

Inhalt

I. Vorbemerkung.....	1
II. Vorbereitungsphase	1
III. Der Entwurf des Kaufvertrags durch den Notar	4
IV. Vorbereitung der Beurkundung	7
V. Der Kaufvertrag.....	9
VI. Vollzugs des Kaufvertrags durch den Notar	13
VII. Weitere Fragen	13

I. Vorbemerkung

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

II. Vorbereitungsphase

Im Vorfeld der notariellen Beurkundung sind Grundstückskäufer häufig mit verschiedenen Rechtsfragen befasst. Etwa: Worauf muss ich bei der Besichtigung achten? Welche Angaben des Verkäufers/Maklers sind rechtsgültig? Welche steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten muss ich im Blick behalten? Und welche Bedeutung hat die „Reservierung“ des Grundstücks? Zur Beantwortung dieser Fragen dienen die nachfolgenden Hinweise.

1. Hinweise für die Besichtigung des Grundstücks

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer zu empfehlen, nicht nur die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa die Anbindung an Nahverkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Beeinträchtigungen durch nahegelegene Lärm- oder Geruchsquellen etc.), sondern auch das **Gebäude selbst genau zu besichtigen**, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und ggf. im Kaufvertrag aufgeführt werden. Für Sachmängel wird im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen, sodass nach Beurkundung auftretende Fehler

Urheberhinweis: Teile dieses Merkblatts basieren auf der Vorlage von Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 9. Aufl. 2020, Heymanns Verlag GmbH

nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage bzw. gar Garantie übernommen. Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstungsspflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** 2002, 2007, 2009 und 2014 ergeben (insbesondere Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die noch aus der Zeit vor 1978 stammen). Selbst wenn Ihr Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen u.U. binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Außerdem in der Regel die Vorlage eines »**Energieausweises**« spätestens unmittelbar nach der Beurkundung zwingend.

Gerade beim Kauf eines Grundstücks mit älterem Bestandsgebäude kann es außerdem angezeigt sein, die **baurechtliche Genehmigungssituation** zu prüfen. Dies sollte jedenfalls dann erfolgen, wenn die baulichen Gegebenheiten dazu Anlass geben, etwa beim **nachträglichen Ausbau des Dachs oder bei nachträglicher Errichtung eines Wintergartens**. Besteht Anlass für Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorhandenen Bebauung oder Nutzung, sollte der Käufer selbst aktiv werden bevor es zur notariellen Beurkundung kommt. Denn der Verkäufer wird insoweit regelmäßig keine umfassende Gewährleistung übernehmen. So kann der Käufer sich etwa vom Verkäufer eine Vollmacht zur Einsicht in die Bauakte erteilen lassen oder einen Architekten beauftragen.

2. **Vorsicht bei vorvertraglichen Angaben zum Kaufobjekt**

Nicht selten werden **bei der Vertragsanbahnung** Angaben zum Kaufobjekt gemacht. Etwa: „Die gesamte Elektrik wurde vor drei Jahren erneuert“ oder „Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden.“ Solche Angaben können dabei vom Verkäufer selbst oder von sonstigen Personen aus dem Lager des Verkäufers stammen.

Für den Käufer gilt: Nur wenn die Angaben **im Notarvertrag** auftauchen, kann er sich darauf verlassen, dass der Verkäufer hierfür auch einstehen muss. Die notarielle Beurkundung soll allen Beteiligten die Bedeutung Ihrer Erklärung vor Augen führen und daher gilt grundsätzlich nur das, was im Notarvertrag steht. Man spricht auch von der „Zäsurwirkung“ des Notarvertrags. Der Käufer sollte sich daher im Klaren sein, von welchen vorvertraglichen Angaben, die er vor Abschluss des Kaufvertrags nicht selbst prüfen kann, sein Kaufentschluss abhängt. Vor der Beauftragung des Notars sollte er sich sodann mit dem Verkäufer über die Aufnahme der Angaben in den Notarvertrag abstimmen.

