



## **Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen über Immobilien**

Hinweise für Veräußerer und Erwerber

### **Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung	Seite 02
I. Vorbereitungsphase	Seite 02
II. Beurkundung	Seite 07
III. Vertragsgestaltung	Seite 09
1. Vertragsgegenstand	Seite 09
2. Verkauf	Seite 09
3. Sach- und Rechtsmängelhaftung	Seite 10
4. Kaufpreis, Fälligkeit, Rücktritt	Seite 11
5. Belastungsvollmacht	Seite 12
6. Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Seite 12
7. Vollstreckungsunterwerfungen	Seite 13
8. Kosten	Seite 14
9. Vollzugsauftrag, Bevollmächtigung	Seite 15
10. Hinweise	Seite 15
IV. Vollzugsphase	Seite 16

## Vorbemerkung

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

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

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

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

## I. Vorbereitungsphase

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Erwerber 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 Veräußerer besprochen werden und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Veräußerers ausgeschlossen, sodass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Veräußerer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder im Kaufvertrag eine bestimmte Beschaffenheit zugesagt.

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstspflichten widmen, die sich im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz 2020 ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschosdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln mit mehr als 30 Jahren Betriebszeit). Selbst

wenn Ihr Veräußerer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Die Vorlage eines »Energieausweises« (Gültigkeitsdauer 10 Jahre) bei Besichtigung, spätestens unverzüglich nach Vertragsschluss, ist zwingend.

Bei Bauplatzkäufen sollte sich der Erwerber 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 Kosten drohen, wenn konkrete Erschließungsmaßnahmen im betroffenen Gebiet beschlossen, jedoch noch nicht durchgeführt sind. Die hieraus resultierenden künftigen finanziellen Belastungen können erheblich sein.

Auch empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Ihr Notar kann Ihnen gegen Erstattung der anfallenden Gebühren einen Ausdruck aus dem amtlichen Liegenschaftskataster besorgen.

Frühzeitig sollte zwischen Veräußerer und Erwerber 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. ein Heizölvorrat in den Tanks. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden unter Angabe des jeweiligen Kaufpreisteils. Sollte es sich um eine größere Zahl mitveräußerter beweglicher Gegenstände handeln, empfiehlt sich die Abfassung einer Liste, welche als Anlage zur Notarurkunde genommen werden kann. Der auf solche Gegenstände entfallende Kaufpreis wirkt sich auf die spätere Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren aus, welche sich ausschließlich auf das Grundstück ggf. mit Gebäude(n), nicht aber auf mitverkaufte bewegliche Gegenstände beziehen. Eine Differenzierung kann also Kosten ersparen.

Bei Ankauf zur späteren Vermietung sollte auch eine gesonderte Ausweisung des Grundstücksanteils und des Gebäudeanteils ins Auge gefasst werden. Die jeweiligen Teilbeträge sind nämlich maßgeblich für die spätere Abschreibung durch den Erwerber (die sich im Fall der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet).

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

Die zwingende Einschaltung des Notars soll Gewähr bieten für die **rechtliche Absicherung** der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Die oft ebenso wichtigen **wirtschaftlichen Gesichtspunkte**, wie z.B. die Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann der Notar jedoch in der Regel nicht beurteilen und darf er aufgrund seiner Verpflichtung zur Neutralität auch nicht kommentieren. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

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

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur »**Vorwegfinanzierung**« des Kaufpreises durch den Erwerber 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 Veräußerer während der Finanzierungsphase noch Eigentümer des Grundstücks ist, die Sicherheit an der Immobilie aber bereits durch den Erwerber als künftigen Eigentümer in Anspruch genommen werden muss, um die Auszahlungsvoraussetzungen seines Kreditinstituts zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Veräußerer 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 Veräußerer in der Regel den Erwerber, die Grundschuldbestellung auch in seinem Namen zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein, die **Darlehenssumme** darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) **nur an den Veräußerer bzw. dessen Bank ausgezahlt** werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für sonstige Zwecke des Erwerbers (Urlaub, Autofinanzierung etc.) ist also bei dieser »zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht« ausgeschlossen. Sobald der Erwerber als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, steht es ihm frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Das von mir einzusehende Grundbuch gibt Aufschluss über etwa eingetragene **Belastungen in Abteilung II und Abteilung III** des Grundbuchs. Hinsichtlich deren Schicksal ist zu differenzieren:

