahme schuldrechtlicher Verpflichtungen

Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist der Verkäufer verpflichtet, die vertraglichen Verpflichtungen, die er selber gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft eingegangen ist, an den Käufer weiterzugeben, wie er auch seine Rechte weitergibt.

So kann der Käufer i.d.R. ab dem Tag des Besitzübergangs für den Noch-Eigentümer in der Eigentümerversammlung auftreten.

## 9. Schlusserklärungen

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, wechselseitigen Vollmachten (etwa zur Baureifmachung bereits vor dem Datum des Besitzübergangs, oder im Verhältnis einer Personenmehrheit auf einer Beteiligenseite untereinander), den Bestimmungen hinsichtlich Kosten, den Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. „Belehrungen“) und der sog. „Salvatorischen Klausel“.

An dieser Stelle können auch etwaige Maklergebühren geregelt werden.

Die Kostenregelung, die wie alles Verhandlungssache ist, sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (in Hessen 6,0 %, sonst je nach Bundesland verschieden) 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 trägt die Kosten der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen dieser selbst. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Notarkosten und auch die Grunderwerbsteuer kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile besteht, also von beiden Vertragsbeteiligten die anfallenden Steuern und Kosten verlangt werden können, 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 (also keine Ermäßigung oder gar Erlass) – durch das Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG mit hierzu ergangener Gebührentabelle) geregelt. Aus dem Geschäftswert (Kaufpreis, ggf. erhöht um Hinzurechnungen wie Maklerabreden etc.) wird eine sog. 2,0 Gebühr erhoben, ferner fällt für die Überwachung der Fälligkeitsvoraussetzungen und die Umschreibung des Eigentums eine 0,5 Betreuungsgebühr an. Für Vollzugstätigkeiten können weitere Gebühren entstehen, und zwar als „kleine Gebühr“ für jede einzuholende behördliche Genehmigung 50,00 €, für kompliziertere Tätigkeiten (Einholung gerichtlicher Genehmigungen, privatrechtlicher Zustimmungen, Vorkaufsrechtsnegativerklärungen

von Privatpersonen etc.) als „große Vollzugsgebühr“ 0,5 aus dem vollen Geschäftswert. Mit einer einheitlichen „großen“ Vollzugsgebühr sind dann aber alle anfallenden Tätigkeiten abgegolten, auch die ggf. notwendige Einholung von Lastenfreistellungsunterlagen, die an sich in den Verantwortungsbereich des Verkäufers fällt. Daher schlagen wir in der Regel vor, dass der Verkäufer die „Mehr“kosten trägt, die durch die Lastenfreistellung ausgelöst werden (auch die sog. Treuhandgebühr, die bei der Übernahme von Ablöseaufträgen der zu löschenden Gläubiger anfällt).

Soweit Sie vorab nähere Informationen zu den entstehenden Notarkosten wünschen wenden Sie sich bitte an das Sekretariat.

#### **IV. Vollzug**

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notar im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten; die Arbeit geht dann „erst richtig los“. So übernimmt es der Notar, die von ihm kraft Gesetzes zu erbringenden Benachrichtigungen durchzuführen. Er überwacht die sachgerechte und richtige Eintragung von Vormerkung, Grundschuld und Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Alle notwendigen Bescheinigungen, Genehmigungen und Negativatteste werden von ihm eingeholt und er veranlasst unter Übernahme der vollständigen Haftung die Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit an beide Vertragsteile. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer bzw. berechtigten Grundschuldgläubiger erfolgt.

Weitere Rechtsfolgen eines Grundstücksverkaufs sind: Jedes Grundstück unterliegt der Grundsteuer. 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 die Gebäudeversicherungen (v.a. die „Brandversicherung“) gehen kraft Gesetzes auf den Erwerber über, wenngleich dieser 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.



Haben Sie ergänzende Fragen zu den Besonderheiten des Erwerbs einer Immobilie in einer Eigentumswohnanlage und zu deren künftiger Verwaltung, informieren Sie sich bitte über das Merkblatt „Informationen zur Eigentumswohnung“, zu den Besonderheiten eines Erbbaurechtes über das Merkblatt „Informationen zum Erbbaurecht“ und zu Grundschulden über das Merkblatt „Informationen zur Grundschuld“.

Natürlich stehen wir für Erläuterungen auch gerne persönlich zur Verfügung.