

**Carsten Wilke**

## **Der Immobilienkaufvertrag**

- Kurzsript

## **Impressum**

Autor  
Carsten Wilke  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Anwaltskanzlei Wilke & Coll.

© 2015 Carsten Wilke  
Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck, auch auszugsweise, verboten.

Kein Teil dieses Werkes darf außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne schriftliche Einwilligung des Autors in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutzgesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürfen.

Eine Haftung für die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen kann trotz sorgfältiger Prüfung vom Autor nicht übernommen werden.

## Inhalt

Impressum .....	2
Der Kaufvertrag .....	4
Nichtigkeitsgründe vermeiden.....	4
Vertragstypen .....	4
SchwerpunkttHEMA „Der Kaufvertrag“ .....	6
Einleitung .....	6
Vorbefassungsvermerk .....	9
Kaufsache .....	9
Verwalterzustimmung .....	10
Belastungen im Grundbuch .....	10
Mehrere Käufer .....	11
Mitverkaufte bewegliche Gegenstände.....	11
Kaufpreis und Fälligkeit .....	11
Zahlungsverzug .....	14
Zahlungsabwicklung .....	14
Kaufpreisfinanzierung .....	14
Übergabe der Kaufsache.....	15
Mietverhältnisse .....	16
Mängel an der Kaufsache .....	17
Einholung der Löschungsbewilligungen durch den Notar.....	18
Erschließungsbeiträge.....	18
Formale Grundbucheklärungen.....	18
Sonstiges .....	21
Zwangsvollstreckungsunterwerfung .....	22
Allgemeines.....	22
Kaufpreiszahlung, Kreditsicherung .....	24
Übergabe des Besitzes .....	26
Mangel, Beweissicherung, Beweislast.....	26
Zahlungsverzug und Rücktritt .....	27
Die Kosten des Kaufvertrages und der Abwicklung.....	28
Grundwissen Grunderwerbsteuer .....	29
Index .....	31

# Der Kaufvertrag

## Nichtigkeitsgründe vermeiden

Nichtigkeitsgründe führen dazu, dass der Kaufvertrag rückabgewickelt werden muss. Dies hat entscheidende Konsequenzen für die Partei, welche auf den Bestand des Vertrages vertraut hat.

Nichtigkeitsgründe sind zum Beispiel:

- Vertragsabschluss entstanden durch Täuschung;
- Vertragsabschluss erzwungen durch Drohung;
- Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten;
- Wucher;
- Schwarzgeldvereinbarungen.

Dass Vertragsabschlüsse durch Täuschung oder Drohung zu Unwirksamkeit führen, muss nicht weiter erläutert werden. Gleiches dürfte für die Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten gelten.

---

Zu berücksichtigen ist bezüglich der Geschäftsfähigkeit jedoch, dass bei Beteiligten hohen Alters oftmals nicht festgestellt werden kann, ob eine Demenz vorliegt. Im Zweifelsfall sollte hierzu ein ärztliches Attest eingeholt werden, damit sich beispielsweise Erben der Gegenseite später nicht darauf berufen können, der Verkäufer sei dement und damit geschäftsunfähig gewesen.

---

Auch Wucher führt zur Nichtigkeit.

---

*Hierbei ist zu beachten, dass entgegen des ersten Anscheins nicht nur extrem überteuerte Verkaufspreise ein Wuchergeschäft darstellen, sondern dass jemand auch bewuchert werden kann, indem eine Immobilie extrem günstig unter Ausnutzung der Unerfahrenheit des Geschäftspartners erworben wird.*

---

Besonders zu warnen ist vor Schwarzgeldzahlungen. Es kommt gelegentlich vor, dass Kaufpreise dem Notar gegenüber niedriger angegeben werden und die Differenz zum tatsächlich vereinbarten Kaufpreis im Anschluss des Notartermins in bar übergeben wird. Dies erfolgt, um Notargebühren und Grunderwerbsteuer „zu sparen“. Die Konsequenz ist, dass der gesamte Kaufvertrag nichtig ist. Wenn später eine der Vertragsparteien „Kaufreue“ oder „Verkaufsreue“ verspürt, kann dies zum Anlass genommen werden, die Nichtigkeit des Kaufvertrages und damit die Rückabwicklung geltend zu machen. Hinzu kommt der Tatbestand der Steuerhinterziehung.