- Häufig handelt es sich um Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, so z.B. beim sog. »Sanierungsvermerk«: Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt mit der Folge, dass der zu schließende Kaufvertrag (wie auch spätere Grundpfandrechtsbestellungen) der Genehmigung der Sanierungsbehörde bedürfen. Diese Genehmigung wird der Notar einholen. Solche Vermerke werden durch die Sanierungsbehörde erst dann gelöscht, wenn die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben ist.
- Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben. Es handelt sich um sog. »Grunddienstbarkeiten« oder »beschränkt persönliche Dienstbarkeiten«, mithin beispielsweise um Wegerechte, Leitungsrechte, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren Abstandsfläche etc. Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
- Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z.B. Wohnungsrecht oder Versorgungsansprüche, sind jedoch in aller Regel zu löschen, da der Erwerber die ungehinderte Nutzung der Immobilie wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Sollten diese Unterlagen am Tag der Beurkundung nicht bereits vorliegen, ist die Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ebenfalls Sache des Notars.
- Hinsichtlich der Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrechte, d.h. **Hypotheken und Grundschulden**) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die finanzierende Bank des Erwerbers wird darauf bestehen, dass das vom Erwerber (z.B. in Ausnutzung der erwähnten Vorwegfinanzierungsvollmacht) zu bestellende Grundpfandrecht selbst eine möglichst günstige Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Lösungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft ebenfalls der Notar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch häufig noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sind, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr bestehen. Es kann nämlich sinnvoll sein, 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 eingetragene Rechte noch bestehende Darlehen absichern, wird unten im Rahmen der Erläuterung des Vertragstextes, Gliederungspunkt III. 3, dargestellt.
- In seltenen Fällen ist dem Erwerber anzuraten, das bereits durch den Veräußerer eingetragene Grundpfandrecht zur Neuvaluierung, also ohne zugrundeliegende

Verbindlichkeiten, zu übernehmen. Dies ist dann der Fall, wenn der Erwerber 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 Erwerbers, sodass eine Einsparung von Notargebühren mit der Übernahme des Grundpfandrechts nicht mehr verbunden ist; allerdings entfallen die sonst unausweichlichen Kosten der Grundbucheintragung. Wird dieser Weg der lediglich dinglichen Übernahme des Grundpfandrechts (ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten) gewählt, beschafft der Notar eine sog. »Nichtvalutierungserklärung«, d.h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Veräußerers, sondern nurmehr für Verbindlichkeiten des Erwerbers haftet.

- In noch selteneren Fällen kommt schließlich die Übernahme des Grundpfandrechts mitsamt der zugrundeliegenden Verbindlichkeit, also unter Fortführung des bisherigen Darlehens des Veräußerers durch den Erwerber 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 Erwerber zu den bisherigen Konditionen zuzustimmen! Im Fall dieser echten Schuldübernahme wird derjenige Darlehensbetrag, der am Stichtag auf den Erwerber übergeht, auf den Kaufpreis angerechnet; lediglich ein etwaiger Restbetrag ist dann unmittelbar an den Veräußerer zu begleichen.

Bei Immobilien in Niedersachsen kommt neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs das Vorliegen einer **Baulast** in Betracht. Diese Baulasten sind im sog. »Baulastenverzeichnis« eingetragen, das beim örtlich zuständigen Bauamt der Gemeinde geführt wird. Eine Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen, die im Grundbuch als Dienstbarkeiten in Abteilung II einzutragen wären. Auch über solche Baulasten sollten ggf. im Vorfeld Erkundigungen angestellt werden, wie überhaupt beabsichtigte Bebauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten.

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Erwerber kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf, in Betracht. Im Falle einer **Vermietung oder Verpachtung** sind daher Regelungen zur Übernahme des Vertrages im Kaufvertrag erforderlich.

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in

Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und dann verkauft wird); ferner nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke). Ob solche Vorkaufsrechte ausgeübt werden, kann durch den Notar erst nach Beurkundung amtlich geprüft werden; in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises.

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

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

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

## **II. Beurkundung**

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei Fragen ergeben, können Sie diese nach Terminvereinbarung vor der Beurkundung mit mir besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.

Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss Ihnen eine mindestens vierzehntägige »Prüfungsfrist« zwischen Übersendung des Entwurfs durch den Notar und der Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurkG). Davon darf nur in sehr engen Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern der Zweck der »Wartefrist« (um nicht zu sagen »Wartepflicht«) auch ohne Fristablauf gewahrt ist, etwa da der Verbraucher fachkundigen Rat eingeholt hat und die Beschäftigung mit dem Vertragstext und der Investition bereits vor Ablauf der Wartefrist abgeschlossen ist. Die Gründe sind in die Urkunde aufzunehmen. Auch ist in diesem Fall dafür zu sorgen, dass Sie die Beurkundung selbst oder durch Personen Ihres Vertrauens als Bevollmächtigte wahrnehmen, also nicht lediglich den vom anderen Beteiligten bereits beurkundeten Text nachgenehmigen.

