

Kaufvertrag**- Hinweise für Verkäufer und Käufer -**

Vorbemerkung	S. 1	3. Kaufpreis	S. 10
I. Vorbereitung	S. 2	4. Besitz, Nutzungen, Lasten	S. 11
II. Beurkundung	S. 8	5. Sach- und Rechtsmängel	S. 13
III. Vertragsinhalt	S. 9	6. Finanzierung	S. 13
1. Urkundseingang	S. 9	7. Schlusserklärungen	S. 14
2. Verkauf, Grundbucherklärungen	S. 10	IV. Vollzug	S. 14

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 Grundstück samt aufstehendem (gebrauchten) Gebäude, z.B. Einfamilienhaus, oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung;
- Kauf eines neu zu errichtenden Gebäudes samt Grund und Boden (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 oder Notariatsverwalter ein rechtlich bedeutsames Geschäft. Hierbei sind verschiedene

Merkblatt

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 „Merk-blatt“ dienen, das gemäß 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 oder Notariatsverwalter in Sonderfällen, etwa hinsichtlich der zusätzlichen Probleme bei Grundbesitz in den neuen Bundesländern, oder bei Immobilien die sich in Zwangsversteigerung befinden etc, nicht ersetzen.

I. Vorbereitung

Vor der Vereinbarung eines Notar- oder Notariatsverwaltertermins 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 die getroffenen Vereinbarungen 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 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.

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstpflichten 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.

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 oder Notariatsverwalter 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, Auflageteppiche, 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 Notar- oder Notariatsverwalterurkunde 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 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.

Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar oder Notariatsverwalter über den Grundbuchstand informieren. Hieraus ergeben sich für ihn wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung. Zum anderen erhält er weitere Informationen aus dem „Fragebogen für Grundstückskaufverträge“, in dem von den Beteiligten zusätzliche Angaben abgefragt werden. Ein sorgfältiges und exaktes Ausfüllen

Merkblatt

dieses Fragebogens erleichtert und beschleunigt die Entwurfserstellung erheblich. Natürlich können die Informationen auch unmittelbar an die Kanzlei des Notars oder Notariatsverwalters übermittelt werden. Ist ein Makler auf Käufer- oder Verkäuferseite eingeschaltet, übernimmt dieser regelmäßig diese Aufgabe und die anschließende Terminkoordination.

Die zwingende Einschaltung des Notars oder Notariatsverwalters 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 oder Notariatsverwalter 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 oder Notariatsverwalter abgeschlossen sein.

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon mit Hilfe 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 das Notariat oder Notariatsverwalterkanzlei übermitteln, so dass 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 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 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 Darlehensanteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Das vom Notar oder Notariatsverwalter elektronisch eingesehene 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 sogenannten „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 oder Notariatsverwalter 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, sogenannte „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. 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. Frühe Urkunden sind in einem Archiv abgelegt, sofern nicht durch Kriegseinwirkung vernichtet.

- 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 oder durch den Notariatsverwalter zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Bei der Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ist der Notar oder Notariatsverwalter gern behilflich.
- 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 oder Notariatsverwalter. 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 Neuvaluierung, 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, 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 oder Notariatsverwalter eine sogenannte „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 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 oder Notariatsverwalter 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.

Neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches kommt 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 oder Notariatsverwalters 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 Bebauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten. Es können allerdings z.B. Abstandsflächen zugunsten eines Nachbargrundstücks durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen werden, und zwar mit Wirkung auch gegen Rechtsnachfolger, so dass diese nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Beschränkung nur durch Anfrage beim Bauamt der Stadt / des Landkreises ermittelt werden kann.

