



## Merkblatt

### - Immobilienkaufvertrag -

<u>Vorbemerkung</u>		<u>7. Übergabe</u>	
<u>I. Vorbereitung des Grundstückskaufs</u>		<u>8. Ergänzende Regelungen</u>	
<u>II. Einschaltung des Notars</u>		<u>9. Sach- und Rechtsmängel</u>	
<u>III. Beurkundung</u>		<u>10. Belehrungen</u>	
<u>IV. Vertragsinhalt</u>		<u>11. Abwicklungsbestimmungen</u>	
<u>1. Urkundeneingang</u>		<u>12. Kosten</u>	
<u>2. Bestand</u>		<u>13. Auflassung</u>	
<u>3. Kauf</u>		<u>14. Grundbuchliche Erklärungen</u>	
<u>4. Fälligkeitsregelungen</u>		<u>15. Vollmacht</u>	
<u>5. Zwangsvollstreckungsunterwerfung</u>		<u>IV. Vollzug</u>	
<u>6. Finanzierungsvollmacht</u>			

### Vorbemerkung

Der Erwerb von Grundvermögen kann in drei Grundfällen eingeordnet werden:

- Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz, Landwirtschaftsfläche), z.B. zur Bebauung als Bauherr durch eigene Auftragsvergabe oder zur späteren landwirtschaftlichen Nutzung;
- Kauf eines bebauten Grundstücks, z.B. Einfamilienhaus, Garage oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung;
- Kauf eines Grundstücks nebst Verpflichtung zur Herstellung eines noch zu errichtenden Gebäudes (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag.

In diesem Merkblatt sollen nur die beiden erstgenannten Grundfälle behandelt werden.

In jedem Fall ist der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ein rechtlich und meist auch wirtschaftlich bedeutsames Geschäft. Dabei sind viele verschiedene rechtliche Gesichtspunkte zu beachten, woraus sich in der Praxis ein bestimmtes Verfahren der der Beurkundung und der Abwicklung entwickelt hat.



Zur näheren Information und zum Überblick hinsichtlich der Abwicklung eines Grundstückskaufvertrags soll das vorliegende „Merkblatt“ dienen, das entsprechend der einzelnen Schritte in ihrer zeitlichen Abfolge aufgebaut ist.

Dieses Merkblatt kann und soll eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Notar nicht ersetzen, beinhaltet insbesondere auch keine Spezialfälle, etwa wenn sich das zu veräußernde Grundvermögen in den neuen Bundesländern befindet oder unter Zwangsverwaltung steht, Gegenstand einer Zwangsversteigerung ist oder aus einem Nachlass heraus veräußert werden soll.

## **I. Vorbereitung des Grundstückskaufes**

Vor dem Kaufentschluss und damit vor der Beauftragung eines Notars ist dem Käufer folgendes zu empfehlen:

- Erkundung der näheren Infrastruktur und des Umfeldes (Möglichkeiten der Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, nahegelegene Lärm- oder Geruchsquellen,
- Besichtigung des Vertragsobjektes, gegebenenfalls unter Einschluss einer bautechnischen Prüfung durch einen Sachverständigen; hierbei festgestellte Mängel sollten zwischen den Parteien genau besprochen und die hierbei getroffenen Vereinbarungen im Kaufvertrag wiederholt werden, da für Sachmängel im Kaufvertrag regelmäßig die Sachmängelhaftung des Verkäufers für gebrauchte Immobilien ausgeschlossen wird. Rechte wegen später auftretende Mängel können dann in aller Regel nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn, der Verkäufer hätte seine insoweit vorhandene Kenntnis arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. gar Garantie übernommen. Sind dem Käufer Sachmängel bei Vertragsschluss bekannt, haftet der Verkäufer ohnehin nicht, es sei denn im Vertrag wäre etwas anderes vereinbart.
- Berücksichtigung besonderer 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 der Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Seit 2014 ist ferner die Vorlage eines „Energieausweises“ spätestens unmittelbar nach der Beurkundung zwingend.

