



Der Grundstückskauf

- Hinweise für Verkäufer und Käufer (Stand: 01.01.2022) -

I.

Vorbemerkung

Der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags vor einem Notar ist 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 und wird die unmittelbare Beratung durch einen Notar in Sonderfällen nicht ersetzen. Die nachstehenden Erläuterungen beziehen sich auf einen in der notariellen Praxis gewöhnlichen Mustervertrag. Rechtlich maßgeblich sind jedoch die im Einzelfall zwischen den Vertragsparteien notariell getroffenen Vereinbarungen.

II.

Beurkundung

Vor dem Beurkundungstermin erhalten Sie in der Regel einen Vertragsentwurf. Sollten sich hierbei Fragen ergeben, können Sie diese jederzeit vor der Beurkundung mit unseren Mitarbeitern telefonisch oder (nach Terminvereinbarung) auch mit den Notaren persönlich klären. Wenn ein Vertragspartner kein Verbraucher ist, darf der Beurkundungstermin in der Regel frühestens vierzehn Tage nach der Übersendung des Vertragsentwurfs durchgeführt werden.

Zur Beurkundung bringen Sie bitte einen gültigen Personalausweis oder Reisepass mit, es sei denn, Sie sind dem Notar bereits persönlich bekannt.

Sollten Ihnen als Verkäufer Löschungunterlagen von Gläubigern vorliegen bezüglich solcher Rechte, die im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gelangen sollen, können Sie diese vor oder bei Beurkundung in unserem Notariat abgeben; hierdurch werden unnötige Doppelanforderungen dieser Unterlagen vermieden. Sofern Sie als Käufer den Kaufpreis ganz oder teilweise über Bankkredit finanzieren, bitten wir Sie in Ihrem eigenen Interesse, bei Ihrem Kreditsachbearbeiter die rechtzeitige Übersendung der Grundsschuldbestellungsunterlagen an unser Notariat zu veranlassen, so dass die Beurkundung der für die Finanzierung unerlässlichen Grundsschuld 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 gelangt, zum anderen dazu, dass der Notar die rechtliche Gestaltung in Absprache mit den Beteiligten nochmals prüft. 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. Nach der Beurkundung teilen wir Ihnen unter Übersendung der Ausfertigung des beurkundeten Kaufvertrags mit, welche Sachbearbeiter für Ihren Vorgang zuständig sind, und wie Sie diese telefonisch erreichen. Bitte halten Sie dazu die Ihnen ebenfalls mitgeteilte Urkundenrollen-Nummer bereit.

Bitte teilen Sie uns Ihre Telefon- und Faxnummern, ggf. auch Ihre E-mail Anschrift mit. Dies erleichtert uns die



Rücksprache mit Ihnen. Bitte teilen Sie uns auch Ihre steuerliche Identifikationsnummer mit, die Sie Ihrem letzten Einkommensteuerbescheid entnehmen können.

III.

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 Vertragsbeteiligten. Erforderlich sind hierbei Name (ggf. abweichender Geburtsname), Vornamen, Geburtsdatum, aktuelle Wohnanschrift.

Wenn ein Beteiligter an dem Beurkundungstermin nicht persönlich anwesend sein kann, besprechen Sie mit uns das Verfahren bitte vor der Beurkundung. Der verhinderte Beteiligte kann sich aufgrund einer notariell zu beglaubigenden Vollmacht durch eine andere Person vertreten lassen oder die Urkunde später genehmigen; auch hierbei ist eine notarielle Beglaubigung erforderlich. Bei einem Auslandsaufenthalt kann die Beglaubigung der Unterschrift auch vor einem deutschen Konsulat erfolgen.

Bei verheirateten ausländischen Käufern ist der Güterstand zu ermitteln. Bestehende Eheverträge legen Sie uns bitte vor der Beurkundung vor. Evt. ist eine sog. Güterrechtswahl zu treffen.

1. Kaufgegenstand/Grundbuchstand

Im ersten Abschnitt wird der Grundbuchstand mitgeteilt, den der Notar in der Regel aufgrund einer Grundbucheinsicht aktuell festgestellt hat.