## Vertragstypen

Üblicherweise werden Grundstücke oder Eigentumswohnungen veräußert. Im Fall des Verkaufs von Grundstücken sind die Aufbauten automatisch mit veräußert.

Einen Spezialfall stellt der Verkauf einer **noch zu vermessenden Teilfläche** dar. Hierbei wird nicht das gesamte Grundstück verkauft, sondern nur ein Teil hiervon. Das Grundstück wird somit im rechtlichen Sinne geteilt und im Grundbuch werden die neugebildeten Grundstücke einzeln eingetragen, sodass diese auch einzeln veräußert werden können.

Möglich ist, bereits einen Kaufvertrag zu schließen, bevor ein amtlicher Vermessungsingenieur das Grundstück vermessen hat. Der Nachteil hierbei liegt in der Ungenauigkeit der oftmals verwendeten Skizzen, so das dringend zu empfehlen ist, zuerst einen Vermessungsingenieur mit der Vermessung und Planerstellung zu beauftragen und dann anhand dieses exakten Planes den Kaufvertrag abzuschließen.

Geregelt werden muss bei dem Verkauf einer noch zu vermessende Teilfläche auch, ob der Kaufpreis ein Festpreis sein soll oder ob im Falle von Abweichungen der tatsächlichen Fläche von der ursprünglich geplanten Teilfläche Kaufpreisanpassungen nach oben oder unten erfolgen sollen.

Ein weiterer Spezialfall ist der sogenannte „**Mietkauf**“. Hierbei zahlt der Käufer den Kaufpreis nicht sofort, sondern mietet das Objekt zunächst an. Die gezahlten Mieten werden später auf den Kaufpreis angerechnet. Dieses Modell wird oft bei zahlungsschwachen Käufern, welche eine Finanzierung nie erhalten würden, angewandt. Der Mietvertrag und der Kaufvertrag müssen in diesem Fall in einer Urkunde erstellt werden, da andernfalls die Nichtigkeit des Vertrages gegeben wäre.

Der **Bauträgervertrag** beinhaltet den gleichzeitigen Verkauf eines Grundstücks mit gleichzeitiger Verpflichtung des Verkäufers zur Erstellung eines Bauwerks. Rechtlich gesehen handelt es sich hierbei um eine Mischform aus einem Kaufvertrag (Grundstück) und einem Werkvertrag (Vertrag zur Errichtung des Gebäudes).

Der Vorteil des typischen Bauträgervertrages liegt darin, dass der Bauträger bereits den Verkauf der Immobilie durchführen kann, bevor das Objekt fertiggestellt ist. Hierfür kann der Bauträger bereits Abschlagszahlungen anfordern, welche ungefähr dem Baufortschritt entsprechen. Hierdurch erspart sich der Bauträger Finanzierungskosten. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch zwingend die Makler- und Bauträgerverordnung.

---

*Verstöße gegen die Makler- und Bauträgerverordnung führen dazu, dass der Bauträger die Ratenzahlungen nicht fordern kann, sondern seine Vergütung erst **nach kompletter Fertigstellung** der Immobilie durchsetzen kann.*

---

Weitere Voraussetzung der Annahme von Abschlagszahlungen ist, dass zunächst diverse Grundvoraussetzungen erfüllt sein müssen:

- Die Baugenehmigung muss vorliegen,
- eine Teilungserklärung muss im Fall des Verkaufs von Wohnungen im Grundbuch gewahrt sein,
- eine Eigentumsvormerkung muss eingetragen sein,
- die Lastenfreistellung von Grundschulden des Verkäufers muss sichergestellt sein.

Bezüglich der Lastenfreistellung betreffend der Finanzierungskosten des Bauträgers muss die Bank eine Freistellungserklärung auch für den Fall erteilen, dass der Bauträger das Objekt nicht fertigstellen sollte (Insolvenz des Bauträgers).

