

Kundenmerkblatt zu Kaufverträgen

Vorbemerkung

Dieses Merkblatt behandelt den Kauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz) oder den Kauf eines Grundstücks samt aufstehendem (gebrauchten) Gebäude, z.B. Einfamilienhaus, oder einer einzelnen Wohnung, z.B. Eigentumswohnung. Der Kauf einer neu zu errichtenden Bausubstanz (Haus oder Wohnung), sog. Bauträgervertrag, wird in einem speziellen Merkblatt thematisiert.

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 insbesondere das Vertragsobjekt selbst genau zu besichtigen, ggf. eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Der Verkäufer sollte (= muss, andernfalls haftet er möglicherweise wegen Arglist) alle ihm bekannten Mängel offenlegen. Eine Offenlegungspflicht kann bereits dann bestehen, wenn etwaige Mängel auch nur möglich sein könnten, selbst wenn diese nicht bekannt sind (z.B. auf dem Grundstück stand früher eine Tankstelle, selbst wenn der Verkäufer keine Kenntnis von Altlasten hat; allein der Umstand, dass eine Tankstelle sich auf dem Grundstück befand, ist offenbarungspflichtig, denn hierauf können sich Anhaltspunkte für Altlasten ergeben).

Hinweis: Alle Informationen über (mögliche) Mängel und Sachverhaltsumstände sollten beweissicher für beide Seiten festgehalten werden. Dies muss nicht im Kaufvertrag erfolgen, aber so beweissicher, dass der Käufer später nicht sagen kann, dass er von diesem Umstand keine Kenntnis hatte.

Denn: Für Sachmängel wird im Kaufvertrag fast immer die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen. Damit haftet der Verkäufer für etwaige Mängel der Immobilie nicht, gleich ob der Käufer diese Mängel kannte oder nicht, es sei denn, der Verkäufer hätte die Mängel arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitszusage übernommen.

Desgleichen sollte sich der Käufer über die öffentlich-rechtliche Situation informieren, insbesondere über die Baugenehmigung oder 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. Der genaue Umfang einer solchen Prüfung ist natürlich situationsabhängig. So dürfte es eher nicht erforderlich sein, bei dem Kauf einer Wohnung in einem Hochhaus zu prüfen, ob für dieses eine Baugenehmigung vorliegt. Hingegen kann es bei dem Kauf eines Ferienhauses im Naturschutzgebiet sicherlich nicht schaden, ob eine Baugenehmigung vorliegt und vor allem, ob sich der Bau gemäß der Baugenehmigung errichtet ist.

Auch empfiehlt es sich, die Grundstücksgrenzen in Natur mit den in der amtlichen Flurkarte eingezeichneten zu vergleichen. Diese finden Sie in der Regel kostenfrei im Internet, für Rheinland-Pfalz zum Beispiel unter <https://www.geoportal.rlp.de>.

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. Denn der Erwerb von Mobilien unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer und wird vom Finanzamt herausgerechnet.

Aber Vorsicht: Viele Banken finanzieren Mobilien nicht mit und reduzieren die Beleihungsgrenze auf den Kaufpreis abzüglich des Mobiliars. Bitte stimmen Sie daher jeden getrennten Ausweis von Mobiliar mit der finanzierenden Bank ab.

Natürlich dürfen Sie deshalb nichts Unwahres in die Urkunde aufnehmen. In der Regel haben Banken mit der Aufnahme von Mobiliar auch kein Problem, solange Sie keinen getrennten Kaufpreis für das Mobiliar ausweisen; bitte stimmen Sie aber auch dies immer mit der Bank ab. 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.