Prüfen Sie die örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks. Häufig sind diese nur anhand eines aktuellen amtlichen Katasterplans zu klären. Für den StädteRegion Aachen erhalten Sie den Katasterplan beim Kataster- und Vermessungsamt, Zollernstraße 10, 52070 Aachen. Anhand des Katasterplans stellt sich häufig heraus, dass dem Kaufgrundbesitz wirtschaftlich Miteigentumsanteile an einer Wegeparzelle oder gesonderte Garagenparzellen zugeordnet sind, auch wenn diese in einem gesonderten Grundbuchblatt verzeichnet sind.

Das Grundbuch gilt insbesondere Aufschluss über etwa eingetragene Belastungen in Abteilung II und Abteilung III.

- Häufig handelt es sich um Eintragungen mit lediglich informierendem Charakter, so z. B. beim sogenannten **„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. Ferner kann die Sanierungsbehörde gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern Ausgleichsabgaben festsetzen, für die der Käufer haften kann. Hierüber erhalten sie nähere Auskünfte bei der Gemeinde.
- Nicht selten anzutreffen sind ferner Eintragungen, die eine allgemeine, grundstücksbezogene Pflicht zur Duldung oder Unterlassung zum Gegenstand haben, sogenannte **„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. Bitte besprechen Sie den genauen Inhalt dieser Dienstbarkeiten mit dem Verkäufer; in Zweifelsfällen ist die Eintragungsbewilligung für die Dienstbarkeit heranzuziehen.
- Personenbezogene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, z. B. **Wohnungsrecht, Nießbrauch oder Versorgungsansprüche**, sind 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 Berechtigten solcher Rechte müssen die Löschung bewilligen; die Unterschrift bedarf der notariellen Beglaubigung. Nach Möglichkeit sollten die Berechtigten zum Beurkundungstermin mit erscheinen. Wenn der Berechtigte bereits verstorben ist genügt (etwa beim Wohnungsrecht) die Vorlage der Sterbeurkunde. Oftmals (etwa bei Auflassungsvormerkungen) bedarf es der Löschungsbewilligung der Erben, die sich durch Vorlage eines entsprechenden Erbscheins oder eines notariellen Testaments/Erbvertrags nebst Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts legitimieren müssen. Diese Dokumente sollten dem Notar rechtzeitig vor der Beurkundung zur Prüfung vorgelegt werden. Sollte noch kein Erbnachweis vorhanden sein, wird der Notar Ihnen hierbei behilflich sein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Verfahren zur Erlangung des Erbscheins mehrere Monate in Anspruch nehmen kann.

- Hinsichtlich der in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen **Grundpfandrechte** (d.h. Hypotheken und Grundschulden) wird in aller Regel ebenfalls die Löschung notwendig sein. Die dazu notwendigen Lösungs- oder Freigabeerklärungen der bisherigen Gläubiger fordert Notar im Rahmen der Abwicklung des beurkundeten Kaufvertrags an. 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 nämlich durchaus sinnvoll sein, 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 nachfolgend im Rahmen der Erläuterung des Vertragstextes dargestellt. Der Verkäufer sollte diesbezüglich frühzeitig mit seiner Bank oder Sparkasse Kontakt aufnehmen, insbesondere die Höhe einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung klären.

Besondere Vorsicht ist gebeten, wenn das durch die Grundschuld abgesicherte Darlehen den Kaufpreis übersteigt. Dann hat der Verkäufer mit seiner Bank zu klären, ob das Darlehen in der den Kaufpreis übersteigenden Höhe fortgeführt wird oder der Verkäufer diesen Betrag aus eigenen Mitteln vorab abzulösen hat. Ist der Verkäufer in einer finanziellen Notsituation, sollte der Verkauf in jedem Fall vor der Beurkundung mit dem Kreditgeber abgestimmt werden: Nicht selten ist der Kreditgeber bereit, zur Vermeidung einer Zwangsversteigerung an einer freihändigen Veräußerung mitzuwirken. Erfolgt die Veräußerung in diesen Fällen ohne Abstimmung mit dem Kreditgeber, läuft der Verkäufer Gefahr, dass der Kaufvertrag aufgrund der zu hohen Ablösungsforderung des Kreditgebers scheitert. Hierfür trägt der Verkäufer die Verantwortung und macht sich gegenüber seinem Käufer ggf. schadensersatzpflichtig.

