

DR. ANDREAS SALZMANN

NOTAR

AMTSNACHFOLGER DES NOTARS DR. ULRICH GÖBL



Ludwigstraße 81  
95028 Hof/Saale

Telefon (09281) 7247-0

Fax (09281) 7247-77

e-mail: info@notar-salzmann.de

www.notar-salzmann.de

Nähe Rathaus / Oberes Tor

Buslinien 2,3,4,6,8,11 (Karlstraße)

Nahe gelegene Parkhäuser: P<sub>2</sub>, P<sub>3</sub>, P<sub>11</sub>

### Allgemeines Infomerkblatt zu Kaufverträgen – Hinweise für Verkäufer und Käufer –

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ist in jedem Falle 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. Es kann jedoch die konkrete Beratung durch den Notar nicht ersetzen.

#### 1. Vorbereitungen

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer zu empfehlen, nicht nur die Infrastruktur in der Umgebung zu erkunden (etwa Beeinträchtigungen durch nahegelegene Lärm oder Geruchsquellen etc.), sondern vor allem 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. Denn für Sachmängel wird (bei Bestandsimmobilien) im Kaufvertrag regelmäßig die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen („**gekauft wie gesehen**“), 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 Nachrüstungsspflichten widmen, die sich im Hinblick auf die **Energieeinsparverordnungen** ergeben (insbes. Pflichten zur Dämmung von Leitungen, Armaturen und der Obergeschosdecke zum Dachboden, sowie die Außerbetriebnahme von Öl- oder Gaskesseln, die noch aus der Zeit vor 1985 stammen). Selbst wenn Ihr Verkäufer hiervon noch befreit war, müssen diese Maßnahmen binnen zwei Jahren nach Eigentumswechsel durchgeführt werden. Bei Unsicherheiten sollte sich der Käufer einer Bestandsimmobilie (etwa beim Bezirksschornsteinfeger) vergewissern, ob möglicherweise kostenintensive Nachrüstungen anstehen.

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 können. 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 beweglichen Gegenstände** außer dem Grundstück und Gebäude mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Inventar, Mobiliar, 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. Die jeweiligen Teilbeträge sind maßgeblich für die die Belastung mit Grunderwerbsteuer (in Bayern 3,5% des Kaufpreises wobei der Wert der ausgewiesenen beweglichen Gegenstände von der Bemessungsgrundlage abgezogen wird) und Grundbuchgebühren. Mitverkaufte bewegliche Gegenstände müssen in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden und dürfen nicht (um vermeintlich Notarkosten zu sparen) in einen separaten Vertrag „ausgelagert“ werden. Das Gesetz (§ 311b Abs. 1 BGB) sieht vor, dass alle Vereinbarungen, die mit dem Immobilienverkauf stehen und fallen in den Notarvertrag aufgenommen werden müssen, sonst kann der gesamte Vertrag unwirksam sein.

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.

## 2. Finanzierung

**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. Wenn der Kaufpreis finanziert wird, so wird die Bank die Auszahlung des Darlehens in der Regel von der Eintragung einer Grundschuld – die ebenfalls notariell zu beurkunden ist – abhängig machen. In diesem Fall sollte die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an meine Notarstelle 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, 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 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 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.

### 3. Grundbuch

Das vom Notar bei der Vorbereitung des Kaufvertrages einzusehende Grundbuch gibt auch Aufschluss über etwa eingetragene **Belastungen in Abteilung II und Abteilung III**. Diese werden zu Beginn der Kaufvertragsurkunde im Einzelnen aufgeführt.

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 bestehen bleiben, es sei denn, ihr Sicherungszweck hätte sich erledigt, etwa weil der gesicherte Weg aufgrund zwischenzeitlicher Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr benötigt wird.

Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z. B. **Wohnungsrecht** oder Versorgungsansprüche, sind jedoch in aller Regel zu löschen, da der 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 Löschungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger beschafft ebenfalls der Notar. Der Verkäufer einer noch mit Schulden belasteten Immobilie ist darauf hinzuweisen, dass die Banken für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens häufig eine sog. **Vorfälligkeitsentschädigung** verlangen. Hierüber sollte sich der Verkäufer rechtzeitig informieren. Häufig sind im Grundbuch noch Grundschulden oder Hypotheken eingetragen, obwohl tatsächlich gar keine Darlehen mehr bestehen. Sobald ein Darlehen zurückgezahlt ist, wird die Grundschuld nicht automatisch gelöscht, dies muss extra beantragt werden. Viele Eigentümer lassen Grundpfandrechte ganz bewusst im Grundbuch stehen zum Zweck der Neuvaluierung, also als Sicherheit für künftig etwa noch aufzunehmende Darlehen.