Weiterhin kann der Käufer von der ersten Kaufpreisrate 5 % einbehalten, wenn der Bauträger nicht durch Bürgschaft entsprechende Sicherheit leistet. Dieser Einbehalt hat den Sinn, eventuelle Mehrkosten für den Fall einer unterbleibenden Fertigstellung durch den Bauträger und die sich hieran notwendigerweise anschließende Beauftragung eines anderen Unternehmens mit entsprechenden Mehrkosten abzusichern.

Der Bauträger muss für das Bauobjekt selbst zwingend Gewährleistung übernehmen. Diese beträgt fünf Jahre. Das Grundstück kann auch unter Ausschluss der Gewährleistung veräußert werden.

Der Gewerbetreibende darf die Vermögenswerte in bis zu sieben Teilbeträgen entsprechend dem Bauablauf entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen. Die Teilbeträge können aus den nachfolgenden Vomhundertsätzen zusammengesetzt werden:

30 vom Hundert der Vertragssumme in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, oder 20 vom Hundert der Vertragssumme in den Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, nach Beginn der Erdarbeiten,

von der restlichen Vertragssumme

- 40 vom Hundert nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
- 8 vom Hundert für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
- 3 vom Hundert für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
- 3 vom Hundert für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
- 3 vom Hundert für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
- 10 vom Hundert für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
- 6 vom Hundert für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- 3 vom Hundert für den Estrich,
- 4 vom Hundert für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 12 vom Hundert nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 3 vom Hundert für die Fassadenarbeiten,
- 5 vom Hundert nach vollständiger Fertigstellung.

## **Schwerpunktthema „Der Kaufvertrag“**

### **Einleitung**

Der Kauf einer Immobilie muss zwingend durch einen Notar erfolgen, weil der Notar die Kaufvertragsparteien

- vor Übereilung schützen kann,
- aufklärt,
- rechtliche Hinweise gibt,
- den Vertrag nach Wünschen der Vertragsparteien gestaltet und
- die Abwicklung durchführt.

---

*Kaufverträge über Immobilien, welche nicht in notarieller Form geschlossen sind, sind **nichtig**.*

---

Der Käufer einer Immobilie sollte zunächst klären, ob ihm die Immobilie gefällt, ob Mängel vorhanden sind und ob eine Einigung über den Kaufpreis erzielt werden kann. Wenn diese Dinge geklärt sind sollte im nächsten Schritt mit der Bank gesprochen werden, ob die Finanzierung grundsätzlich erfolgen kann. Niemals sollte ein Käufer eine Immobilie erwerben, bevor die Finanzierung geklärt ist. Andernfalls macht der Käufer sich schadensersatzpflichtig, wenn er nach dem Erwerb den Kaufpreis nicht entrichten kann.

Der Käufer sollte jedoch den Darlehensvertrag vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages noch nicht abschließen. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass der Darlehensvertrag abgeschlossen ist, der Kaufvertrag dann aber scheitert. In diesem Fall würde die Bank vom Käufer Vorfälligkeitsentschädigung fordern, welche viele tausend Euro betragen kann.

Bei der Vorfälligkeitsentschädigung handelt es sich um den entgangenen Gewinn der kreditgebenden Bank, wenn ein Kredit vor Ablauf der Zinsfestbindung gekündigt wird. Die Bank kalkuliert bei einem Kredit einen gewissen Gewinn aus den Zinsen über die Laufzeit des Kreditvertrages ein. Wenn dieser Kredit nun vorzeitig gekündigt und zurückgeführt wird, entgehen der Bank diese Zinsen. Diese werden daher als Schaden berechnet. Hiervon abzuziehen ist der Ertrag, welchen die Bank aus einer Neuanlage des vom Kreditnehmer erhaltenen Betrages realisieren kann. Je länger die Zinsfestschreibung noch läuft und je höher die ursprünglich vereinbarten Zinsen im Verhältnis zum aktuellen Zinsniveau liegen, desto höher fällt die Vorfälligkeitsentschädigung aus.