In seltenen Fällen ist dem Käufer anzuraten, das bereits durch den Verkäufer eingetragene Grundpfandrecht zur Neuvaluierung, also ohne zugrundeliegende Verbindlichkeiten, zu übernehmen. Dies kann dann der Fall sein, 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, so dass 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 sogenannte „Nichtvaluierungserklärung“, d. h. die Bestätigung des Gläubigers, dass das Grundpfandrecht nicht mehr für Verbindlichkeiten des Verkäufers, sondern nunmehr für Verbindlichkeiten des Käufers haftet.

2. Verkauf

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

Bei mehreren Käufern wird deren Beteiligungsverhältnis geregelt (z.B. zu je 1/2 oder in Gesellschaft bürgerlich Rechts). Insbesondere bei nicht verheirateten Paaren ist der Erwerb "in Gesellschaft bürgerlichen Rechts" oftmals zu empfehlen; für eine diesbezügliche Beratung, die vor dem Beurkundungstermin durchgeführt werden sollte, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Häufig sollen neben dem Grundbesitz (einschließlich Gebäude und dessen wesentlichen Bestandteile) weitere **beweglichen Gegenstände** mitveräußert werden. In Betracht kommen etwa Mobiliar, Vorhänge und Lampen, Aufлагeteppiche, 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 Falle der Vermietung nur aus dem Gebäudeanteil berechnet) sowie für die Belastung mit Grunderwerbsteuer und Grundbuchgebühren. Auf den für die beweglichen Gegenstände Kaufpreisteilbetrag fällt keine Grunderwerbsteuer an. Eine sorgfältige Klärung kann also Kosten ersparen.

3. Kaufpreis

In diesem Abschnitt ist der Kaufpreis beziffert.

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.

Beachten Sie, dass der Notar nur Gewähr bieten für die rechtliche Absicherung der Vertragsbeteiligten und die Umsetzung der Wünsche der Vertragsteile in juristisch korrekte Regelungen. Zu den **wirtschaftlichen Gesichtspunkten**, wie z.B. die betragsmäßige Angemessenheit des Kaufpreises, die Bonität und Zuverlässigkeit des Vertragspartners, kann und darf der Notar sich nicht äußern. Insbesondere die Preisverhandlungen sind allein Sache der Parteien und sollten vor Beginn des Beurkundungstermins beim Notar abgeschlossen sein.

Die Regelung über die Fälligkeit des Kaufpreises dient insbesondere der Sicherheit des Käufers, um keine Zahlungen ungesichert leisten zu müssen. Übliche Kaufpreisfälligkeiten sind die rangrichtige Eintragung der Eigentumsvormerkung bzw. deren Sicherstellung, die Abgabe des Negativattests der Gemeinde bezüglich ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts und die Vorlage aller Lastenfreistellungsunterlagen in gruchbuchmäßiger 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 (Grundschnulden oder Hypotheken) noch Restkreditbeträge des Verkäufers absichern, wird der Gläubiger die zur Löschung erforderlichen Unterlagen (Grundschnuldbriefe und Löschungsbeuilligungen) 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 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. Der Verkäufer erhält eine Kopie des Fälligkeitsschreibens zur Kenntnisnahme und den Entwurf einer Quittung, die dem Notar nach Eingang des Kaufpreises unterschrieben zurückzusenden ist.

Erst danach wird der Notar die grundbuchliche Eigentumsumschreibung auf den Käufer veranlassen.

Aufgrund der in der Urkunde enthaltenen Zwangsvollstreckungsunterwerfung kann der Verkäufer im Falle der Zahlungssäumnis gegen den Käufer Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleiten, ohne zuvor ein zeitlich aufwendiges Klageverfahren durchführen zu müssen. Für den Fall des Verzugs sieht das Gesetz inzwischen eine angemessene Verzugszinsregelung in Höhe von fünf (bzw. bei Geschäften zwischen Unternehmern acht) Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (vgl. www.bundesbank.de)

4. Kaufpreisfinanzierung

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. Der Kaufvertrag enthält in der Regel eine **Finanzierungsvollmacht** für den Käufer, die Grundschuldbestellung auch im Namen des Verkäufers zu beurkunden; eine persönliche Haftung für den Grundschuldennennbetrag oder Kosten geht dieser 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 hierdurch 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.