Seit 2020 verlangen die verschärften Regeln des Geldwäschegesetzes ferner, dass jede am Kaufvertrag beteiligte Gesellschaft (z.B. GmbH, AG, Kommanditgesellschaft, oHG, Stiftung, aber auch GbR) vor der Beurkundung dem Notar eine Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur (EKS) in Textform übermittelt, damit der Notar ermitteln kann, welche natürliche Personen an dieser Gesellschaft wirtschaftlich Berechtigter ist (also über mindestens 25 % der Kapitalanteile oder der Stimmrechte verfügt). Liegt diese EKS nicht vor, darf der Notar nicht beurkunden! Ein Formblatt zur Darlegung der EKS

übersendet der Notar vorab an die Gesellschaft; dem Formular sind je nach Sachlage Auszüge aus dem Transparenzregister, Stimmbindungs-, Beherrschungs- und Treuhandverträge beizufügen. Sie werden durch den Notar archiviert. Tritt eine ausländische Gesellschaft als Erwerber oder Veräußerer von Grundbesitz auf (gleich ob dies unmittelbar oder durch den Erwerb bzw. die Veräußerung von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft erfolgt), muss sie sich und die Angaben zu den wirtschaftlich Beteiligten vor Beurkundung im deutschen Transparenzregister eintragen lassen, sofern keine gleichwertige ausländische Transparenzregistereintragung vorliegt; geschieht dies nicht, besteht ebenfalls ein Beurkundungsverbot!

Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie haben sich bei mir in der Vergangenheit bereits entsprechend ausgewiesen. Ferner benötigen wir Ihre Steueridentifikationsnummer (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 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. Der Dolmetscher 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 Veräußerer 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 bei mir abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden, und Sie sparen sich in der Regel auch höhere Notarkosten. Es hilft auch, wenn Sie mir die Darlehensnummer Ihres bereits zurückgezahlten Kredites mitteilen, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann.

Sofern Sie als Erwerber 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 mich zu veranlassen, sodass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundschuld für den gleichen Termin vorbereitet werden kann.

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



Selbstverständlich stehe ich Ihnen auch nach der Beurkundung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit Ihrem Vertrag gern zur Verfügung. Bitte halten Sie dazu das Ihnen mitgeteilte Aktenzeichen bereit. Sollte ich nicht erreichbar sein, hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer und Ihr Anliegen auf meiner Mailbox; ich werde Sie dann gerne zurückrufen.

### **III. Vertragsgestaltung**

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

#### **1. Vertragsgegenstand**

Der nächste Abschnitt besteht in einer Darstellung des Vertragsgegenstandes einschließlich des aktuellen Grundbuchinhalts sowie eventuell weiteren Beschreibungen der Kaufsache.

Wollen die Vertragsparteien einen bestimmten Zustand des Gebäudes oder ähnliches vereinbaren, wäre dies ebenfalls hier anzuführen.

Ferner wird hier festgelegt, inwieweit im Grundbuch eingetragene Rechte übernommen bzw. gelöscht werden und die dazu ggf. erforderlichen Erklärungen abgegeben.

#### **2. Verkauf**

Im nächsten Abschnitt folgt die schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die zu dessen Umsetzung abgegebenen Grundbucheintragungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung).

Die Eigentumsvormerkung verhindert, dass der Veräußerer (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 Veräußerers verleiht sie dem Erwerber das Recht, das Grundstück »auszusondern«, sobald er bezahlt hat. Eine solche Vormerkung ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung unter Verwandten unverzichtbar.

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

### **3. Sach- und Rechtsmängel**

Zu unterscheiden ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Veräußerer regelmäßig den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Erwerber zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie ggf. darauf stehenden »Alt-«Gebäuden in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Erwerbers 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 Veräußerer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die ihm 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.

### **4. Kaufpreis; Fälligkeit, Rücktritt**

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert und seine Fälligkeit geregelt. Im Vordergrund steht die Sicherheit des Erwerbers vor ungesicherten Vorleistungen. Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind (1) die rangrichtige Eintragung der oben erläuterten Eigentumsvormerkung, (2) bei Grundstücken (nicht Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird (sogenannten Negativattest) und (3) 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 überwachenden Voraussetzungen treten mitunter weitere Umstände, von denen sich die Beteiligten selbst zu überzeugen haben, z.B. die Räumung des Objektes durch den Veräußerer oder einen Dritten, der Abschluss bestimmter Baumaßnahmen durch den Veräußerer etc. Sie müssen im Vertrag als Fälligkeitsvoraussetzungen genau bezeichnet werden, auch hinsichtlich des Zeitfensters, nach deren Ablauf ggf. Rücktrittsmöglichkeiten bestehen, um einen »Schwebezustand« zu beenden.