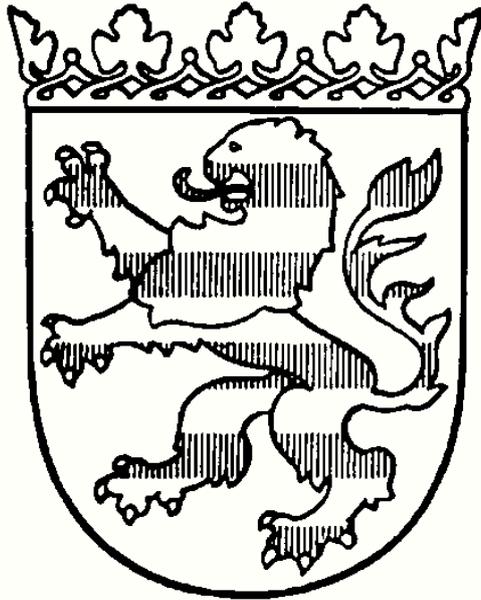
Alternativ kann der Käufer den Darlehensvertrag bereits vor dem Kaufvertrag abschließen, weil der Kreditnehmer bei Darlehensverträgen ein zweiwöchiges Widerrufsrecht hat. Dies setzt jedoch den Käufer in Hinblick auf den Abschluss des Kaufvertrages unter Zeitdruck, weil er immer die zweiwöchige Widerrufsfrist beachten muss.

Wenn der Kaufvertrag unterschrieben wurde, kümmert sich der Notar um die Abwicklung des Vertrages. Der Käufer sollte nach Unterzeichnung des Kaufvertrages den Darlehensvertrag abschließen. Hiernach wird die Bank dem Käufer ein Grundschuldbestellungsformular zukommen lassen. Dieses Formular benötigt der Notar, um für den Käufer und dessen Bank die Grundschuld zu bestellen. Hierfür ist ein zweiter Protokollierungstermin beim Notar nötig, welcher jedoch zeitlich sehr kurz anzusetzen ist. Bis vor einigen Jahren konnten Notare die Grundschuld ohne Anwesenheit des Käufers in Vollmacht bestellen. Dies ist nicht mehr zulässig, weil die im Rahmen der Grundschuldbestellung in der Regel mit abzugebende Vollstreckungsunterwerfung als derart schwerwiegend (wenn auch üblich) angesehen wird, dass eine persönliche Belehrung durch den Notar im Rahmen der Grundschuldbestellung mittlerweile gefordert ist.

---

*Es empfiehlt sich also für den Käufer, die Grundschuldbestellungsformulare der Notar bereits vor dem Termin zum Kaufvertrag zukommen zu lassen, damit die Grundschuld gleich im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden kann. Dies erspart einen zusätzlichen Termin.*

---



Die Kaufvertragsparteien

Urkundenrolle Nummer 123 für das Jahr 2015

Verhandelt

zu Frankfurt am 20. Dezember 2015

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt am Main

Carsten Wilke

mit dem Amtssitz in Frankfurt, Opernplatz 4

erschieden heute:

Vor- und Nachname, Geburtstag, Adresse, ausgewiesen durch Personalausweis

- nachstehend „Verkäufer“ genannt -

Vor- und Nachname, Geburtstag, Adresse, ausgewiesen durch Personalausweis

- nachstehend „Käufer“ genannt –

Die Parteien des Kaufvertrages sollten immer daran denken, zum Beurkundungstermin einen gültigen Personalausweis mitzubringen, da andernfalls ein erneuter Termin beim Notar erforderlich wird, um den Ausweis nachzureichen. Bis dahin wird der Notar den Vertrag nicht durchführen und Abschriften vom Vertrag zurückhalten. In der Regel erscheinen Verkäufer und Käufer persönlich gleichzeitig beim Notar.

Für den Fall, dass eine Partei einen weiten Anreiseweg zum Protokollierungstermin hätte, könnte der Vertrag so gestaltet werden, dass eine Partei als so genannter „vollmachtloser Vertreter“ teilnimmt. Der Vertrag kann dann protokolliert werden. Im weiteren Verlauf der Abwicklung des Vertrages wird der Notar den Vertrag dann an die vertretene Person schicken, damit diese den Vertrag bei einem anderen Notar bei sich vor Ort genehmigen kann.

Die alternative Möglichkeit einer Aufspaltung des Vertrages in Angebot und Annahme kann sinnvoll sein, wenn eine Partei sich bereits verpflichten möchte, die andere Partei jedoch noch nicht verbindlich zusagen kann, zum Beispiel weil noch eine Finanzierung geklärt werden muss oder weil zuvor eine eventuelle Räumung durch einen Mieter erfolgen soll. In diesem Fall wäre jedoch auch möglich und zu bevorzugen, den Vertrag verbindlich abzuschließen und unter bestimmten Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht in den Kaufvertrag aufzunehmen.