Die Konditionen des Kreditvertrags und die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens sollte der Käufer möglichst frühzeitig, jedenfalls aber vor Beurkundung des Kaufvertrags mit seinem Kreditinstitut besprechen. In diesem Fall kann die Bank oder Sparkasse die zur Grundschuldbestellung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig an unser Notariat übermitteln, so dass 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. **Der Kaufvertrag sollte in jedem Fall erst abgeschlossen werden, wenn die Finanzierung gesichert ist.** Die Finanzierung fällt alleine in die Risikosphäre des Käufers. Lassen Sie sich ein Finanzierungsversprechen eines unabhängigen Vermittlers von dem betreffenden Bank oder Sparkasse bestätigen.

5. Haftung für Mängel

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.

Vor der Vereinbarung eines Notartermins ist dem Käufer daher eine **genaue Besichtigung des Vertragsobjekts** zu empfehlen, gegebenenfalls eine bautechnische Prüfung durch einen Sachverständigen zu veranlassen. Hierbei aufgedeckte Mängel sollten mit dem Verkäufer besprochen werden und gegebenenfalls 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. Der Grundbesitz wird in aller Regel vertraglich übernommen, wie er liegt und steht. Unter Missachtung dieser Empfehlung werden Immobilien als Kapitalanlage nicht selten ohne eine vorherige Objektbesicherung gekauft; die hiermit verbundenen Risiken erheblich!

Als Verkäufer müssen Sie den Käufer auf alle Ihnen bekannten versteckten Mängel hinweisen, auch wenn der Käufer nicht ausdrücklich danach fragt (z.B. Feuchtigkeitsschäden, fehlende Baugenehmigung, beurechtswidrige Nutzung einer Immobilie, Nichtbeachtung baurechtlicher Auflagen, Denkmaleigenschaft, Probleme mit Mietern, etwa erhebliche Mietrückstände, Altlasten, Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe, konkreter Hausschwammverdacht, Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen, Bestehen einer tief greifend zerstrittenen WEG-Gemeinschaft). Ihre Hinweise sollten in die Kaufvertragsurkunde aufgenommen werden. Der Verkäufer sollte nur solche Zusicherungen abgeben, für deren objektive Richtigkeit er auch einstehen kann (z.B. Angaben zur Wohnfläche). Machen Sie keine Angaben „ins Blaue hinein“. Wenn Sie als Verkäufer Kenntnis davon erlangen, dass der Makler, etwa im Verkaufsprospekt unrichtige Angaben gemacht hat, sollten Sie dies gegenüber dem Käufer richtigstellen.

Neben den vorstehend behandelten Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches können **Baulasten** bestehen. Diese Baulasten sind im „Baulastenverzeichnis“, das in der Regel bei der Bauaufsichtsbehörde geführt wird (in Aachen: FB Bauaufsicht, Lagerhausstraße 20, Telefon 0241/432-6304 und 432-6317); eingetragen. Gegenstand solcher Baulasten, die auch ohne ausdrückliche Erwähnung künftige Eigentümer binden, sind z.B. Wegerechte oder Bebauungsbeschränkungen. Da der Notar das Baulastenverzeichnis nicht prüft, sollte der Käufer insbesondere vor dem Kauf einen Bauplatzes oder bei einem beabsichtigten Aus- und Anbau in Abstimmung mit dem Verkäufer das Baulastenverzeichnis einsehen bzw. dort einen Auszug (gebührenpflichtig) anfordern. Bei dem Kauf einer Eigentumswohnung kann auf die Einsichtnahme in der Regel verzichtet werden.



6. Weitere Bestimmungen

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 Vorleistung erbringen würde (er würde dem Käufer bereits ermöglichen, das Objekt umzugestalten oder zu nutzen, bevor gesichert ist, dass der Kaufpreis bezahlt werden kann). Gegebenenfalls ist bei vorzeitigem Besitzübergang eine alternative Absicherung des Verkäufers, etwa durch eine angemessene Anzahlung, anzuraten.

