



Der Kaufvertrag über Immobilien

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.

Bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar sind verschiedene 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 dieses Informationsblatt dienen.

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

Genaue Besichtigung

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, so dass nach Beurkundung auftretende Fehler nicht mehr beim Verkäufer gerügt werden können, es sei denn, dieser hätte sie arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage oder eine Garantie übernommen.

Energieeinsparverordnungen: Nachrüstpflichten

Besonderes Augenmerk sollten Sie den Nachrüstpflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** (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.

Energieausweis

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.

Stand der Erschließung / Abrechnung der Erschließung

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.

Mitverkaufte Bewegliche Sachen (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, Auflageteppiche, Einbaumöbel, Gartengeräte, 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.

Erwerb zur Vermietung: Abschreibung

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.

Checkliste und Grundbucheinsicht

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 der Checkliste für Grundstückskaufverträge, in der zusätzliche Angaben abgefragt werden.

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.

Finanzierung mit Bankdarlehen: Finanzierungsvollmacht

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.

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 Grundschuldennennbetrag oder Kosten geht er dabei nicht ein, die **Darlehenssumme** darf (bis zur Höhe des Kaufpreises) **nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank ausgezahlt** werden zur Erfüllung der Kaufpreisschuld.

Ein Einsatz der Finanzierungsmittel für 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 Darlehensanteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Im Grundbuch eingetragene Belastungen

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**.

Sanierungsvermerk

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.

Rechte in Abt. II des Grundbuchs: z. B. Wegerecht, Wohnrecht, Rückerwerbsrecht

Häufig sind Eintragungen anzutreffen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sog. Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten. Es handelt sich etwa um Wege-rechte, 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. Wohnungsrechte, Nießbrauchsrechte oder Vormerkungen zur Absicherung von Rückforderungsrechten, 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 oder Erbscheine, sofern der Begünstigte nicht mehr lebt) und/oder durch notariell zu beglaubigende Löschungsbewilligung erreicht werden. Die Beschaffung dieser Freistellungsunterlagen ist ebenfalls Sache des Notars.

Grundschulden

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

Übernahme von Grundschulden

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 Gläubiger dabei 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 Kosten der Grundbucheintragung. Wird dieser Weg der lediglich dinglichen Übernahme des Grundpfandrechts (ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten) gewählt, beschafft der Notar eine sog. „Nichtvaluierungserklärung“, d.h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Verkäufers, sondern nur noch für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.

Baulasten

Neben den vorstehend behandelten Belastungen im Grundbuch können Baulasten bestehen. Diese Baulasten sind im Baulastenverzeichnis, das in der Regel bei dem zuständigen Bauamt geführt wird, eingetragen sein. Der Notar sieht dieses Baulastenverzeichnis in der Regel nicht ein. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Duldungspflichten für Wege oder Abstandsflächen oder Bauungsbeschränkungen, die im Grundbuch als Dienstbarkeiten in Abteilung II einzutragen wären. Auch über solche Baulasten sollte der Käufer im Vorfeld Erkundigungen anstellen, wie überhaupt beabsichtigte Bauungen durch den Kaufinteressenten mit der örtlichen Baubehörde auf Genehmigungsfähigkeit überprüft werden sollten.

Kauf bricht nicht Miete

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.

Gesetzliche Vorkaufsrechte

Daneben kann der Vertragsbesitz weiteren Beschränkungen unterliegen, z.B. Vorkaufsrechten 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 der Notar erst nach Beurkundung prüfen; in der Regel ist das Vorliegen einer Nichtausübungserklärung eine der Voraussetzungen der Fälligkeit des Kaufpreises.

Nachweis der Erbfolge, Rechtliche Betreuung

Daneben kommt es vor, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer oder der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Berechtigte 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.

Unterverbriefung, Vollständigkeitsgrundsatz

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 dient den Vertragsteilen zur interessengerechten Abwicklung des Vertrags.

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 meinen Mitarbeitern oder (nach Terminvereinbarung) mit mir besprechen bzw. im Rahmen der Beurkundung stellen. Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und mit meiner Kanzlei ab.

Verbrauchervertrag

Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss ich Ihnen eine mindestens vierzehntägige Prüfungsfrist zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen.

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

Löschungsunterlagen von Kreditinstituten

Sollten Ihnen als Verkäufer Löschungsunterlagen 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.

Finanzierungsgrundschuld Formular der Bank

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.

Vorlesen

Während der Beurkundung liest Ihnen der Notar den gesamten Text des Kaufvertrags vor. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und dient dazu, dass

der genaue Inhalt allen Beteiligten nochmals bewusst wird.

Außerdem prüft der Notar abschließend die rechtliche Gestaltung, insbesondere, ob alle erforderlichen und relevanten Regelungen im Vertrag enthalten sind.

Sie können vor, während und nach der Beurkundung jederzeit Fragen stellen. Selbstverständlich stehe ich Ihnen auch nach der Beurkundung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung.