## Vorbefassungsvermerk

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des folgenden

### **Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung / ein Grundstück**

Auf Befragen durch den Notar bestätigten die Erschienenen, dass weder der Notar selbst noch ein Notar oder Rechtsanwalt aus der Sozietät, welcher der Notar angehört, in der vorliegenden Vertragsangelegenheit außerhalb der notariellen Tätigkeit tätig war oder ist.

Ein Rechtsanwalt und Notar kann nicht in derselben Angelegenheit sowohl als Rechtsanwalt, als auch als Notar tätig werden. Wenn ein Rechtsanwalt eine Partei zu einem konkreten Vertrag (einseitig) beraten hat, so erfolgte dies parteiisch. Im Anschluss daran kann der Rechtsanwalt nicht in seiner Eigenschaft als Notar den Kaufvertrag protokollieren, weil die Unparteilichkeit des Notars dann nicht mehr gewährleistet wäre.

---

*Umgekehrt darf ein Notar im Falle eines späteren Streits zwischen den Parteien nicht als Anwalt parteiisch eingreifen. Der Notar muss auch nach Abschluss des Kaufvertrages unparteiisch bleiben.*

---

Im Vertrag wird also durch die Parteien bestätigt, dass der Notar, welcher den Vertrag protokolliert, nicht zuvor als Rechtsanwalt parteiisch für eine der Parteien tätig war.

## Kaufsache

### **§ 1**

#### **Kaufsache, Käuferklärung**

(1) Der Verkäufer ist Eigentümer des im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Frankfurt von Eschersheim

Blatt 1234

eingetragenen Wohnungseigentums, bestehend aus 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 1  
Flurstück 23, Gebäude- und Freifläche Beispielstraße 1

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung.

Bei Wohnungseigentum wird die jeweilige Wohnung in das so genannte Wohnungsgrundbuch eingetragen. Hierbei handelt es sich um ein Grundbuchblatt, auf welchem alle Daten zur Wohnung, zu eventuellen Wohnrechten oder Nießbrauchrechten und Grundschulden oder Hypotheken vermerkt werden. Ein Wohnungseigentum wird immer gebildet aus einem Miteigentumsanteil am gesamten Grundstück, also an dem Boden mit dem darauf befindlichen Gebäude des

Mehrfamilienhauses, der tragenden Wände, des Daches, der gemeinsamen Leitungen etc. und dem Sondereigentum an der Wohnung selbst. Mit anderen Worten gehört bei Wohnungseigentum jedem Miteigentümer das Äußere um die Wohnung herum gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern und nur an der Wohnung selbst besteht alleiniges Eigentum. Bei dem Verkauf eines Grundstücks wird das Grundstück selbst verkauft. Die Baulichkeiten müssen nicht einzeln benannt werden, da diese zwingend zum Grundstück gehören.

Oftmals gehören zu der Wohnung auch noch Stellplätze oder Garagen sowie Kellerräume.

## Verwalterzustimmung

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters,
--

Diese Regelung ist nur bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen relevant. Bei Grundstücken gibt es keinen Verwalter und dementsprechend auch keine Zustimmungserfordernisse. In zahlreichen Teilungserklärungen ist vorgesehen, dass der Verwalter einer Veräußerung einer Eigentumswohnung zustimmen muss. Dies hat den Grund, dass die Wohnungseigentümergeinschaft vor dem Eintritt eines neuen Eigentümers die Möglichkeit haben soll, hiergegen vorzugehen, wenn zum Beispiel die fehlende Bonität des Käufers bekannt ist oder in dem Mehrfamilienhaus hierdurch ein Miteigentümer eintreten würde, welcher unerwünschte Gewerbe betreiben möchte etc..