- Beim Keines Bauplatzes sollte sich der Käufer über die Bebaubarkeit, den Stand der Erschließung und derer Abrechnung bei der zuständigen Stadt oder Gemeinde erkundigen, ebenso bei sonstigen Versorgungsunternehmen penibel informieren. Zuweilen werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt aber erst erheblich später abgerechnet oder sind bereits für die nahe Zukunft geplant, so dass latent Belastungen auf dem Grundstück liegen.
- 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
- Zwischen den Vertragsparteien sollte auch besprochen werden, ob gegebenenfalls außer dem Gebäude selbst Gegenstände mitveräußert werden sollen, wie etwa eine Einbauküche, sonstiges Mobiliar, Gartenmöbel, Geräte, Werkzeug, die Dachantenne oder der vorhandene Heizölvorrat. Im Idealfall werden diese Gegenstände gesondert im Kaufvertrag unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisanteils aufgeführt. Bei einer größeren Anzahl von mitveräußerten Gegenständen empfiehlt sich die Erstellung einer Liste, die als Anlage zur Urkunde genommen werden kann; beim Ankauf einer bereits teilweise vermieteten oder künftig zu teilweise vermietenden Grundstücks- oder Gebäudefläche sollten die Teilfläche gesondert ausgewiesen werden. Denn die jeweiligen vom Kaufpreis entfallenden Teilbeträge sind maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Käufer, ebenso wie die anteilige Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren. Hier kann eine sorgfältige Vorbereitung später erhebliche Kosten und Steuern sparen.
- Finanziert der Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise durch Fremdmittel, insbesondere ein Darlehen, sollte er die Konditionen des darlehensvertrages und die Auszahlungsvoraussetzungen möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. Es



empfiehlt sich, dass der Käufer sich die Darlehenszusage schriftlich erteilen lässt. In der Regel wird das Kreditinstitut die Auszahlung des Darlehens von der Bestellung eines Grundpfandrechtes abhängig machen. Dem ist im zu beurkundenden Kaufvertrag mit einer sog. Finanzierungsvollmacht Rechnung zu tragen. Der Käufer sollte auch sicherstellen, dass die Unterlagen zur Grundpfandrechtsbestellung von der Bank frühzeitig vorbereitet werden, so dass diese dem Notar rasch zur Verfügung gestellt werden können.

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.

## **II. Die Einschaltung des Notars**

Sind die oben genannten Vorfragen geklärt, kann der Notar eingeschaltet werden.

Zu diesem Zweck empfiehlt es sich, bei meiner Einschaltung, das „Aufnahmeformular Grundstückskaufvertrag“ auszufüllen und mir vorab zuzusenden oder zum Besprechungstermin mitzubringen. Sorgfältiges und exaktes Ausfüllen des Aufnahmeformulars erleichtert und beschleunigt die Vertragsgestaltung erheblich. Natürlich können die Informationen auch direkt an meine Kanzlei übermittelt werden. In Fällen, in denen ein Makler eingeschaltet ist, übernimmt diese regelmäßig die Übermittlung der Informationen sowie die Terminkoordination.

Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar nach Erhalt der wesentlichen Informationen zunächst über den Grundbuchstand informieren. In Hessen geschieht dies durch meine Kanzlei elektronisch und ist innerhalb weniger Minuten möglich. Aus dem Grundbuchinhalt ergeben sich sodann die wesentlichen Weichenstellungen für die konkrete Vertragsgestaltung.

Die zwingende Einschaltung des Notars im Rahmen von Grundstücksverkehrsgeschäften soll für die rechtliche Absicherung der



Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen gewährleisten.

Ein wesentlicher Punkt hierbei gilt dem Grundsatz, dass keine Partei ungesichert Vorleistungen erbringen soll, d.h. dass der Verkäufer rechtlich sicher sein soll, dass er nicht das Eigentum verliert ohne den Kaufpreis zu erhalten und der Käufer sicher sein muss, nicht gezahlt zu haben, ohne Eigentümer zu werden. Juristisch nicht ganz unkompliziert ist dies in den Fällen, in denen der Kaufpreis durch Mittel Dritter, insbesondere durch ein Bankdarlehen finanziert wird. Die Bank wird das Darlehen nur auszahlen, wenn das Grundpfandrecht bestellt ist. Der Verkäufer wird als Eigentümer aber sein Eigentum nicht mit einem Grundpfandrecht belasten wollen, wenn er nicht sicher ist, den Kaufpreis auch zu erhalten.