Sollte aus Finanzierungsgründen der getrennte Ausweis von Mobiliar kein Problem sein, stellt sich die Frage, mit welcher Höhe der Ausweis erfolgt. Dem Verkäufer ist es in der Regel egal, der Käufer ist in der Regel an einem hohen Ausweis interessiert, da er Grunderwerbsteuer spart. Als Vertragsbeteiligte haben Sie hier sicherlich einen großen Ermessensspielraum. Dennoch dürfen Sie diesen nicht überreizen. Denn alles andere stellt eine Steuerhinterziehung dar. Dennoch ist die Wertfindung häufig schwierig: Was ist eine Küche mit einem Neupreis von 50.000 € nach einem Jahr wert? Für den Verkäufer häufig nichts, wenn er sie ausbaut. Für den Käufer in der Regel noch der gleiche Preis. Was nach 20 Jahren, wenn die Küche sehr gepflegt und wie neu aussieht und vielleicht sogar die Geräte erneuert sind? Sie erkennen das Problem. Aber auch ist eines klar: Die Rollerküche, die einmal 2.000 € gekostet hat, ist nach 20 Jahren keine 30.000 € wert, auch wenn der Käufer dies noch so wünscht.

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). Bitte wenden Sie wegen weiteren Fragen hierzu an Ihren steuerlichen Berater.

Der Gang zum Notar

Nachdem sich Verkäufer und Käufer über den Verkauf der Immobilie geeinigt haben, steht der Gang zum Notar an. 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.

Der Notar ist zu strikter Neutralität verpflichtet und hat die Interessen beider Vertragsseiten zu wahren.

Der Notar prüft das Grundbuch und bereitet den Kaufvertragsentwurf vor. Die Einschaltung eigener rechtlicher Berater ist daher für beide Vertragsseiten grundsätzlich nicht erforderlich. Wichtig nur, dass der Notar für die Prüfung des öffentlichen Baurechts und der steuerrechtlichen Seite nicht verantwortlich ist.

Das Grundbuch und bestehende Belastungen im Grundbuch

Bei Erhalt des Kaufvertrags werden Sie möglicherweise sehen, dass am Grundbesitz Belastungen eingetragen sind. 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. Auch wenn häufig die sanierungsrechtliche Genehmigung eine reine Formsache ist, können sich im Einzelfall doch abklärungsbedürftige Punkte stellen. Daher sollten sich die Vertragsparteien immer im Vorfeld bei der zuständigen Behörde informieren, was genau Gegenstand des Sanierungsverfahrens ist und unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt wird.
- 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 bestehen bleiben.

- 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 des Berechtigten erreicht werden.

- Hinsichtlich der Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Grundpfandrechte, d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Löschungserklärungen 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 dargestellt.

- In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass 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. Aber: Dieser Fall ist in der Praxis selten und wird von der finanzierenden Bank meistens nicht gewünscht. Zudem verlangt die finanzierende Bank in der Regel eine zusätzliche notarielle Vollstreckungsunterwerfung in das persönliche Vermögen des Käufers, sodass eine Einsparung von Notargebühren mit der Übernahme des Grundpfandrechts für den Käufer nicht 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. »Nichtvaluierungserklärung«, d.h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Verkäufers, sondern nurmehr für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.

Weiterhin kommt es vor, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer verstorben oder rechtlich nicht handlungsfähig ist, sodass besondere Maßnahmen (z.B. Nachweis der Erbfolge durch Erbschein) erforderlich sind.

Baulasten

Neben zivilrechtlichen Belastungen, die im Grundbuch eingetragen sind, gibt es öffentlich-rechtliche Belastungen, sogenannte Baulasten. Diese sind im sog. »Baulastenverzeichnis«, das in der Regel bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt, Kreisverwaltung bzw. kreisfreie Stadt) geführt wird. In der Regel ist hier nichts eingetragen oder nichts Schlimmes. Dennoch empfiehlt sich die Einsicht in das Baulastenverzeichnis, zumindest bei Erwerb eines ganzen Grundstücks. Der Notar sieht dieses Baulastenverzeichnis selbst nicht ein, er ist generell für das öffentliche Baurecht nicht verantwortlich. Eine Einsichtnahme ist zudem nicht online möglich. In der Regel erhält man kurzfristige Informationen nur durch das (langwierige) Telefonieren mit der Baubehörde.