Wenn ein Zustimmungserfordernis des Verwalters besteht, wird der Notar den Verwalter anschreiben und ihn auffordern, die Zustimmung zum Verkauf der Wohnung einzuholen. Dies kann erfahrungsgemäß die Abwicklung des Kaufvertrages etwas verzögern, wenn der Hausverwalter -was leider häufiger vorkommt- nicht unverzüglich antwortet. Sollte der Hausverwalter die Zustimmung zum Kaufvertrag ohne wichtigen Grund verweigern, würde er sich schadensersatzpflichtig machen und könnte durch den Verkäufer auf Zustimmung verklagt werden. In der Pflicht zur Beschaffung der Zustimmung des Verwalters ist letztendlich der Verkäufer, weil dieser durch den Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet ist, die Immobilie zu übertragen, was ohne Zustimmung des Verwalters blockiert wäre.

### *Exkurs Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung*

Eine Teilungserklärung ist ein Dokument, mit welchem notariell geklärt wird, welche Wohnung zu welchem Grundbuchblatt gehört, welche Stellplätze und Garagen zugewiesen sind, wo sich diese Wohnungen befinden und was sich aus dem Abgeschlossenheitsplan ergibt. Ein Bestandteil der Teilungserklärung ist die sogenannte **Gemeinschaftsordnung**, auch **Miteigentümerordnung** genannt, welche regelt, welche Rechte zwischen den Parteien bestehen.

Bei der Gemeinschaftsordnung/Miteigentümerordnung wesentlich sind vor allem die Regelungen zu den Stimmrechten der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander und die Verteilung der Kosten. Die Stimmrechte werden von Gesetzes wegen nach Köpfen verteilt. In der Praxis wird meist hiervon abgewichen und eine Verteilung der Stimmrechte nach Miteigentumsanteilen vorgesehen, was dazu führt, dass die Miteigentümer, welche mehrere Wohnungen oder größere Wohnungen haben, durch mehr Miteigentumsanteile auch mehr Stimmrechte haben sollen. Umgekehrt werden jedoch in der Regel die Kosten, welche nicht aus einem Verbrauch resultieren, nach Miteigentumsanteilen verteilt, so dass ein Miteigentümer einer größeren Wohnung oder mehrerer Wohnungen auch mehr Kostenanteile zu tragen hat.

## Belastungen im Grundbuch

(2) Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:
---

Abteilung II:
---------------

Abteilung III:
----------------

Wie oben bereits ausgeführt sind im Grundbuch Belastungen eingetragen. In Abteilung I des Grundbuchs ist eingetragen, wem die Immobilie gehört, in Abteilung II werden Rechte persönlicher Art eingetragen wie zum Beispiel Nießbrauchrechte (das Recht die Immobilie anstelle des Eigentümers vollumfänglich zu nutzen), Wohnrechte (das Recht in der Immobilie zu wohnen), Wegerechte etc. und in Abteilung III werden finanzielle Belastungen eingetragen wie zum Beispiel Grundschulden, Hypotheken oder Zwangssicherungshypotheken (zwangswise eingetragene Hypotheken von Gläubigern des Eigentümers). In

der Regel wird vereinbart, dass die Rechte in Abteilung II und III gelöscht werden, so dass der Erwerber die Immobilie lastenfrei erhält. Ausnahmen hiervon sind zum Beispiel Leitungsrechte und Wegerechte, welche selbstverständlich verbleiben müssen und vom Käufer zu übernehmen sind.

Lediglich vom Erwerber selbst aufgenommene Grundschulden für den Kredit der Kaufpreisfinanzierung werden noch eingetragen.

### **Mehrere Käufer**

(3) Der Verkäufer verkauft dieses Wohnungseigentum (und das Teileigentum)  
- nachstehend als "Kaufsache" bezeichnet -  
an den Käufer/die Käufer zu je 1/2.

Bei Wohnungen werden diese als Wohnungseigentum bezeichnet, gewerbliche Einheiten wie Büros oder Ladengeschäfte werden als Teileigentum bezeichnet. Im Falle des Verkaufs eines Grundstücks, Einfamilienhauses oder Mehrfamilienhauses wird dieses einfach als Grundstück bezeichnet, da (siehe oben) die Baulichkeiten kraft Gesetzes zum Grundstück gehören.