In der Praxis hat sich die die Absicherung von Darlehensmitteln zur Vorwegfinanzierung des Kaufpreises aufgrund einer sog. Finanzierungsvollmacht durch den Käufer im Wege der Eintragung einer Grundschuld am Grundbesitz als das übliche Verfahren bewährt. Denn 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. Die Finanzierungsvollmacht als Mittel im Rahmen der Vertragsgestaltung beinhaltet daher, dass der Verkäufer als Noch-Eigentümer 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 Grundschuldennennbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein, die Darlehenssumme darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt werden, und zwar nur 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 vom Notar eingesehene Grundbuch gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene Belastungen. Das Grundbuch enthält verschiedene Abteilungen. Im sog. Bestandsverzeichnis sind die Daten zum Grundstück enthalten, wie etwa die Gemarkung, die Flurbezeichnung, die Art des Grundstücks und die Größe. In Abteilung II sind die Eigentümer verzeichnet, und in Abteilung II und II Belastungen des Grundstücks.

Sind in Abteilung II und/oder III Belastungen enthalten, so ist zu unterscheiden:

- 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. Dies hat zur 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.
- Zuweilen sind auch Eintragungen vorhanden, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sogenannte „Grunddienstbarkeiten“ oder „beschränkt persönliche Dienstbarkeiten“. Es handelt sich Zum Beispiel um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren Abstandsfläche pp. 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 pp.) an, muss die Dienstbarkeitsurkunde selbst eingesehen werden, was allerdings einige Tage in Anspruch nehmen kann.
- Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z. B. ein Wohnungsrecht oder ein Vorkaufsrecht, sind jedoch meist löscherbar, weil der Käufer in der Regel den lastenfreien Erwerb des Grundvermögens, insbesondere die ungehinderte Nutzung wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden



(z. B. Sterbeurkunden, sofern der Berechtigte nicht mehr lebt) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Löschungunterlagen ist ebenfalls Sache des Notars.

- Hinsichtlich der Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird meist ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die finanzierende Bank des Käufers wird darauf bestehen, dass das vom Käufer (z. B. in Ausnutzung der erwähnten Finanzierungsvollmacht) zu bestellende Grundpfandrecht selbst eine möglichst günstige Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger wird ebenfalls vom Notar beschafft. 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, derartige Eigentümergrundpfandrechte im Grundbuch „stehen zu lassen“ zum Zweck der Neuvaluierung, also als Sicherheit für künftig etwa noch aufzunehmende Darlehen. Das spart Kosten für eine spätere Neueintragung. 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 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 künftig nur noch für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.

- In sehr 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.
- Ferner kommt generell das Vorliegen einer Baulast in Betracht. Diese Baulasten sind im sogenannten „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 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 (s.o.).

Ist das Grundvermögen vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete, § 566 BGB). 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 Mieterkautionen 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 nach Begründung des jeweiligen Mietverhältnisses 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.

### **III. 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 den Mitarbeitern des Notars oder (nach Terminvereinbarung) mit dem Notar selbst besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und der Rezeption der Kanzlei ab.



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 Beurkundungsgesetz), von der nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden darf, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und der Zweck der „Wartefrist“ auch ohne Fristablauf gewahrt ist. Die Gründe hierfür sind in die Urkunde aufzunehmen.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren (wenn möglich gültigen) Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind dem Notar persönlich bekannt. Ferner benötigen wir Ihre (elfstellige) Steuerident-Nummer.

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. 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 „Grundsschuldbrief“), können Sie diese vor oder bei Beurkundung in der Kanzlei 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 finanzieren, bitte ich Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Grundschuldbestellungs-Unterlagen an mich zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld kurzfristig 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 beider Vertragsteile nochmals zu Bewusstsein gelangt, 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 Ihnen das Notariat auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung. Sie erhalten auch auf Anfrage zusammen mit der „amtlichen Ausfertigung“ des Vertrages gerne eine weitere Fassung als pdf-Dokument per Mail.

Bei telefonischen Rückfragen halten Sie bitte das Ihnen ebenfalls mitgeteilte Aktenzeichen bereit.

#### **IV. Vertragsinhalt**

Ein Grundstückskaufvertrag ist zum Zweck der sachgerechten Bearbeitung und Abwicklung häufig nach einem bestimmten Muster aufgebaut. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf ein von mir gebräuchliches Muster.

##### **1. Urkundeneingang**

Im Urkundeneingang wird insbesondere Wert auf die genaue Angabe der Personalien der vertragsbeteiligten Personen gelegt, also in Bezug auf Name, Vorname, Geburtsdatum, aktuelle Postanschrift und gegebenenfalls 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).

##### **2. Bestand**

Der nächste Abschnitt (§ 1) besteht in dem Sachverhaltsvortrag, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des betreffenden Grundvermögens sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs erforderlich und zweckdienlich sind. Hier wird klargestellt, was eigentlich Gegenstand des Kaufvertrages ist. Der Notar wird während der Beurkundung die Daten im vertrag



noch einmal mit dem ihm vorliegenden Grundbuchauszug abgleichen, so dass hier keine Fehler passieren können.