Aber auch der Verkäufer sollte sich bewusst machen: Die Zäsurwirkung des Notarvertrags gilt nicht in jedem Fall. Der Verkäufer kann beispielweise haften, wenn im Exposé „ins Blaue hinein“ Angaben gemacht wurden, die sich später als unrichtig herausstellen (etwa zur Wohnfläche). Und natürlich kommt eine Haftung in Betracht, wenn wider besseres Wissen falsche Angaben gemacht wurden. Der Verkäufer sollte daher dafür Sorge tragen, dass nur verlässliche Personen für ihn bei der Vertragsanbahnung tätig werden und ggf. sollte er das Exposé, wenn er es nicht selbst erstellt hat, vor der Beurkundung noch einmal prüfen.

3. **Mitverkaufte bewegliche Gegenstände (Inventar)**

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, Auflaget Teppiche, **Einbauküche** und sonstige Einbaumöbel, Gartengegenstände, die Dachantenne, aber auch z.B. der **Heizölvorrat** in den Tanks. Alle diese Gegenstände sollten im Kaufvertrag gesondert aufgeführt werden. 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.

Zur **Verringerung der Grunderwerbsteuer** und der Grundbuchgebühren kann vereinbart werden, dass auf die mitverkauften Gegenstände ein bestimmter Kaufpreisteil entfällt. Aber **Achtung**: Wenn der Käufer den Kaufpreis durch einen Kredit finanziert, sollte dies vorab mit der finanzierenden Bank besprochen werden. Außerdem ist im Blick zu behalten, dass das Finanzamt die Angemessenheit des ausgewiesenen Kaufpreises für die mitverkauften Gegenstände prüft.

4. **Anlageobjekt: Ausweis des Gebäudeanteils**

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 **steuerliche Abschreibung** durch den Käufer, die sich im Fall der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet.

5. **Vorvertrag, Reservierungsvereinbarung und Anzahlung**

Im Laufe der Vertragsverhandlungen über einen Hauskauf will eine Vertragspartei ihr Gegenüber gelegentlich schon vor der notariellen Beurkundung binden, auch wenn mitunter noch nicht alle Vertragsinhalte ausverhandelt sind. In der Praxis häufig anzutreffen sind etwa Reservierungsvereinbarungen, in denen der Verkäufer sich (gegen Zahlung eines Reservierungsentgelts) bereit erklärt, für eine gewisse Dauer nicht mit anderen Kaufinteressenten zu verhandeln. Solche Vereinbarungen sind grundsätzlich unproblematisch. Jedoch ist zu beachten: Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der **notariellen Beurkundung** (§ 311b Abs. 1 BGB). Wenn also in einem Vorvertrag oder in einer Reservierungsvereinbarung bereits der Verkäufer zum Verkauf oder der Käufer zum Kauf verpflichtet wird, muss diese beim Notar beurkundet werden. **Andernfalls** ist die Vereinbarung **ihrem gesamten Inhalt nach unwirksam**. Daher gilt: **Vorsicht bei Anzahlungen!** Wenn der Käufer vor dem Notartermin eine Anzahlung leistet, erbringt er eine ungesicherte Vorleistung, denn den Verkäufer ist rechtlich nicht verpflichtet, tatsächlich an den Käufer zu verkaufen. In diesem Fall müsste der Vorvertrag notariell beurkundet werden; die Übersendung des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar ändert hieran nichts.

III. Der Entwurf des Kaufvertrags durch den Notar

1. Kommunikation mit dem Notariat

Zur Vorbereitung des Kaufvertrags benötigt der Notar Angaben zum Kaufgegenstand, zum Kaufpreis sowie zu den Vertragsparteien. Hierzu steht auf unserer Website und in unserem Büro der »**Fragebogen für Grundstückskaufverträge**« bereit. Ein sorgfältiges und exaktes Ausfüllen dieses Fragebogens erleichtert und beschleunigt die Entwurfserstellung erheblich. Zur Vorbereitung des Kaufvertrags benötigt der Notar Angaben zum Kaufgegenstand, zum Kaufpreis sowie zu den Vertragsparteien. Hierzu steht auf unserer Website und in unserem Büro der »**Fragebogen für Grundstückskaufverträge**« bereit. 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.