Wenn mehrere Käufer, zum Beispiel Eheleute, eine Immobilie erwerben, erfolgt dies in der Regel zu einem Miteigentumsanteil von je ein halb. Sofern die Käufer ausländische Staatsbürger sind, kann unter Umständen auch der Erwerb zum Beispiel in Errungenschaftsgemeinschaft nach ausländischem Recht erfolgen. Dies ist für den Verkäufer irrelevant. Auswirkungen hat dies lediglich dafür, das Recht welchen Staates im Falle einer späteren Scheidung der Käufer anzuwenden ist.

### **Mitverkaufte bewegliche Gegenstände**

Mitverkauft sind folgende bewegliche Sachen:

die vorhandene Einbauküche mit allen Elektrogeräten

bei mehreren Sachen:

Einzelauflistung mit Einzelpreisen

Oftmals werden bei Immobilienkaufverträgen auch bewegliche Gegenstände, wie zum Beispiel eine Einbauküche, mitveräußert. Dies sollte in dem Kaufvertrag aufgenommen werden. Zum einen wird die Grunderwerbsteuer nur für die Immobilie gezahlt, so dass es sinnvoll ist, den Kaufpreis für die Immobilie und die beweglichen Gegenstände (Einbauküche) getrennt auszuweisen. Zum anderen ist es denkbar, dass die Einbauküche mangelhaft ist und zum Beispiel lediglich wegen der Einbauküche Schadensersatz oder Rücktrittsrechte geltend gemacht werden, der übrige Vertrag über die Immobilie jedoch fortgesetzt werden soll. In diesem Fall ist es sinnvoll, für jegliche mitverkaufte beweglichen Gegenstände einzelne Preise festzulegen, damit im Falle eines Rücktritts kein Streit darüber entsteht, wie teuer zum Beispiel die Einbauküche war.

### **Kaufpreis und Fälligkeit**

#### **§ 2**

#### **Kaufpreis/Fälligkeit**

(1) Der Kaufpreis beträgt

EUR

Hiervon entfällt auf die beweglichen Sachen gemäß § 1 Abs. (3) ein

Betrag von EUR ....

An dieser Stelle wird der Kaufpreis für die Immobilie und gesondert für die beweglichen Gegenstände aufgeführt.

(2) Der Kaufpreis ist fällig zwei Wochen nach Zugang einer Bestätigung (Einschreiben-Rückschein) des amtierenden Notars beim Käufer, dass

- a) die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, der im Range nur die in § 1 aufgeführten Belastungen sowie solche Belastungen vorgehen dürfen, die mit Zustimmung des Käufers eingetragen wurden;
- b) ihm die Verwalterzustimmung vorliegt und alle weiteren zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen;
- c) ihm die zur Löschung der der Vormerkung im Range vorgehenden Rechte erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Früher wurden Kaufverträge oftmals über sog. Notaranderkonten (also Fremdgeldkonten des Notars) abgewickelt. Das bedeutet, dass der Käufer den Kaufpreis insgesamt auf das Konto des Notars überwiesen hat, dann wurde der Vertrag abgewickelt und danach erst der Kaufpreis ausgezahlt. Dies ist heute nicht mehr zulässig. Lediglich in Ausnahmefällen, also zum Beispiel bei dem Verkauf einer in Zwangsversteigerung befindlichen Immobilie kann noch über Notaranderkonto abgewickelt werden.

(Hintergrund ist der, dass bei einer Zwangsversteigerung die Gefahr besteht, dass die Immobilie während der Abwicklung des Kaufvertrages zwangsversteigert wird und dann der Vertrag rückabgewickelt werden müsste. Hierfür sollte sichergestellt sein, dass der Kaufpreis auf dem Notaranderkonto verfügbar ist.)