Die 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 besprechen und sicherstellen.

Der Käufer sollte einen Kaufvertrag nur unterschreiben, wenn die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist oder sich im Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht vorbehalten, falls die Finanzierung scheitert. Auf unverbindliche Zusagen der Bank oder gar eines Vermittlers sollte er sich keinesfalls verlassen.

Die Sanktionen eines gescheiterten Kaufvertrags sind scharf. Der Käufer haftet dem Verkäufer auf vollen Schadensersatz. Kann der Verkäufer nach einem gescheiterten Kaufvertrag die Immobilie nur zu einem geringeren Kaufpreis verkaufen, schuldet der Käufer die volle Differenz. Zudem muss er den Verzugsschaden (z.B. Zinsen) ersetzen. Letztendlich ist es dem Verkäufer auch möglich, den Kaufpreis im Rahmen der Zwangsvollstreckung durchsetzen und kann für den Käufer schwerwiegende Konsequenzen haben (z.B. Eintragung in das Schuldnerverzeichnis).

Erfahrungsgemäß brauchen Banken aktuell relativ lange für finale Finanzierungszusagen, was immer wieder zu Verschiebungen von vereinbarten Notarterminen führt, teilweise mehrfach. Dies ist für alle Beteiligten - Verkäufer, Käufer und Notariat – natürlich mit Beschwerden verbunden. Nicht selten haben sich die Beteiligten auf den Notartermin ausgerichtet, vielleicht Urlaub genommen, die Kinderbetreuung organisiert. Eine Verschiebung des Notartermins ist daher dann nicht erforderlich, wenn der Käufer sich im Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht vorbehält, dass die Finanzierung scheitert. Diese Alternative sollte daher vor einer Verschiebung immer geprüft werden.

Von der Situation der ungesicherten Finanzierungssituation ist zu unterscheiden, dass lediglich die Grundschuldbestellungsunterlagen zum Termin nicht vorliegen. Dies kann unproblematisch dadurch gelöst werden, dass die Fälligkeit nach hinten geschoben wird.

Übrigens: Wenn Ihnen die Grundschuldunterlagen bereits vorliegen, übermitteln Sie uns diese rechtzeitig im Vorfeld des Notartermins und bringen Sie diese nicht einfach zum Termin mit. Denn die Grundschuldbestellungsunterlagen müssen durch uns als Notariat aufbereitet werden.

Wie funktioniert die Absicherung des Käuferdarlehens

Die Absicherung von Darlehensmitteln zur »Vorwegfinanzierung« des Kaufpreises durch den Käufer erfolgt im Wege der Eintragung einer Grundschuld am erworbenen Grundbesitz und beinhaltet für keinen Vertragsteil erhöhte Risiken. Nur dadurch kann der »Teufelskreis« durchbrochen werden, dass der Verkäufer während der Finanzierungsphase noch Eigentümer des Grundstücks ist, die Sicherheit an der Immobilie aber bereits durch den Käufer als künftigen Eigentümer in Anspruch genommen werden muss, um die Auszahlungsvoraussetzungen seines Kreditinstituts zu erfüllen. Daher wirkt zur Grundschuldbestellung der Verkäufer als Noch-Eigentümer mit, indem er die Eintragung der Grundschuld an seinem Eigentum gestattet und so die Voraussetzung für das finanzierende Kreditinstitut zur Auszahlung des Geldes schafft. Im Kaufvertrag bevollmächtigt der Verkäufer 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 sonstige Zwecke des Käufers (Urlaub, Autofinanzierung etc.) ist also bei dieser »zweckgebundenen Finanzierungsvollmacht« ausgeschlossen. Sobald der Verkäufer den Kaufpreis erhalten hat und die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, steht es dem Käufer frei, etwa noch nicht ausgeschöpfte Darlehensteile zu Bau- oder Renovierungszwecken etc. einzusetzen.