Sofern zu löschende Grundpfandrechte (Grundsschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Veräußerers absichern, wird der Gläubiger (in der Regel ein Kreditinstitut) die erforderlichen Unterlagen (beispielsweise Grundschuldbriefe und Löschungsbewilligungen) an den Notar nur mit der Auflage übersenden, dass der Notar davon erst nach Zahlung eines bestimmten Geldbetrags Gebrauch machen darf. Die Zahlung an den Gläubiger erfolgt für den Veräußerer durch den Erwerber in Anrechnung auf den Kaufpreis. Lediglich der nicht zur Lastenfreistellung erforderliche Betrag ist auf das vom Veräußerer angegebene Konto zu überweisen. Der Notar wird dem Erwerber in der sog. Fälligkeitsmitteilung genau aufschlüsseln, welche Teilbeträge er vom Kaufpreis wohin zahlen muss. Finanziert der Erwerber den Kaufpreis ganz oder teilweise, muss der Erwerber dieses Schreiben an sein finanzierendes Kreditinstitut weiterleiten.

Auf keinen Fall sollten Zahlungen geleistet werden, bevor die Fälligkeitsmitteilung des Notars (diese wird in der Regel per Einwurf-Einschreiben übersandt, kann aber auch zusätzlich z.B. per E-Mail übermittelt werden) dem Erwerber vorliegt. Der Veräußerer erhält einen Abdruck der Fälligkeitsmitteilung zur Kenntnisnahme.

Seit dem 01.04.2023 gemäß § 16a GwG ausdrücklich verboten ist die Begleichung des Kaufpreises durch Bargeldzahlung sowie mittels Kryptowährungen (Bitcoins etc.) oder durch Übergabe von Gold oder Edelsteinen, Platin etc. Der Notar ist zur Überwachung dieses Barzahlungsverbots verpflichtet. Veräußerer und Erwerber sind daher verpflichtet, dem Notar geeignete Nachweise (bspw. Kontoauszug, Bankbestätigung, Umsatzübersicht aus dem Onlinebanking) vorzulegen, aus denen sich – ggf. zusammengerechnet – entnehmen lässt, dass die Bezahlung des Kaufpreises jeweils von Konto zu Konto erfolgt ist. Grundsätzlich darf der Notar erst nach dieser Überprüfung die Eigentumsumschreibung veranlassen. Werden die Belege trotz Aufforderung nicht vorgelegt, wird zwar (mit Verzögerung) das Eigentum umgeschrieben, der Notar muss jedoch dann der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) eine Meldung erstatten, die weitere behördliche Ermittlungen nach sich zieht. Dem Erwerber muss außerdem bewusst sein, dass die verbotene Barzahlung kraft Gesetzes keine Erfüllungswirkung hat, der Veräußerer also den Kaufpreis nochmals (durch Überweisung) fordern kann, der Erwerber jedoch keine Gewissheit hat, dass er die zu Unrecht übergebenen Barbeträge wieder zurückerhält.

## 5. Belastungsvollmacht

Um dem Erwerber die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Veräußerer in der Regel mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke des finanzierenden Kreditinstituts des Erwerbers einverstanden; zur Erleichterung erteilt er dem Erwerber eine hierauf gerichtete Vollmacht. Eine Gefährdung des Veräußerers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt wird, dass der Erwerber 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 Erwerber.

## 6. Übergang von Besitz, 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 einen Verwalter, Verbrauchskosten etc.), aber auch die Verantwortung für das Objekt auf den Erwerber übergehen. Dieser Zeitpunkt ist allerdings nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs; setzt die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer in das Grundbuch voraus. Mit dieser Umschreibung können demnach weitere Eintragungen auf Veranlassung des Erwerbers im Grundbuch erfolgen (z.B. ein Weiterverkauf).

Der Besitzübergang erfolgt in der Regel mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises. Dies dient der Vermeidung einer sog. ungesicherten Vorleistung des Veräußerers (er würde sonst dem Erwerber bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor er Gewissheit hat, dass der Kaufpreis bezahlt wird). Um den säumigen Erwerber 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 Veräußerers, etwa durch Stellung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Erwerbers 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 Veräußerer 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 Erwerber 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 im Falle einer Vermietung außerdem Regelungen über den Übergang von Mietverhältnissen auf den Erwerber getroffen.

