

## **Muster 4: Allgemeines Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen**

### **Kaufvertrag**

– Hinweise für Verkäufer und Käufer –

#### **Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

Vorbemerkung

- I. Vorbereitungsphase
- II. Beurkundung
- III. Vertragsgestaltung
  1. Urkundseingang
  2. Verkauf, Grundbucheinträge
  3. Kaufpreis
  4. Besitz, Nutzen, Lasten
  5. Gewährleistung
  6. Finanzierungsvollmacht
  7. Schlusserklärungen
- IV. Vollzugsphase

#### **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. Es kann und wird die unmittelbare Beratung durch einen Notar in Sonderfällen, etwa hinsichtlich der zusätzlichen Probleme bei Grundbesitz in den neuen Bundesländern, nicht ersetzen.

## I. Vorbereitungsphase

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 **Vertragsobjekt** 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 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 Nachrüstspflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** 2002 und 2007 ergeben (insbes. Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschossdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die noch aus der Zeit vor 1978 stammen). Selbst wenn Ihr Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Hierzu informiert Sie bei Bedarf ein gesondertes 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.

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 Notarurkunde 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 Fall der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren (welche den auf bewegliche Gegenstände entfallenden Kaufpreisanteil nicht umfassen). Eine sorgfältige Klärung kann also Kosten ersparen.

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 weitere Informationen aus dem „Fragebogen für Grundstückskaufverträge“, 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 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.

**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 mein 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. 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 und lässt hierbei die Grundschuld am Vertragsobjekt im Grundbuch eintragen und schafft so die Voraussetzung für das finanzierende Kreditinstitut zur Auszahlung des Geldes. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer in der Regel den Käufer, 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 Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt** werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld. Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für private Zwecke des Käufers ist also bei dieser „zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht“ ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Das von Mitarbeitern des Notars spätestens bei Eintragung der Vormerkung für den Käufer einzusehende 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 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, 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 bestehenbleiben, 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 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.
- 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 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 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, Gliederungspunkt 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, 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 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 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.

Liegt der Vertragsbesitz außerhalb Bayerns, 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“, das in der Regel bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) geführt wird, eingetragen, eine Pflicht des Notars zu deren Einsicht besteht nicht. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten oder Bebauungsbeschränkungen, die im Grundbuch als Dienstbarkeiten in 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 Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein (Kauf bricht nicht Miete). Ein Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z.B. Eigenbedarf, in Betracht.

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.

Daneben 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 aufwerfen, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit meinen Mitarbeitern oder (nach Terminvereinbarung) mit mir besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und der Rezeption meiner Kanzlei ab (Tel. ....). Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, soll Ihnen – wenn nicht wirklich zwingende, in Ihren Lebensumständen liegende Gründe entgegenstehen - eine mindestens vierzehntägige „Prüfungsfrist“ zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a Beurkundungsgesetz)

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind bereits Kunde in meinem Notariat.

Sollten Ihnen als Verkäufer Löschungunterlagen von Gläubigern vorliegen bzgl. solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen, können Sie diese vor oder bei Beurkundung in meinem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden. 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.

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 beiden Vertragsteilen 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“ der unterschriebenen Ausfertigung 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. Sollte der Mitarbeiter kurzzeitig

nicht am Platz sein, hinterlassen Sie bitte Ihre Telefonnummer und Ihr Anliegen auf seiner persönlichen Mailbox; er wird Sie gerne zurückrufen.

### **III. Vertragsgestaltung**

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

#### **1. Urkundseingang**

Hierbei ist insbes. Wert zu legen auf die genaue Angabe der Personalien der Vertragsteile. Erforderlich sind hierbei Name, Vornamen, Geburtsdatum, aktuelle Wohnanschrift und der Güterstand. Häufig wird Sie der Notar insoweit auch fragen, ob Sie als „Unternehmer“ oder als „Verbraucher“ tätig werden, da dies von Einfluss auf die Vertragsgestaltung ist (Anwendbarkeit des AGB-Gesetzes, nunmehr enthalten in §§ 305 ff. BGB).