Vorbereitung der Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie wie gesagt einen Vertragsentwurf übersandt. Auch wenn es selbstverständlich sein sollte: Bitte lesen Sie diesen intensiv durch. Leider gibt es immer wieder Fälle, dass Beteiligte den Entwurf nicht durchgelesen haben, da der Notar diesen ja verliert. Dies ist aber nicht Sinn und Zweck des Beurkundungstermins. Der Beurkundungstermin ist die letzte Kontrolle, der letzte Check. Die Übersendung des Vertragsentwurf dient dazu, möglichst viele (alle) Fragen bereits im Vorfeld zu klären. Sollten sich daher Fragen zum Vertragsentwurf haben, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit meinen Mitarbeitern oder mit mir als Notar besprechen.

Den Beurkundungstermin stimmen Sie bitte mit den anderen Beteiligten und meinem Büro ab. Sofern ein Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt und der andere als Verbraucher, muss Ihnen eine mindestens vierzehntägige »Prüfungsfrist« zwischen Übersendung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurKG).

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

Zur Beurkundung bringen Sie bitte Ihren (wenn möglich gültigen) Personalausweis oder Reisepass mit.

Sind Sie der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig, muss ein (nicht mit Ihnen verwandter oder verschwägerter oder sonst an der Urkunde beteiligter) Dolmetscher die Urkunde in die von Ihnen gewünschte Sprache übersetzen. Er sollte gerichtlich vereidigt sein; vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Auf Wunsch erhalten Sie von ihm auch eine schriftliche Übersetzung des Entwurfs bzw. der Urkunde. Sie sollten sich rechtzeitig vor dem Termin um einen solchen Dolmetscher kümmern und auch die Kostenfrage mit ihm klären. Sie finden Dolmetscher in der offiziellen Datenbank der Justiz unter www.justiz-dolmetscher.de. Es ist aber auch möglich, dass Sie bei der Beurkundung durch eine Vertrauensperson vertreten werden (z.B. durch Ihren Ehegatten oder durch ein Kind oder sonstigen nahen Verwandten).

Sofern Ihnen als Verkäufer Dokumente von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen (»Löschungsbewilligung«, ggf. auch »Grundschuldbrief«), sollten Sie diese vor oder bei Beurkundung uns zukommen lassen; 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.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrags von mir als Notar vorgelesen. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung oder im Anschluss an das Verlesen gestellt bzw. erteilt werden. Wichtig: Mir als Notar ist es sehr wichtig, dass Sie alle Ihre Fragen stellen. Als Notar freue ich mich, alle Ihre Fragen zu beantworten. Nichts ist schlimmer für einen Notar, wenn alle Beteiligten nichts sagen und keine Fragen stellen und man nur monoton den Vertrag verliest. Daher eindringliche Bitte: Stellen Sie alle Fragen! Aber auch eindringliche Bitte: Bitte lesen Sie den Vertragsentwurf im Vorfeld durch. Denn es ist nicht Sinn und Zweck der Beurkundung, dass die Vertragsbeteiligten das erste Mal den Vertrag lesen.

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

Vertragsgestaltung

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 Vertragsparteien, also in Bezug auf Name, Vorname, Geburtsdatum, aktuelle Postanschrift und den Güterstand. Letzterer ist unter Umständen schwierig zu ermitteln, etwa bei gemischtnationalen Ehepaaren, zumal nach deutschem Recht auf die Verhältnisse zur Zeit der Heirat abzustellen ist. Ggf. sind dann zusätzliche Klärungen nötig, auf Wunsch kann auch eine Rechtswahl zugunsten des deutschen Rechtes erfolgen.

Hinweis: Sie erhalten im Vorfeld den Vertragsentwurf. Bitte prüfen Sie insbesondere auch Ihre Personalangaben und teilen Sie uns fehlende Informationen mit. Nichts ist schlimmer am Tag der Beurkundung, wenn zunächst eine halbe Stunde lang alle persönlichen Daten ergänzt und/oder berichtigt werden müssen. Dadurch entsteht für alle Beteiligten Stress.