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.

Im selben Abschnitt werden in der Regel auch etwaige **Miet- und Pachtverhältnisse** geregelt. Diese gehen kraft Gesetzes auf den Käufer über, der jedoch durch Vollmacht ab dem Datum der Kaufpreiszahlung berechtigt ist, Erklärungen gegenüber dem Mieter abzugeben. Eine Kündigung kommt nur unter den gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen, etwa Eigenbedarf, in Betracht. Auch für die Eigenbedarfskündigung gibt es weitere gesetzliche Beschränkungen. Der Käufer sollte sich genau über den Inhalt der Mietverhältnisse erkundigen und sich die Mietverträge zur Prüfung vorlegen lassen.

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 als der bereits vorab abgegoltene (insbesondere hinsichtlich der Kanalbaukostenbeiträge). Gegebenenfalls sollte der Käufer sich über den Stand der Erschließung und ihrer Abrechnung bei der zuständigen Gemeinde genau informieren. Häufig werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch erst zu erheblich späterer Zeit mit dem Eigentümer abgerechnet, so dass 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.

Eine Bescheinigung über die Erschließungskosten kann in Aachen angefordert werden bei der Stadt Aachen Abteilung für Beiträge und Beträge, städtebauliche Verträge und Fördermaßnahmen Dez. 3 FB 03/20, Verwaltungsgebäude am Marschierort, Lagerhausstraße 20 52064 Aachen (Tel: 0241 / 432-6020; Fax: 0241 / 432-6005; bauverwaltungf@mail.aachen.de). Die Bescheinigung ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Aachen unter Angabe des betreffenden Grundstückes (Gemarkung, Flur und Flurstück) bei der Bauverwaltung zu beantragen. Antragsberechtigt sind der Grundstückseigentümer, ein von ihm Bevollmächtigter mit Vorlage der entsprechenden Vollmacht sowie ein Kaufinteressent mit Vorlage des notariellen Entwurfs des Kaufvertrags oder Vollmacht des Grundstückseigentümers. Die Verwaltungsgebühr ist abhängig vom Umfang der Bescheinigung und beträgt in normalen Fällen einer Negativbescheinigung 5,00 EUR. Erfahrungsgemäß dauert die Bearbeitung drei Arbeitstage; auf Wunsch wird die Anfrage per Telefax bearbeitet.

Der Käufer hat den gesetzlichen Anspruch auf Aushändigung eines **Energieausweises**. Hierauf kann vertraglich nicht verzichtet werden (§ 16 EnEV): Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden, hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 vorzulegen; die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen; der Verkäufer muss den Energieausweis oder eine Kopie hiervon spätestens unverzüglich dann vorlegen, wenn der potenzielle Käufer ihn hierzu auffordert. Unver-



züglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Sätze 1 bis 3 sind entsprechend anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter und Leasinggeber bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

Die **Kostenregelung** sieht in der Regel vor, dass die Vertragskosten sowie die Grundbuchkosten ebenso wie die anfallende Grunderwerbsteuer (in NRW seit 01.01.2015: 6,5 % des Kaufpreises) 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.

(3) In diesem Zusammenhang kann auch eine etwaige **Maklercourtage** geregelt werden.

7. Auflassung und Grundbucheintragungen

Dieser Abschnitt enthält die für den grundbuchlichen Vollzug des Kaufvertrags erforderlichen Grundbucheintragungen (Einigung über den Eigentumsübergang, Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung sowie deren Löschung bei Eigentumsumschreibung). Die Eigentumsverschaffungsvormerkung 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 von einer öffentlichen rechtlichen Körperschaft) 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 erst dann, wenn die für ihn erforderlichen Sicherheiten in Kraft getreten sind, der Verkäufer verliert das Eigentum nicht, bevor er das Geld erhalten hat.

8. Genehmigungen und Vorkaufsrechte

Wird ein Vertragsbeteiligter vollmachtlos vertreten, wird der Vertrag erst rechtswirksam mit Zugang der Genehmigung, die der Notar anfordert. Die Genehmigung muss in grundbuchmäßiger Form erklärt werden, d.h. sie bedarf der notariellen Beglaubigung.