2. Funktion des Notars

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

3. Kaufpreisfinanzierung

Finanziert der Käufer den Kaufpreis oder Teile davon **mithilfe von Fremdmitteln**, sollte er die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens möglichst **frühzeitig**, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an unser Notariat übermitteln, sodass die **Beurkundung der Grundschuld im gleichen Termin wie der Kaufvertrag** durchgeführt werden kann. Dies erspart dem Käufer Zeit, Geld (da Rangrücktrittskosten beim Grundbuchamt entfallen) und zusätzlichen Schriftverkehr. Die Absicherung von Darlehensmitteln zur »**Vorwegfinanzierung**« des Kaufpreises durch den Käufer im Wege der Eintragung einer Grundschuld am erworbenen Grundbesitz ist das in der Praxis bewährte übliche Verfahren und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken.

4. Prüfung des Grundbuchs

Zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfs wird sich der Notar über den **Grundbuchstand** informieren. Hieraus ergeben sich für ihn wesentliche Weichenstellungen für die Vertragsgestaltung.

Lassen Sie sich nicht von den **Begrifflichkeiten des Grundbuchs** irritieren.

Beim Hauskauf gilt: Im Grundbuch ist nicht das Haus verzeichnet, sondern nur das Grundstück (also der Grund und Boden). Das Haus ist rechtlich als Bestandteil des Grundstücks zu qualifizieren und wird daher automatisch mitverkauft, auch wenn es im Grundbuch und im Kaufvertrag keine Erwähnung findet. Dementsprechend wird im Kaufvertrag in der Regel auch nur die Größe des Grundstücks und nicht die Wohnfläche des Hauses aufgeführt.

Beim **Wohnungskauf** gilt: Bei der Eigentumswohnung handelt es sich rechtlich um einen Anteil am Grundstück, mit dem das alleinige Eigentum an bestimmten Räumen verbunden wird. Im Alleineigentum stehenden Räume werden dabei als „Sondereigentum“ bezeichnet. Das Grundstück selbst und alle Gebäudeteile, die allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich gehören, werden als „Gemeinschaftseigentum“ bezeichnet. Auch hier ist Gegenstand des Kaufs immer ein Anteil am Grundstück (der „Miteigentumsanteil“). Das Sondereigentum (die Wohnung) wird dabei automatisch mitverkauft. Dementsprechend wird die Größe der Wohnung in aller Regel nicht im Kaufvertrag aufgeführt. Eine genauere Erklärung der Struktur des Wohnungseigentums finden Sie im Merkblatt „Wohnungseigentum“.

Das Grundbuch gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene **Belastungen in Abteilung II und Abteilung III**. Hinsichtlich deren Schicksal ist zu differenzieren:

- a) Nicht selten anzutreffen sind Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sog. »**Grunddienstbarkeiten**« oder »beschränkt persönliche Dienstbarkeiten«. Es handelt sich etwa um **Wegerechte, Leitungsrechte**, Verpflichtungen zur Duldung einer geringeren **Abstandsfläche** etc. Diese müssen in aller Regel bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.
- b) Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z.B. Wohnungsrecht, **Nießbrauch** oder Versorgungsansprüche, sind jedoch in aller Regel zu löschen, da der Käufer die ungehinderte Nutzung des Gebäudes wünscht. Je nach Art der eingetragenen Belastung kann diese Löschung durch öffentliche Urkunden (z.B. Sterbeurkunden, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ist ebenfalls Sache des Notars.
- c) 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 zu bestellende Grundpfandrecht selbst eine möglichst günstige Rangstelle erhält. Die dazu notwendigen Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft ebenfalls der Notar. Besteht noch ein Restdarlehen des Verkäufers, **sorgt der Notar für die Ablösung**. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch häufig noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen sind, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr beste-

hen. Es ist nämlich durchaus sinnvoll, **Grundpfandrechte im Grundbuch »stehen zu lassen«** zum Zweck der Neuvaluierung, also als Sicherheit für künftig etwa noch aufzunehmende Darlehen.

In seltenen Fällen kann es günstiger sein, dass der Käufer das bereits eingetragene Grundpfandrecht oder sogar den zugrundeliegenden Darlehensvertrag übernimmt. Dies solle vorab mit der Bank besprochen werden.