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.

#### 4. Mietverträge

Ist der Vertragsbesitz vermietet oder verpachtet, tritt der Käufer kraft Gesetzes in den Mietvertrag ein („**Kauf bricht nicht Miete**“). Eine Kündigung kommt daher nur bei den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, z. B. Eigenbedarf, in Betracht. Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer wäre allerdings nach dem Gesetz der Verkäufer zur mietfreien Übereignung verpflichtet, was er (mangels Kündigungsmöglichkeit) schlechterdings nicht leisten kann, so dass die ausdrückliche Übernahme des Mietvertrages auch im Verhältnis zum Verkäufer die Regel ist. 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.

## 5. Notartermin

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf übersandt. Sollten sich hierzu Fragen ergeben, 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 dem Empfang meiner Notarstelle ab (Tel. 09281-72470; [info@notar-salzman.de](mailto:info@notar-salzman.de)). Sofern der andere Vertragsbeteiligte als Unternehmer handelt, muss Ihnen eine mindestens vierzehntägige Prüfungsfrist zwischen Entwurfsübersendung und Beurkundung zur Verfügung stehen (§ 17 Abs. 2a BeurkG), von der nicht abgewichen werden darf, auch wenn Sie der Ansicht sein sollten, dass diese nicht erforderlich ist.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen **Personalausweis** oder Reisepass sowie Ihre **11-stellige Steueridentifikationsnummer** (nicht zu verwechseln mit der Steuernummer) mit. Sind Sie der deutschen (Rechts-)sprache nicht ausreichend kundig, muss ein (nicht mit Ihnen verwandter oder verschwägerter) Dolmetscher die Urkunde in die von Ihnen gewünschte Sprache übersetzen. Er sollte gerichtlich vereidigt sein; vorgeschrieben ist dies jedoch nicht. Auf Wunsch erhalten Sie von ihm auch eine schriftliche Übersetzung des Entwurfs bzw. der Urkunde. Sie sollten sich rechtzeitig vor dem Termin um einen solchen Dolmetscher kümmern und auch die Kostenfrage mit ihm klären.

Während der Beurkundung wird Ihnen der gesamte Text des Kaufvertrags vom Notar vorgelesen. Dies entspricht der gesetzlichen Pflicht und soll dazu dienen, dass zum einen der genaue Inhalt beider Vertragsteile nochmals zu Bewusstsein gelangen kann, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft und alle erforderlichen Regelungen im Vertrag enthalten sind. Fragen und Auskünfte können jederzeit während der Beurkundung gestellt bzw. erteilt werden. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch nach der Beurkundungsverhandlung für alle Rückfragen und Informationen im Zusammenhang mit diesem Vertrag gern zur Verfügung. Sie erhalten daher zusammen mit der Ausfertigung des Vertrages (den Sie gerne auch als pdf per Mail zusätzlich übersandt bekommen) eine Mitteilung darüber, welche Sachbearbeiter für Ihren Vorgang zuständig sind, und wie Sie diese telefonisch erreichen. Bitte halten Sie dazu die Ihnen ebenfalls mitgeteilte Aktenbezeichnung bereit.

## 6. Nach dem Notartermin

Die **Vertragsabwicklung** erfolgt in aller Regel dergestalt, dass zunächst für den Käufer eine Eigentumsvormerkung (man kann sich hierunter eine „Reservierung“ vorstellen) im Grundbuch eingetragen wird. Sie 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. 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, um zusätzliche und kostenträchtige getrennte

Beurkundungen zu ersparen. Sie darf jedoch durch den Notar erst dann dem Grundbuchamt vorgelegt werden, wenn der **Verkäufer bestätigt hat, dass der Kaufpreis bezahlt ist**, oder der Käufer dies durch Bankbeleg nachgewiesen hat. Auf diese Weise sind beide Seiten gesichert: Der Käufer zahlt den Kaufpreis erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

Der Kaufpreis wird erst dann gezahlt, wenn der Notar den Käufer zur Zahlung auffordert („Fälligkeitsmitteilung“). Üblicherweise wird der Kaufpreis erst dann fällig, wenn (1) die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung im Grundbuch erfolgt ist, (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 Löschungsunterlagen für die nicht zu übernehmenden Grundschulden in grundbuchmäßiger Form beim Notar vorliegen. Durchschnittlich (dies hängt von der Bearbeitungszeit der Banken und Behörden ab) dauert es **etwa zwei bis drei Wochen** nach dem Notartermin, bis der Notar den Käufer zur Kaufpreiszahlung auffordert. Dies ist bei der **Umzugsplanung zu berücksichtigen**, da der Käufer die Schlüssel in aller Regel erst nach Kaufpreiszahlung erhält.