Der andere Vertragspartner hat die Möglichkeit, den Vertretenen zur Erklärung über die Genehmigung aufzufordern; wird die Genehmigung daraufhin nicht bis zum Ablauf von zwei Wochen erklärt, gilt sie als verweigert.

Der Vertragsbesitz kann weiteren Beschränkungen unterliegen, z. B. **Vorkaufsrechten** nach dem Wohnungsbindungsgesetz, oder nach § 577 BGB (zugunsten des Mieters, wenn das Objekt in Wohnungseigentum 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.

7. Hinweise, Schlusserklärungen

Die Urkunde wird in der Regel geschlossen mit dem Vollzugsauftrag an den Notar, den erforderlichen Belehrungsvermerken und zweckmäßigen Vollmachten.

Da es bei Immobilienkäufen meist um beträchtliche Werte geht, sind diese besonders anfällig für unseriöse Geschäfte. Häufig kann der Notar dies nicht erkennen und Sie daher auch nicht vor den Risiken schützen. Beachten Sie unsere **Warnhinweise**:

- Lassen Sie sich nicht auf einen sog. „Schwarzkauf“ ein, bei dem ein niedrigerer Kaufpreis als tatsächlich ver-



einbart beurkundet werden soll. Dies führt nicht nur zu wirtschaftlichen Nachteilen beim Käufer, wenn er innerhalb der Spekulationsfrist weiterveräußert und dann einen Gewinn versteuern muss, den er tatsächlich gar nicht erzielt hat. Ein solcher Kaufvertrag ist nichtig, so dass für den Käufer der Totalverlust des gezahlten Kaufpreises droht. Schließlich können sich dabei beide Vertragsparteien wegen Hinterziehung der Grunderwerbsteuer strafbar machen.

- Im Zusammenhang mit vollfinanzierten Kapitalanlageobjekten werden auch sog. „Kick-Back“-Geschäfte angeboten, bei denen ein höherer Kaufpreis als tatsächlich vereinbart beurkundet wird. Das von der finanzierenden Bank gewährte Darlehn wird an den Verkäufer ausgezahlt, der Teile hiervon später dem Käufer erstattet. Auch hierbei machen sich die Beteiligten strafbar, und zwar wegen Kreditbetruges zulasten der Bank.

Seien Sie skeptisch bei allen Nebenabreden, die ihr Vertragspartner außerhalb der notariellen Urkunde mit Ihnen abstimmen möchte!

IV.

Vollzugsphase

Nach der Beurkundung vollzieht der Notar den Kaufvertrag; der Vollzug wird durch die Regelungen des Kaufvertrags genau bestimmt.

In der Regel gilt folgendes:

In den nächsten Tagen sendet das Notariat den Beteiligten Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften des Vertrags zu. Der Käufer erhält in der Regel nur eine sog. "auszugsweise" Ausfertigung, in der die Bestimmungen über die sog. Auflassung gestrichen sind. Hierdurch wird verhindert, dass der Käufer selber bereits vor Kaufpreiszahlung eigenmächtig die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt beantragen kann.

Soweit ein Beteiligter beim Beurkundungstermin nicht anwesend war und vollmachtlos vertreten wurde, holt der Notar die **Genehmigung** des Vertretenen ein, und zwar unter Übersendung einer Kopie des Kaufvertrags und einem Entwurf der Genehmigung, die der Vertretene vor einem Notar unterzeichnen lassen muss. Die Einzelheiten hierzu teilt der Notar dem Vertretenen in dem Begleitschreiben mit. Erst mit Eingang der Genehmigung beim Notar wird der Kaufvertrag rechtswirksam. Die Einholung der Genehmigung und die notarielle Beglaubigung der Genehmigung ist mit zusätzlichen Notargebühren verbunden!