5. Baulasten

Neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abteilung II und Abteilung III des Grundbuchs kann das Kaufgrundstück mit einer Baulast belastet sein. Diese Baulasten sind im sog. »**Baulastenverzeichnis**«, das in der Regel bei der Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen. Das Baulastenverzeichnis wird vom Notar nicht eingesehen. Baulasten kommen vor allem zur Anwendung, wenn es dem Grundstücksnachbarn wegen ungünstiger Lage oder schlechten Zuschnitts seines Grundstückes nicht möglich war, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf seinem eigenen Grundstück einzuhalten. So kann z. B. die Einrichtung von **Stellplätzen** unmöglich sein, es fehlt an der gesicherten **Erschließung** oder die **Abstandflächen** können nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Dann ist es jedoch unter Umständen möglich, durch die Übernahme von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen auf Nachbargrundstücken die Einhaltung der baurechtlichen Belange auf Dauer zu sichern. Dies geschieht dann durch die Eintragung einer Baulast. 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 geplante Baumaßnahmen durch den Käufer mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten. Beim Wohnungskauf haben Baulasten in aller Regel nur eine untergeordnete Bedeutung.

6. Vorkaufsrechte, Sanierungsgebiet, Verwalterzustimmung

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch zugunsten der Gemeinde (im Gebiet eines Bebauungsplanes oder für öffentliche Zwecke) oder beim Verkauf eines Grundstücks im Sanierungsgebiet. 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.

Für den Kauf einer Eigentumswohnung kann auch die Zustimmung des Verwalters erforderlich sein. Dies wird von unseren Mitarbeitern veranlasst.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung kann auch ein besonderes Vorkaufsrecht zu beachten sein: Falls an einer bereits vermieteten Wohnung nachträglich Sondereigentum begründet (also bei der »Aufteilung« eines Mehrfamilienhauses durch den teilenden Eigentümer) und die Einheit sodann verkauft wird, steht dem Mieter, der bereits während der Aufteilung und noch zum Zeitpunkt des Verkaufs Mieter der Wohnung ist, ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, das binnen zwei Monaten ab Mitteilung über den wirksam gewordenen Vertrag in schriftlicher Form ausgeübt werden kann. Dieses führt dazu, dass mit dem Mieter ein Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande

kommt, wie er mit dem Dritten, der die Wohnung durch Kaufvertrag erworben hat, vereinbart wurde.

7. Mietverhältnisse

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (**Kauf bricht nicht Miete**). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf, in Betracht. Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer wäre allerdings nach dem Gesetz der Verkäufer zur mietfreien Übereignung verpflichtet, was er (mangels Kündigungsmöglichkeit) schlechterdings nicht leisten kann, so dass die ausdrückliche **Übernahme des Mietvertrages** auch im Verhältnis zum Verkäufer die Regel ist. Beim Thema Eigenbedarfskündigung in Folgendes zu beachten: Der Verkäufer kann in der Regel keine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Hierzu ist zumeist nur der Käufer berechtigt und zwar erst nach erfolgter Eigentumsumschreibung.

Plant der Käufer einer **Eigentumswohnung**, den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs zu kündigen, können Besonderheiten zu beachten sein. Falls an einer bereits vermieteten Wohnung nachträglich Sondereigentum begründet wird (also bei der »Aufteilung« eines Mehrfamilienhauses durch den teilenden Eigentümer) und die Einheit sodann verkauft wird, hat der Mieter **Eigenbedarfskündigungsschutz gemäß § 577a BGB**. Dieser beträgt grundsätzlich drei Jahre und kann in Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. In Aachen beträgt der Eigenbedarfskündigungsschutz fünf Jahre seit der Veräußerung (Stand: Mai 2020).

8. Sonderkonstellation: Verkauf durch Erben, Testamentsvollstrecker oder Betreuer

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. In diesen Fällen sollte das Verfahren mit dem zuständigen Fachmitarbeiter in unserem Notariat telefonisch abgestimmt werden.

IV. Vorbereitung der Beurkundung

1. Fragen zum Vertragsentwurf

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierbei Fragen aufwerfen, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit dem zuständigen Fachmitarbeiter oder (nach Terminvereinbarung) mit dem Notar besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen.

2. Terminvereinbarung, Unterlagen für den Termin

Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und der Rezeption unseres Notariats ab (Tel. 0241/40999-0). Sofern nur ein Vertragsbeteiligter als Unternehmer handelt, muss den anderen Vertragsbeteiligten eine mindestens vierzehntägige »Prüfungsfrist« zwischen Übersendung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurkG).