Hinzu können in besonderen Fällen Voraussetzungen treten, z. B. die Verzichtserklärung hinsichtlich privater Vorkaufsrechte, die Erteilung weiterer Genehmigungen (Betreuungs- oder Familiengericht, Nachlassgericht, Sanierungsausschuss, Hausverwalter bei Eigentumswohnungen, vollmachtlos Vertretene etc.). Vor allem gerichtliche Genehmigungen Verzögern die Abwicklung des Kaufvertrages erheblich; hier ist mit einer Dauer von einigen Monaten nach Beurkundung zu rechnen.

Im Kaufvertrag wird mit dem **Besitzübergang** der Zeitpunkt geregelt, 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. Dieser Zeitpunkt – er gilt zugleich als steuerrechtlich maßgebender Moment der Anschaffung - ist allerdings nicht identisch mit dem Zeitpunkt des Eigentumsübergangs – letzterer setzt die Umschreibung im Grundbuch voraus. Mit dieser Umschreibung können demnach weitere Eintragungen auf Veranlassung des Käufers im Grundbuch erfolgen (z.B. ein Weiterverkauf). **Der Besitzübergang (Schlüsselübergabe) 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.

Wie bereits erwähnt ist es beim Kauf von Bestandsimmobilien üblich, die **Haftung des Verkäufers für Mängel auszuschließen**. Daher ist dem Käufer anzuraten, das Objekt vorab genau zu besichtigen, da später bekannt werdende Mängel in aller Regel nicht mehr gerügt werden können. Allerdings muss der Verkäufer alle wesentlichen Sachmängel offen legen, die im bekannt sind, andernfalls haftet er wegen „arglistigen Verschweigens“. Wegen aller Umstände, die Ihnen spätestens

bei Vertragsschluss bekannt sind, können Sie jedoch später keine Rechte herleiten.

Die Veräußerung eines Grundstücks hat noch weitere Rechtsfolgen, auf die im Zusammenhang hinzuweisen ist. Zum einen unterliegt jedes Grundstück der **Grundsteuer**. Steuerschuldner hierfür ist der Eigentümer zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, d. h. bei Besitzübergang im laufenden Kalenderjahr muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Vertragsteilen erfolgen, da seitens der Gemeinde die Zurechnung auf den Käufer erst zum 1. Januar des Folgejahres durchgeführt wird. Auch gehen die Gebäudeversicherungen (v. a. die Brandversicherung) kraft Gesetzes auf den Erwerber über, der jedoch innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung (nicht bereits ab Zahlung oder Besitzübergang) kündigen kann. Die Veräußerung ist dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen, andernfalls wird der Versicherer von der Leistungspflicht frei, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach der Veräußerung eintritt.

## 7. Kosten

In aller Regel ist vorgesehen, dass die Notarkosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (3,5% in Bayern und Sachsen, in anderen Bundesländern höher) vom Käufer zu tragen sind, während die Lastenfreistellungskosten (Löschung von Belastungen) bei Notar und Grundbuchamt der Verkäufer zu übernehmen hat. Diese Kosten sind gesetzlich festgelegt, bei allen Notaren gleich hoch und nicht verhandelbar.

Die Erläuterungen in diesem Merkblatt enthalten nur eine Auswahl der wichtigsten Rechtsfragen. Ich bin stets bemüht, dieses Merkblatt auf dem neuesten Stand zu halten, kann jedoch für diese unentgeltliche Serviceleistung keine amtliche Haftung übernehmen. Für weitere Erläuterungen stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich gerne zur Verfügung.

Ich hoffe, mit diesen Erläuterungen einen Beitrag zur „Übersetzung“ des in Kaufverträgen notwendig enthaltenen „Juristendeutsch“ in die Alltagssprache geleistet zu haben, und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Dr. Andreas Salzmann

Notar