### **3. Kauf**

Der folgende Paragraph (§ 2) enthält schuldrechtliche Erklärungen, d.h. den eigentlichen Kaufvertrag und den Kaufpreis, gegebenenfalls sind an dieser Stelle auch mitverkaufte Gegenstände und deren Kaufpreisanteil aufzuführen.

### **4. Fälligkeitsregelungen**

In diesem Abschnitt (§ 3) 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 Fälligkeitsvoraussetzungen genau bezeichnet werden, auch hinsichtlich des Zeitfensters, nach deren Ablauf ggf. Rücktrittsmöglichkeiten bestehen, um den „Schwebezustand“ zu beenden.

Ferner beinhaltet dieser Abschnitt zum Zwecke der Absicherung des Käufers bei Verträgen unter fremden Personen in der Regel die Eintragung einer Vormerkung, d.h. der Eintragung eines Rechts in Abteilung II des Grundbuches mit dem Inhalt, dass der



Käufer demnächst Eigentümer wird. 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.

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 einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

Ferner enthält der Abschnitt noch bestimmte Zahlungsmodalitäten, wie etwa auch die Bankverbindung des Verkäufers.

## **5. Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel**

Wichtig in diesem Zusammenhang ist noch die Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung (§ 4). Aufgrund dieser Regelung unterwirft sich der Käufer wegen des Kaufpreises der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen, ohne dass der Verkäufer den Käufer erst verklagen muss. Die Zwangsvollstreckung ist aus der notariellen Urkunde, ebenso wie aus einem Urteil, möglich und dient damit der Sicherheit des Verkäufers.



## **6. Finanzierungsvollmacht**

Die Finanzierungsvollmacht (oder auch Belastungsvollmacht genannt) ist in § 5 geregelt. Insoweit kann zunächst auf die o.g. Ausführungen verwiesen werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist noch, dass die Finanzierungsvollmacht der Höhe nach begrenzt werden sollte.

## **7. Übergabe, Übergang der Nutzungen und Lasten**

Dieser Abschnitt der Urkunde (§ 6) 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). 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.

### **8. Ergänzende Regelungen**

In einem weiteren Abschnitt (§ 7) werden noch wichtige Einzelregelungen zusammengefasst, etwa dass das Grundvermögen lastenfrei sein muss, dass Ansprüche auf Löschungen gegenüber Gläubigern noch eingetragener Belastungen vom Verkäufer an den Käufer abgetreten werden und was gilt, wenn ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

### **9. Sach- und Rechtsmängel**

In einem weiteren Abschnitt (§ 8) ist die Sachmängelhaftung geregelt. Zu unterscheiden ist grundsätzlich 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 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.



## **10. Belehrungen**

Im Weiteren abschnitt (§ 9) sind eine Reihe von Punkten enthalten, über die der Notar zu belehren hat. Meist sind die Belehrungen schon im Rahmen des Verlesens der vorgenannten Bestimmungen erfolgt.

## **11. Abwicklungsbestimmungen**

Im folgenden Abschnitt (§ 10) Verträge ist der Auftrag und eine Empfangsvollmacht enthalten, die der Notar zum Vollzug der Urkunde benötigt (s.u.).

## **12. Kosten**

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland zwischen 3,5 % und bis zu 6 %) vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung (Löschung von nicht übernommenen 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 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 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).

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

### **13. Auflassung**

Die eigentliche „Auflassung“ (§ 12), 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 bereits 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.

### **14. Grundbuchliche Erklärungen**

Da das Grundbuchamt nur aufgrund konkreter Anträge und erklärter Bewilligungen tätig wird (§§ 13, 19 Grundbuchordnung) werden in weiteren Abschnitten (§ 13 bis 15) konkrete Erklärungen gegenüber dem Grundbuch formuliert.

### **15. Vollmacht**

In § 16 ist eine Vollzugs- und Reparaturvollmacht enthalten, aufgrund der Notar, eine Angestellte oder einen Sozietätspartner bevollmächtigt werden können, für die Vertragsparteien Erklärungen aller Art abzugeben, so dass die Vertragsbeteiligten nicht nochmal vor dem Notar erscheinen müssen.



#### **IV. Vollzug**

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notar im Zusammenhang mit der 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. 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.

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.

Andreas Ehmke  
(Rechtsanwalt & Notar)