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, Grundbucheintragungen

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

Die Eigentumsvormerkung oder Auflassungsvormerkung 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.

Die eigentliche »Auflassung«, d.h. Eigentumsumschreibung, wird in aller Regel bereits in der Notarurkunde erklärt. 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 wie nachstehend 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.

Kaufpreis

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert und seine Fälligkeit geregelt. Im Vordergrund steht die Sicherheit des Käufers vor ungesicherten Vorleistungen. Übliche Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind (1) die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung, (2) bei Grundstücken (nicht Eigentumswohnungen) das Vorliegen einer Bestätigung der Gemeinde, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und (3) und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in grundbuchmäßiger Form beim Notar. Hinzu können in besonderen Fällen (4) weitere Voraussetzungen treten, z.B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Sanierungsausschuss, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen, vollmachtlos Vertretene etc.).

Neben diese vom Notar herbeizuführenden und zu 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 dem Käufer vorliegt.

Seit 01.04.2023 ausdrücklich verboten (in Gestalt des § 16a GwG) ist die Begleichung des Kaufpreises durch Bargeldzahlung sowie mittels Kryptowährungen (Bitcoins etc.) oder durch Übergabe von Gold oder Edelsteinen, Platin etc. Der Notar ist zur Überwachung dieses Barzahlungsverbots verpflichtet, so dass alle Beteiligten (Verkäufer und Käufer, auf Nachfrage des Notars ggf. auch die finanzierende und die abzulösende Bank) verpflichtet sind, dem Notar Kopien der Kontoauszüge, sonst Bankbestätigungen, vorzulegen (E-Mail-Scan genügt), aus denen sich – zusammengerechnet – entnehmen lässt, dass die Bezahlung des Kaufpreises (auch soweit zur Ablösung der zu löschenden Verkäufergrundschulden an Letztere überwiesen) jeweils von Konto zu Konto erfolgt ist. Erst nach dieser Überprüfung darf der Notar an sich die Eigentumsumschreibung veranlassen.

Besitzübergang, Nutzungen und Lasten

Dieser Urkundsabschnitt regelt den genauen Zeitpunkt, zu dem das Recht zur Benutzung der Immobilie (Eigennutzung bzw. Erhalt der Miete) und die Pflicht zur Tragung von Kosten und Lasten (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.), aber auch die Verantwortung für das Objekt auf den Käufer übergehen.

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). Gegebenenfalls ist bei Besitzübergang vor Kaufpreiszahlung eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch Stellung einer qualifizierten Finanzierungsbestätigung des Kreditinstituts des Käufers oder gar einer Bürgschaft, anzuraten.

Ferner werden in diesem Abschnitt in der Regel auch Fragen der Erschließung des Grundstücks geregelt. Maßgeblich ist hierbei, ob das Grundstück zwischen den Beteiligten als »voll erschlossen« verkauft wurde – dann trägt der Verkäufer das Risiko, dass etwa bereits in Natur erstellte Erschließungsanlagen noch nicht abgerechnet sind – oder ob lediglich eine Zusage dergestalt gemacht wurde, dass die bisher in Rechnung gestellten Beiträge und Kosten bezahlt sind. Bei einem noch nicht bebauten Grundstück trägt jedoch in jedem Fall der Käufer die sogenannten »Anschlusskosten«, d.h. die Kosten für die unmittelbare Anschließung der zu errichtenden Gebäude an die öffentlichen Netze, sowie etwaige Nacherhebungen auf Erschließungskosten aufgrund höherer baulicher Nutzung im Vergleich zu der bereits vorab abgegoltenen (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge).