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 dann die eigentliche schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf sowie die hierzu erforderlichen Grundbucheklärungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung). Die Vormerkung verhindert, dass der Verkäufer (z.B. um den Kaufpreis zweimal zu erhalten) das Vertragsobjekt mehrfach veräußert, dass es noch nachträglich mit Grundpfandrechten belastet wird oder dass ein Dritter das Vertragsobjekt während der Abwicklungsphase pfändet (z.B. das Finanzamt wegen nicht bezahlter Einkommensteuer des Veräußerers). Sie ist daher mit Ausnahme besonders gelagerter Fälle einer Grundstücksübertragung unter Verwandten oder des Erwerbs von Verkäufern erster Bonität (Staat, Kommunen, kirchliche Stiftungen etc) unentbehrlich.

Die eigentliche „Auflassung“, d.h. Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel bereits in der Notarurkunde erklärt, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundungen der Auflassung zu ersparen, darf jedoch durch den Notar erst dann 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 unter Gliederungspunkt 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 alle Regelungen über die Fälligkeit und die Bezahlung des Kaufpreises. Dieser Abschnitt dient insbes. der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche

Kaufpreisfälligkeiten sind die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, die Abgabe des Negativattests der Gemeinde bzgl. ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger (also notarieller oder gesiegelter) Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Vormundschaftsgericht, Nachlassgericht, vollmachtlos Vertretene etc.).

Sofern die zu löschenden Grundpfandrechte (Grundschulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die zur Löschung 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 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 zulasten 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 per Einschreiben übersandt) dem Käufer vorliegt. Der Verkäufer sowie die finanzierende Bank des Käufers – sofern dem Notar bekannt – erhalten einen Abdruck des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme.

#### **4. Besitzübergang, Nutzen und Lasten**

Dieser Punkt regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Nutzungsrecht und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten am Vertragsbesitz auf den Käufer übergehen. Dieser Zeitpunkt ist nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs – das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über.

Steuerlich maßgeblicher „Anschaffungszeitpunkt“ ist dieser Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten. In der Regel treten diese Umstände mit Erhalt des vollständigen Kaufpreises ein, da sonst der Verkäufer eine ungesicherte Vorleistungen erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, 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. Ggf. 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 sog. „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 als der bereits vorab abgoltene(n) (insbes. hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch etwaige Vermietungen – diese gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der jedoch durch Vollmacht ab dem Datum der Kaufpreiszahlung berechtigt ist, Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben – 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; alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

## **5. Rechte bei Mängeln**

Zu unterscheiden sind hierbei Sachmängel einerseits, Rechtsmängel andererseits. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert (also für Rechtsmängel haftet), 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 sog. Serienvträgen, für welche die strengen Regelungen der §§ 305 ff. BGB („allgemeine Geschäftsbedingungen“) gelten. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die ihm bekannt sind, andernfalls haftet er wegen „arglistigen Verschweigens“. Hierzu kann insbesondere das Vorliegen chemischer Altlasten, von Asbestverseuchung etc. zählen, aber auch „Dauerkrieg“ in einer WEG-Gemeinschaft.

Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten.

Ab 01.01.2008 besteht für alle vor 1965 errichtete Wohngebäude, ab 01.07.2008 für jüngere Wohngebäude (und ab 01.01.2009 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. Der Kaufvertrag selbst kann auch ohne solchen Ausweis abgewickelt werden.

## **6. Finanzierungsvollmacht**

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, wird in der Regel vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden ist und hierzu eine Vollmacht erteilt. Eine Gefährdung des Verkäufers ist damit nicht verbunden, da durch entsprechende notarielle Gestaltung sichergestellt ist, 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, den erforderlichen Belehrungsvermerken, 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 werden ggf. auch etwaige Maklergebühren geregelt.

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer vom Käufer zu tragen sind, während die Lastenfreistellungskosten 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 Kosten kraft Gesetzes eine nicht ausschließbare gesamtschuldnerische Haftung beider Vertragsteile besteht und alle vertraglichen Regelungen nur die Lastenverteilung im Innenverhältnis betreffen.

## **IV. Vollzugsphase**

Neben der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung noch eine Vielzahl weiterer Tätigkeiten. 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 obliegt jedes Grundstück der Grundsteuer. Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d.h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 01.01. des Folgejahres durchgeführt wird. Zum anderen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht des Käufers innerhalb von drei Monaten nach Eigentumsumschreibung, den Wechsel der Eigentumsverhältnisse bei dem zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Des Weiteren gehen die Gebäudeversicherungen kraft Gesetzes auf den Erwerber über. Der Versicherer hat ein einmonatiges Kündigungsrecht ebenso wie der Erwerber. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

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

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben, und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

.....

(Notar)