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Ein Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z. B. Eigenbedarf nach Umschreibung

Merkblatt

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 Kautionen, auch wenn er diese nicht vom Verkäufer erhalten haben sollte, so dass insoweit rechtzeitige Erkundigung ratsam ist (auch für den Verkäufer birgen 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 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 oder Notariatsverwalter 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 erichtlichen 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

Merkblatt

– Rechtsanwalt Dirk Knabe als Notariatsverwalter des Notars Dr. Lutz Schuffenhauer in Berlin –
https://www.ra-knabe.de – Telefon: 8214215 – Telefax: 8218577 – E-Mail: info@ra-knabe.de

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 Notariatsverwalters oder (nach Terminvereinbarung) mit dem Notar oder Notariatsverwalter besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und der Rezeption meiner Kanzlei ab (Tel. 030 8 214 215). 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 oder Notariatsverwalter eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS) in Textform übermittelt, damit der Notar oder Notariatsverwalter 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 oder Notariatsverwalter **nicht beurkunden**. Ein Formblatt zur Darlegung der EKS übersendet der Notar oder Notariatsverwalter vorab an die Gesellschaft; dem Formular sind je nach Sachlage Auszüge aus dem Transparenzregister, Stimmbindungs-, Beherrschungs- und Treuhandverträge beizufügen. Sie werden durch den Notar oder Notariatsverwalter 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 (wenn möglich gültigen) gültigen Personalausweis oder gültigen Reisepass nebst Meldebescheinigung mit, es sei denn, Sie sind bereits Kunde im Notariat und dadurch dem Notar oder Notariatsverwalter persönlich

Merkblatt

bekannt. Ferner benötigen wir Ihre Steuerident-Nummer (elfstellig, ohne Schrägstriche, also nicht zu verwechseln mit der Einkommensteuernummer Ihres lokalen Finanzamtes).

Sind Sie der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig und kann der Notar oder Notariatsverwalter 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 im 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 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 das Notariat zu veranlassen, so dass 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 oder Notariatsverwalter 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 oder Notariatsverwalter 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.

Merkblatt

Selbstverständlich steht Ihnen das Notariat oder die Kanzlei Notariatsverwalters auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung.

III. Vertragsinhalt

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 nahen 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 oder Notariatsverwalter 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 Vorkaufrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und (3) und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in gruchbuchmäßiger Form beim Notar oder Notariatsverwalter. Hinzu können in besonderen Fällen (4) weitere Voraussetzungen treten, z. B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Sanierungsausschuss, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen, vollmachtlos Vertretene etc.).

Neben diese vom Notar oder Notariatsverwalter 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 „Schwebestand“ zu beenden.

Merkblatt

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 oder Notariatsverwalter 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 oder Notariatsverwalter 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 oder Notariatsverwalters (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 oder Notariatsverwalter bekannt und von den Parteien gewünscht - 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 abgegoltene (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 oder Notariatsverwalter 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 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 1.1.2008 besteht für fast alle vor 1965 errichtete Wohngebäude, ab 1.7.2008 für jüngere Wohngebäude (und ab 1.1.2009 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 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 oder Notariatsverwalter, 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 5,5 %) vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung (Löschung von Belastungen) bei Notar oder Notariatsverwalter, 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).

Merkblatt

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 1.370,00 Euro, die beiden häufig anfallenden 0,5-Gebühren (jeweils für Betreuung und Vollzug) je 342,50 Euro, jeweils zuzüglich Schreib- und Postauslagen und Umsatzsteuer.

IV. Vollzug

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat oder der Kanzlei des Notariatsverwalters im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten; im eigentlichen geht die Arbeit dann „erst richtig los“. So übernimmt es der Notar oder Notariatsverwalter, 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 Bezirksschornsteigfeger (der zur ausschließlichen Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben im betreffenden Kehrbezirk eingesetzt ist) in Textform mitteilen.

Merkblatt

Schlussbemerkung

Ich hoffe, dass die Erläuterungen in diesem Merkblatt für Sie nützlich sind, und danke für das Vertrauen, das Sie einem Notariat, gern auch mir als Notariatsverwalter des Notars Dr. Lutz Schuffenhauer in Berlin, entgegenbringen. Für eine einzelfallbezogene Beratung stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

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