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch das Schicksal etwaige Vermietungen zwischen Verkäufer und Käufer wird in der Regel auf den Stichtag des Besitzübergangs zur Abgrenzung abgestellt, nicht auf den Eigentumswechsel – sowie etwaige Räumungen durch den Vermieter geregelt. Häufig ist die Räumung zusätzliche, nicht durch den Notar zu bestätigende Fälligkeitsvoraussetzung – zumindest für einen erheblichen Teil des Kaufpreises; zusätzlich bzw. alternativ kommt auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei verspäteter Räumung in Betracht.

Sach- und Rechtsmängel

Zu unterscheiden hierbei ist die Sachmängelgewährleistung von der Rechtsmängelgewährleistung. Während der Verkäufer den Übergang eines lastenfreien Grundstücks auf den Käufer zusichert, übernimmt er für den Zustand des Grundstücks sowie der darauf stehenden »Alt-«Gebäude in der Regel keine Gewähr. Dies entspricht üblicher Vertragspraxis und stellt keine sachwidrige Benachteiligung des Käufers dar. Weiterhin muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offenlegen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen »arglistigen Verschweigens«.

Also wichtig: Für arglistige verschwiegene Mängel greift der Haftungsausschluss nicht. Auf etwaige Mängel bzw. bereits auf Anzeichen, dass Mängel existieren könnten, muss der Verkäufer hinweisen und der Hinweis sollte beweissicher dokumentiert werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein arglistiges Verschweigen eines Mangels gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder doch damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Der Verkäufer muss, sofern es sich nicht um einer Besichtigung zugängliche und ohne weiteres erkennbare Mängel handelt, die der Käufer bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen kann, gemäß seinem Kenntnisstand aufklären und darf sein konkretes Wissen nicht zurückhalten. Hierbei ist allein entscheidend, ob der Verkäufer die den Mangel begründenden Umstände kennt; nicht relevant ist dagegen, ob er daraus den Schluss auf das Vorliegen eines Sachmangels zieht. Ebenso wenig ist relevant, ob der Verkäufer die Mangelursache kennt oder ob ihm nur eine von mehreren Ursachen des Sachmangels bekannt ist. Siehe zum Beispiel BGH, Urteil vom 27.10.2023 – V ZR 43/23. Im Zweifel gilt: Lieber ein Hinweis mehr als ein Hinweis zu wenig und dies beweissicher dokumentieren. Die Dokumentation muss nicht im notariellen Kaufvertrag erfolgen.

Ferner bildet der Verkauf eine Zäsur in Bezug auf vereinbarte Beschaffenheitsvereinbarungen. Sind sich Verkäufer und Käufer zum Beispiel über eine bestimmte Wohnfläche einig, so wird diese Wohnfläche nur dann Vertragsbestandteil, wenn dies als ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung im Kaufvertrag aufgenommen wird. Andernfalls haftet der Verkäufer hierfür nicht, außer im Fall der Arglist.

Beispiel: Der Verkäufer hat im Exposé eine Wohnfläche von 200 m² angegeben, weil er diese Angaben von seinem damaligen Verkäufer übernommen hat. Verkäufer und Käufer gehen einhellig bei der Kaufpreisfindung davon aus, dass die Immobilie auch eine Wohnfläche von 200 m² hat. Der Verkäufer hat diesen Umstand aber nie gegengeprüft, sondern auf die Angaben des damaligen Verkäufers vertraut und diese einfach so an den Käufer weitergegeben. Nach dem Verkauf stellt heraus, dass die Wohnfläche unzutreffend ist, weil ein Teil der Immobilie baurechtlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf (z.B. weil es Speicher oder Keller ist). Im Kaufvertrag wurde keine Beschaffenheitsvereinbarung vereinbart, dass die Wohnfläche 200 m² beträgt. In diesem Fall haftet der Verkäufer hierfür nicht, da die Haftung im Kaufvertrag ausgeschlossen wurde und ein Fall der Arglist nicht vorliegt. Als Käufer könnte man in solchen Fällen auf die „einfache“ Lösung kommen, einfach im Kaufvertrag eine Haftung für die Quadratmeterzahl aufzunehmen. In der Regel wird ein Verkäufer eine solche Haftung vernünftigerweise nicht übernehmen, da er diesen Umstand selbst nicht gegengeprüft hat und daher dafür nicht haften kann oder will. Daher bleibt dem Käufer meist nur die Möglichkeit, diese Umstände im Vorfeld zu prüfen.