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

Sofern Ihnen als Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen (»Löschungsbewilligung«, ggf. auch »Grundschuldbrief«), können Sie diese vor oder bei Beurkundung in meinem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden, und Sie sparen sich in der Regel auch höhere Notarkosten. Es hilft auch, z.B. zumindest die Darlehensnummer Ihres bereits zurückgezahlten Kredites zu erfahren, da der Schriftverkehr so bei der Bank rascher zugeordnet werden kann.

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

3. Dolmetscher

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.

4. Ablauf der Beurkundung

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 steht Ihnen das Notariat auch nach Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung. Sie erhalten daher zusammen mit der »amtlichen Ausfertigung« des Vertrages (den Sie gerne auch als pdf per Mail zusätzlich übersandt bekommen) eine Mitteilung darüber, welche Sachbearbeiter für Ihren Vorgang zuständig sind, und wie Sie diese telefonisch erreichen. Bitte halten Sie dazu die Ihnen ebenfalls mitgeteilte Aktenbezeichnung bereit.

V. Der Kaufvertrag

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

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 gemischt-nationalen Ehepaaren.

Kaufgegenstand

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.

Verkauf

Im nächsten Abschnitt folgt die schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf und über das Beteiligungsverhältnis, in dem die Käufer erwerben.

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 (a) die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, (b) das Vorliegen etwa erforderlicher Genehmigungen, (c) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und (d) die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen 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.

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

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.

Besitzübergang

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, 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.

Über die Modalitäten der Übergabe und der Abgrenzung zwischen Verkäufer und Käufer informiert Sie bei Bedarf ein weiteres Merkblatt »Besitzübergang und Umzug«. Die Besonderheiten zum Besitzübergang bei einer Eigentumswohnung sind im Merkblatt „Wohnungseigentum“ dargestellt.

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 Fälligkeitvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; zusätzlich bzw. alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

Gewährleistung, Weitere Vereinbarungen

Bei der Gewährleistung des Verkäufers ist zu unterscheiden 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. Jedoch muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen »arglistigen Verschweigens«.

Der Verkäufer übernimmt außerdem die Gewährleistung dafür, dass, kein Denkmalschutz oder sozialer Wohnungsbau vorliegt und etwaige von ihm durchgeführte Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen im Zeitpunkt ihrer Durchführung baurechtlich zulässig waren oder später genehmigt wurden. Abweichungen in diesem Punkten müssen im Vertrag offen gelegt werden.

Regelmäßig besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne solchen Ausweis beurkundet und abgewickelt werden.

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.

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (in Nordrhein-Westfalen derzeit - Stand 1.1.2020 6,5 % -) vom Käufer zu tragen sind, während die Mehrkosten der Lastenfreistellung (Löschung von Belastungen) bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt der Verkäufer zu übernehmen hat. Vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen trägt die Kosten der Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen dieser selbst. Zur Vollständigkeit sei jedoch angemerkt, dass für alle Notarkosten 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) geregelt. Aus dem Geschäftswert (Kaufpreis, ggf. erhöht um Hinzurechnungen wie Erklärungen zur Finanzierung bei der Über-

nahme 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 Mehrkosten 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 € 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.

Auflassung und Grundbuchanträge

In diesem Abschnitt folgen alle für die Umsetzung des Verkaufs erforderlichen Grundbucherklärungen.

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

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.

Genehmigungen, Vorkaufsrechte, Vollzugauftrag

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugauftrag an den Notar, den Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. »Belehrungen«), wechselseitigen Vollmachten (etwa zur Baureifmachung bereits vor dem Datum des Besitzübergangs, oder im Verhältnis einer Personenmehrheit auf einer Beteiligenseite untereinander) sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten und Abschriften des Vertrags. An dieser Stelle können auch etwaige Maklergebühren geregelt werden.

VI. Vollzugs des Kaufvertrags durch den Notar

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

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

VII. Weitere Fragen

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

Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen unsere Fachmitarbeiter und die Notare gerne zur Verfügung.

Wir hoffen, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur »Übersetzung« des in Kaufverträgen notwendig enthaltenen »Juristendeutsch« in die Alltagssprache geleistet zu haben, und bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihre Notare Bernhard Auernhammer und Dr. Julian Boor

Rechtsstand: August 2020