Der Notar übersendet eine Abschrift des Kaufvertrags an das Finanzamt (**Grunderwerbsteuerstelle**), die in einem Steuerbescheid die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % (in NRW) des Kaufpreises festsetzt. Die Grunderwerbsteuer ist innerhalb der im Steuerbescheid genannten Frist (4 Wochen) an das Finanzamt zu zahlen. Hierüber erhält der Notar vom Finanzamt automatisch eine Mitteilung, die sog. steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese benötigt der Notar zur späteren Eigentumsumschreibung. Hierdurch stellt der Staat sicher, dass der Käufer erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Der Notar informiert die zuständige Gemeinde (z.B. Stadt Aachen) über den Abschluss des Kaufvertrags. Hierdurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ein etwaiges **Vorkaufsrecht** auszuüben. Das Vorkaufsrecht besteht stets bei unbebauten Grundstücken, kann aber auch bei bebauten Grundstücken etwa durch Festsetzungen in Flächennutzungsplänen etc. bestehen. Das Vorkaufsrecht muss stets geklärt werden, auch wenn es in den meisten Fällen nicht besteht und bestehende Vorkaufsrechte nur ganz selten ausgeübt werden. Das Grundbuchamt verlangt zur Eigentumsumschreibung den Nachweis über das Nichtbestehen bzw. die Nichtausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (Ausnahme bei Wohnungseigentum, bei dem die meisten Gemeinden pauschal auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten haben). Zur Klärung des Vorkaufsrechts übersendet die Gemeinde dem Käufer häufig einen Fragebogen, um etwa die Bauabsichten des Käufers zu prüfen. Für das Zeugnis über das gesetzliche Vorkaufsrecht erhebt die Gemeinde beim Käufer eine Gebühr (Stadt Aachen: € 28,00 (Stand: 2005)). Rein schuldrechtliche Vorkaufsrechte (etwa Mietervorkaufsrechte) prüft der Notar nur, wenn der Verkäufer ihn auf das Bestehen solcher Rechte hinweist. Entsprechendes gilt für Vorkaufsrechte, die vom Grundbuchamt nicht überprüft werden, etwa das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht nach dem Landschaftsgesetz NW. Der Verkäufer sollte daher den Notar darauf hinweisen, wenn das Kaufgrundstück in den Geltungsbereich eines Landschaftsplans fällt.



Eine Abschrift des Kaufvertrags erhält der zuständige **Gutachterausschluss**. Dieser wertet sämtliche Kaufverträge aus, um so die allgemeinen Bodenwerte zu ermitteln. Diese können Sie im Internet abrufen unter der Anschrift www.boris.nrw.de.

Der Notar beantragt die Eintragung der **Vormerkung** im Grundbuch; diese schützt den Käufer davor, dass der Verkäufer das Kaufobjekt zwischenzeitlich anderweitig veräußert oder noch belastet oder dass Gläubiger des Verkäufers noch Zwangsrechte (etwa Sicherungshypotheken) in das Grundbuch einträgt.

Soweit der Käufer gleichzeitig mit dem Kaufvertrag zugunsten seines finanzierenden Kreditinstituts Grundschulden bestellt hat, übersendet der Notar der Bank die erforderlichen Ausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden sowie den Kaufvertrag. Außerdem veranlasst er die Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch.

Die Grundschuld kann der Käufer auch noch später bestellen. In der Regel zahlt die Bank das Darlehn jedoch erst nach Eintragung der Grundschuld im Grundbuch oder deren Sicherstellung aus; in diesem Fall muss der Käufer möglichst frühzeitig vor der Kaufpreisfälligkeit (in Aachen mindestens fünf Tage vorher!) einen weiteren Termin für die Bestellung der Grundschuld mit dem Notariat vereinbaren.

Soweit das Kaufobjekt mit Rechten belastet ist, die der Käufer nach den Bestimmungen des Kaufvertrags nicht übernimmt, etwa Grundschulden, holt der Notar die **Löschungunterlagen** bei den Gläubigern ein.