Wichtiger Hinweis: Wenn es zu Problemen bei Kaufverträgen kommt, liegt dies meist daran, dass der Käufer Mängel an der Immobilie erkennt, die ihm vorher nicht bewusst waren. Dann stellt sich die Frage, ob der Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag greift oder ob der Verkäufer Mängel arglistig verschwiegen hat. Daher die große Bitte an den Käufer: Besichtigen Sie die Immobilie ausführlich. Große Bitte an den Verkäufer: Legen Sie alle Mängel, die Ihnen bekannt sind, offen und lassen Sie sich diese beweissicher vom Käufer bestätigen.

Finanzierung

Um dem Käufer die Aufbringung des Kaufpreises zu ermöglichen, ist der Verkäufer 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.

Schlusserklärungen

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den Vermerken über erteilte notarielle Hinweise (sog. »Belehrungen«), sowie den Schlussbestimmungen hinsichtlich Kosten und Abschriften des Vertrags.

Vollzug

Nach der reinen Beurkundungstätigkeit obliegen dem Notariat im Zusammenhang mit einer Kaufvertragsabwicklung 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.

Eigentumsumschreibung

Und irgendwann ist aber der Vollzug im Grundbuch geschafft. Der Käufer ist Eigentümer der Immobilie durch Eintragung im Grundbuch geworden. Wir als Notariat haben beantragt, dass Sie als Verkäufer und Käufer durch das Grundbuchamt entsprechende Vollzugsnachricht und Sie als Käufer einen Grundbuchauszug erhalten.

Grundsteuer

Jedes Grundstück unterliegt 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 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird. Dies bedeutet, die Grundsteuer wird unterjährig nicht umgeschrieben.

Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherungen (v.a. die Brandversicherung) gehen kraft Gesetzes grundsätzlich 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 möglicherweise frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt. Und nochmals wichtig: Der Käufer muss ab Gefahrübergang (in der Regel Kaufpreiszahlung oder bei vorzeitiger Übergabe mit Übergabe) prüfen, ob ihm der übergehende Versicherungsschutz ausreicht oder er muss die Versicherung erweitern oder erhöhen. Neben den Gebäudeversicherungen im engeren Sinn sollte stets auch die Frage der Gebäudehaftpflicht geprüft werden. Häufig ist die Gebäudehaftpflicht beim Verkäufer über die private Haftpflicht abgesichert, nicht immer greift aber die private Haftpflicht des Käufers (sofort) ein.

Der Versicherungsübergang entfällt, wenn Sie eine Eigentumswohnung erwerben und die Gemeinschaft Versicherungsnehmer ist.

Bezirksschornsteinfeger

Beim Erwerb eines Hauses muss der Käufer nach Eigentumsübergang dem Bezirksschornsteinfeger (der zur ausschließlichen Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben im betreffenden Kehrbezirk eingesetzt ist) den Eigentumswechsel in Textform mitteilen. Den für Ihre Immobilie zuständigen Bezirksschornsteinfeger finden Sie unter www.schornsteinfeger.de.

Schluss

Wir hoffen, die vorstehende Darstellung gibt Ihnen einen kurzen Überblick über die sich beim Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie stellenden Fragen. Wir freuen uns über Ihre Anregungen und Verbesserungsvorschläge zu diesem Informationsblatt. Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass dies nur ein cursorerischer Überblick ist und wir keine Haftung für die Vollständigkeit übernehmen, was aufgrund der Vielzahl der Fragen auch nicht möglich ist. Zudem befindet sich dieses Informationsblatt sich gerade im Aufbau.

Ihr Notarteam Dr. Jürgen Kadel in Mutterstadt