Urkundseingang

Hierbei ist insbesondere 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 Rechts über die Regelung von allgemeinen Geschäftsbedingungen).

Grundbuch- und Sachstand

Der nächste Abschnitt besteht in dem Sachverhaltsvortrag, bestehend aus dem aktuellen Grundbuchinhalt des Vertragsbesitzes sowie eventuellen weiteren Beschreibungen, die zum Verständnis des Vorgangs hilfreich sind.

Verkauf

Im nächsten Abschnitt folgt dann die eigentliche schuldrechtliche Erklärung über den Verkauf.

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert und alle Regelungen über die Fälligkeit und die Bezahlung des Kaufpreises. Dieser Abschnitt dient insbesondere der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche Kaufpreisfälligkeiten sind:

- die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvermerkung,

- 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 treten in besonderen Fällen weitere Voraussetzungen, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Vormundschaftsgericht, Nachlassgericht, vollmachtlos Vertretene etc.).

Ablösung der eingetragenen Banken

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 im Notarvertrag angegebene Privatkonto des Verkäufers 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 eine Kopie der Fälligkeitsmitteilung zur Kenntnis.

Rechte bei Mängeln

Zu unterscheiden sind hierbei Sachmängel und Rechtsmängel.

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 Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht

üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar.

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 dem Käufer spätestens bei Vertragsschluss bekannt sind, kann er jedoch später keine Rechte herleiten.

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 Käufer über.

Schlüsselübergabe

Steuerlich maßgeblicher Anschaffungszeitpunkt ist der 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. Wenn der Verkäufer die Schlüssel zum Objekt vor Kaufpreiszahlung übergibt, würde er dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann.

Erschließung

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Hier macht der Verkäufer lediglich eine Zusage, dass die bisher **in Rechnung gestellten** Beiträge und Kosten bezahlt sind. Das heißt, der Käufer trägt das Risiko, dass in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind.

Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die Anschlusskosten, das heißt, die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten.

Räumungspflicht

Im selben Abschnitt werden auch etwaige Räumungsverpflichtungen des Verkäufers geregelt. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeit voraussetzung.

Grundbucheklärungen

Im nächsten Abschnitt folgen die Grundbucheklärungen:

- Einigung über den Eigentumsübergang (=Auflassung),
- Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Erwerbs sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung,
- Löschantrag für eingetragene Grundschulden und/oder sonstige Belastungen.

Vormerkung

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 (Grundstücksübertragung unter Verwandten oder des Erwerbs von Verkäufern erster Bonität (Staat, Kommunen, kirchliche Stiftungen etc) unentbehrlich.

Auflassung

Die eigentliche „Auflassung“, das heißt, die Einigung über den Eigentumsübergang, wird bereits in der Notarurkunde erklärt, um eine zusätzliche und kostenträchtige getrennte Beurkundung der

Auflassung zu ersparen. Die Erklärung zur Eintragung der Auflassung legt der Notar dem Grundbuchamt jedoch erst dann vor, 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 erst dann, wenn er das Geld erhalten hat.

Finanzierungsvollmacht

Falls der Käufer den Kaufpreis über eine Bank finanziert, verlangt diese Sicherheiten. Als Sicherheit dient in der Regel das gekaufte Objekt. Dieses wird in der Regel mit einer Grundschuld für die Bank belastet. Erst dann zahlt die Bank den Kaufpreis aus. Das Kaufobjekt gehört bis zur Umschreibung im Grundbuch noch dem Verkäufer. Dieser muss mit der Eintragung der Grundschuld einverstanden sein, ansonsten kann die Grundschuld nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

Daher wird in der Regel vorgesehen, dass der Verkäufer mit einer vorzeitigen Beleihung des Objekts für Zwecke der finanzierenden Bank des Käufers einverstanden ist. Er erteilt dem Käufer in der Kaufurkunde eine Vollmacht zur Eintragung der Grundschuld.

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 Weltreise) verwenden kann.

Schlusserklärungen

Die Urkunde wird geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den Belehrungsvermerken, Reparaturvollmachten für die Mitarbeiter des Notars sowie den Bestimmungen zu Kosten und Verteiler.

Die Kostenregelung sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso

wie die Grunderwerbsteuer der Käufer trägt. Die Lastenfreistellungskosten hat in der Regel der Verkäufer zu übernehmen.

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 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.

Grundsteuer

Jedes Grundstück unterliegt der Grundsteuer. Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr müssen Käufer und Verkäufer die Grundsteuervorauszahlung untereinander anteilig verrechnen. Die Gemeinde führt die Zurechnung auf den Käufer erst zum 01.01. des Folgejahres durch.

Gebäudeversicherung

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.

.....
 Notar Dr. Jens Fröhle // Marstallstraße 2 // 68723 Schwetzingen
 Tel. 06202 579929-0 // Fax 06202 579929-99 // info@notar-froehle.de