## **7. Vollstreckungsunterwerfungen**

Die Parteien eines Kaufvertrages haben in der Regel zwei Hauptpflichten. Der Erwerber muss den Kaufpreis zahlen und der Veräußerer muss den Vertragsgegenstand räumen und übergeben. Kommt eine Vertragspartei ihrer Pflicht nicht nach und will die andere Vertragspartei trotzdem am Kaufvertrag festhalten, müsste die andere Vertragspartei ihren Anspruch gerichtlich geltend machen um ihn (erforderlichenfalls im Wege der Zwangsvollstreckung) durchzusetzen. Solche Gerichtsverfahren können hohe Kosten verursachen und einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen. Um dies zu vermeiden, enthält ein Immobilienkaufvertrag häufig eine Regelung zur sogenannten Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Durch diese Regelung sind Gerichtsverfahren zur Durchsetzung der vorstehenden Ansprüche entbehrlich. Die nicht säumige Vertragspartei kann stattdessen unmittelbar aus dem Kaufvertrag die Zwangsvollstreckung betreiben und so ihren Anspruch direkt durchsetzen.

Veräußerer und Erwerber sollten sich bei Vertragsschluss daher sicher sein, dass die Kaufpreiszahlung bzw. die Räumung zu den vertraglich vereinbarten Zeitpunkten erfolgen kann; erforderlichenfalls ist die Fälligkeit des Kaufpreises bzw. der Räumung vertraglich hinauszuzögern.

Glücklicherweise kommt diese Regelung in der Praxis nur äußerst selten zur Anwendung. Sollte der Fall jedoch eintreten, kann die Klausel dem Berechtigten viel Geld und Zeit sparen, während die Aufnahme der Klausel in den Kaufvertrag keinerlei Mehrkosten verursacht.

## **8. Kosten**

An dieser Stelle ist geregelt, wer die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag stehenden Kosten trägt. Gesetzlich ist der Veräußerer (vorbehaltlich einer anderen Vereinbarung der Vertragsparteien) verpflichtet, dem Erwerber den Vertragsgegenstand lastenfrei zu

übertragen. Üblicherweise trägt daher der Veräußerer sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Beseitigung etwaiger Belastungen, insbesondere Eintragungen im Grundbuch stehen. Darunter fallen regelmäßig Kosten beim Grundbuch sowie Kosten bei im Grundbuch eingetragenen Gläubigern. Hinzu kommen können Kosten beim beurkundenden Notar.

Alle anderen Kosten trägt üblicherweise der Erwerber. Zu diesem Kosten zählen regelmäßig die beim Notar entstehenden Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrags und dessen Vollzug, Kosten für die Eintragung der Vormerkung und die Eintragung des Erwerbs als neuer Eigentümer in das Grundbuch sowie die im Regelfall zu zahlende Grunderwerbsteuer.

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) 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 Veräußerers fällt.

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

Vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen trägt die Kosten der Genehmigung eines 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 zur Kostenverteilung daher nur im Verhältnis der Vertragsparteien untereinander verbindlich sind.

An dieser Stelle können auch Angaben über die Entstehung und Tragung von Maklergebühren gemacht werden.

## **9. Vollzugsauftrag, Bevollmächtigung**

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

Für den Ausnahmefall, dass bei Vollzug des Kaufvertrags Probleme auftreten, erhalten außerdem die Mitarbeiter des Notars eine Vollmacht um Erklärungen im Namen der Vertragsparteien abzugeben, welche dazu dienen, auftretende Probleme zu lösen. Die Ausübung dieser Vollmacht erfolgt im Bedarfsfall zwar regelmäßig in Abstimmung mit den Vertragsparteien, die Vollmacht macht das erneute Erscheinen der Vertragsparteien auf der Notarstelle jedoch entbehrlich.

## **10. Hinweise des Notars**

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. »Belehrungen«),

## **IV. Vollzug**

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 Erwerber erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird. Auch gehen die Gebäudeversicherungen kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung (nicht bereits ab Zahlung oder Besitzübergang) kündigen kann. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der

Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt. Ferner muss der Erwerber den Eigentumsübergang dem Bezirksschornsteinfeger (der zur ausschließlichen Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben im betreffenden Kehrbezirk eingesetzt ist) in Textform mitteilen.

Für weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich hoffe, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur »Übersetzung« des in Kaufverträgen notwendig enthaltenen »Juristendeutsch« in die Alltagssprache geleistet zu haben.

Mit freundlichem Gruß

**Ihr Notar Dirk Theermann**