Der Notar teilt Ihnen in einem sog. **Kaufpreisfälligkeitsschreiben** mit, wenn die von ihm zu überwachenden Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlungen eingetreten sind. Evt. sind im Kaufpreis weitere Fälligkeitsvoraussetzungen bestimmt (etwa ein bestimmter Fälligkeitstermin oder die Räumung des Objekts durch den Käufer); diese haben die Beteiligten selber zu prüfen. In der Regel erhält auch die finanzierende Bank des Käufers eine Abschrift dieses Schreibens. Im Kaufpreisfälligkeitsschreiben teilt der Notar Ihnen auch mit, wenn aus dem Kaufpreis Verbindlichkeiten des Verkäufers (etwa gegenüber den Grundschuldgläubigern) abzulösen sind. Hierzu übersendet der Notar Ihnen die entsprechenden Schreiben der Banken, deren Treuhandaufgaben sie genau zu beachten haben. In diesen Fällen ist ein von der Bank mitgeteilter Betrag auf das von der Bank mitgeteilte Konto zu überweisen (häufig berechnen die Banken auch Tageszinsen, die zu beachten sind!). Auf das im Kaufvertrag genannte Konto des Verkäufers zahlen Sie bitte nur den nach Ablösung der Gläubiger verbleibenden Restkaufpreis. Nur dann ist gewährleistet, dass die auf dem Kaufobjekt eingetragenen Belastungen später auch gelöscht werden können. Am besten legen Sie bei Erteilung der entsprechenden Überweisungsaufträge Ihrer Bank das Kaufpreisfälligkeitsschreiben des Notars mit den Anlagen vor. Seien Sie vorsichtig, wenn der Verkäufer ihnen -abweichend von dem Kaufpreisfälligkeitsschreiben des Notars- andere Kontonummern mitteilt. In Zweifelsfällen nehmen Sie bitte vorher Kontakt mit dem Notariat auf.

In der Regel stellen wir unsere Notarkostenrechnung gleichzeitig mit dem Kaufpreisfälligkeitsschreiben. Ferner entstehen durch die Eintragungen beim Grundbuchamt Gerichtsgebühren. Hierüber erhalten Sie eine Rechnung unmittelbar von der Gerichtskasse.

Der Verkäufer erhält eine Kopie des Kaufpreisfälligkeitsschreibens. Dieser ist ein Quittungsvordruck beigelegt, den der Verkäufer dem Notariat bitte nach Erhalt des Kaufpreises unterschrieben zurücksendet. Auch der Käufer sollte sein Kreditinstitut um Übersendung einer Zahlungsbestätigung bitten.

Häufig bestimmt der Kaufvertrag, dass der Besitz mit der Kaufpreiszahlung auf den Käufer übergeht. Er ist dann wirtschaftlich wie ein Eigentümer gestellt: Er erhält die Schlüssel und kann das Objekt nutzen; er hat aber auch alle mit dem Grundbesitz verbundenen Kosten zu tragen. Häufig gehen die Bescheide über die Grundbesitzabgaben bzw. Grundsteuer vorübergehend weiter an den Verkäufer; dann haben die Beteiligten untereinander für einen Ausgleich auf den Tag des Besitzübergangs zu sorgen. Auf Wunsch von Verkäufer und Käufer rechnet die Stadt Aachen die Abgaben stichtagsbezogen ab. Ein entsprechendes Antragsschreiben der Stadt Aachen finden Sie unter auf unserer Homepage unter:

http://notare-mp.de/wp-content/uploads/2016/10/Mitteilung_Eigentumswechsel_eines_Grundstueckes.pdf
(Ein Online-Formular stellt die Stadt Aachen auch auf Ihrer Homepage bereit)

Nach Zugang der Nachweise über die Kaufpreiszahlung veranlasst der Notar, dass der Grundbesitz im Grundbuch auf den Käufer umgeschrieben wird. Erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch wird der Käufer formalrechtlich Eigentümer.

Die Gebäudeversicherungen (hierzu gehört nicht die Haftpflichtversicherung!) gehen kraft Gesetzes auf den Er-



werber über. Innerhalb eines Monats nach der Eigentumsumschreibung hat der Käufer ein außerordentliches Kündigungsrecht. Bereits im voraus gezahlte Beiträge hat die Versicherung dem Versicherungsnehmer zu erstatten.

Abschließend erhalten Sie über das Notariat die Eintragungsnachrichten des Grundbuchamts; dem Käufer übersenden wir in der Regel den aktuellen Grundbuchauszug.

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben, und bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ihre Notare

Thomas Karl Müsgen & Dr. Harald Peters