Die Wahl der Abwicklung über ein Notaranderkonto ist auch nicht den Kaufvertragsparteien überlassen. Selbst wenn Käufer, Verkäufer und Notar dies wollten, so ist eine Abwicklung über Notaranderkonto ohne vorliegende Sondersituationen **nicht erlaubt**. Aus diesem Grunde wird seit einigen Jahren -und dies ist tausendfach erprobt- die so genannte „Direktabwicklung“ praktiziert. Dies bedeutet, dass zunächst der Käufer der Immobilie abgesichert wird, so dass rechtlich keine Risiken mehr für diesen bestehen. Erst nach Absicherung des Käufers ist der Kaufpreis fällig und wird direkt an den Verkäufer (und gegebenenfalls wenn noch Restschulden des Verkäufers bei seiner Bank bestehen zunächst an diese) geleistet. Zur Absicherung des Käufers wird daher zunächst eine so genannte „Eigentumsvormerkung“ (auch genannt Auflassungsvormerkung) eingetragen (siehe Vertragsklausel oben unter a)). An dieser Stelle des Vertrages ist zunächst nur geregelt, dass die Eintragung einer Eigentumsvormerkung Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit sein soll. Die tatsächliche Veranlassung der Eintragung der Eigentumsvormerkung erfolgt weiter unten im Kaufvertrag. Die Eigentumsvormerkung wirkt im Grundbuch wie eine Sperre zu Gunsten des Käufers. Hierdurch kann der Verkäufer die Immobilie nicht zum Beispiel mehrfach veräußern oder nach Abschluss des Kaufvertrages noch Grundschulden oder Hypotheken eintragen lassen. Wenn also gegen den Verkäufer Zwangsvollstreckungsmaßnahmen liefen und Zwangssicherungshypotheken eingetragen oder eine Zwangsversteigerung veranlasst würde, wäre dies dem Käufer gegenüber unwirksam. Der Käufer ist also durch die Eigentumsvormerkung vor späteren nachteiligen Veränderungen im Grundbuch geschützt.

Der Käufer wird meistens nach Unterschrift des Kaufvertrages einen Kredit aufnehmen. Hierfür verlangt die kreditgebende Bank eine Grundschuld, welche im Range im Grundbuch vor der Eigentumsvormerkung stehen muss. Andernfalls wäre die Grundschuld dem Käufer gegenüber wegen der Eigentumsvormerkung theoretisch unwirksam. Aus diesem Grunde wird bei der obigen Vertragsregelung bereits vorgesehen, dass später noch einzutragende Grundschulden des Käufers für seine Finanzierung vor dessen Eigentumsvormerkung stehen dürfen.

Nächste Voraussetzungen, damit der Kaufpreis überhaupt fällig wird, ist, dass notwendige Genehmigungen vorliegen. Zu denken ist zum Beispiel an die weiter oben bereits erklärte Zustimmung des Verwalters. Denkbar wäre aber bei dem Verkauf eines Grundstücks oder Einfamilienhauses auch die Erklärung der Gemeinde, dass diese auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet oder für den Fall, dass zum Beispiel ein Vorkaufsrecht eingetragen ist eine entsprechende Verzichtserklärung des Vorkaufsberechtigten. Dieser Aspekt dient also dem Schutz des Käufers dafür, dass er sicher sein kann, dass der Vertrag auch durchgeführt werden kann und dass nicht der Kaufpreis etwa gezahlt würde und dann im Nachhinein eine Genehmigung nicht eingeholt werden kann, weshalb dann der Käufer wieder sein Geld zurück verlangen müsste mit entsprechenden Risiken.

Letzte hier dargestellte Voraussetzung zur Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass dem Notar (siehe oben c)) sämtliche Dokumente vorliegen, mit welchen er die Rechte löschen kann, welche weiter oben im Kaufvertrag unter Abteilung II oder III eingetragen

sind aber vom Käufer nicht übernommen werden sollen. Wenn also zum Beispiel ein Wohnrecht eingetragen ist, muss eine Bewilligung der Person dem Notar vorliegen, welcher das Wohnrecht zusteht, dass dieses gelöscht werden kann. Im Falle der relativ häufigen bestehenden Grundschulden der Bank des Verkäufers muss dem Notar eine Löschungsbewilligung, also eine notarielle Erklärung dieser Bank vorliegen, dass der Notar die Grundschuld des Verkäufers löschen darf. In der Regel erteilen die Banken diese Löschungsbewilligung an den Notar mit der Treuhandaufgabe, dass der Notar die Grundschuld erst löschen darf, wenn ein Teil des Kaufpreises in Höhe der Restschulden des Verkäufers bei der Bank an diese gezahlt wird.

Beispiel:

Der Verkäufer hat die Immobilie für Euro 300.000,00 erworben und in gleicher Höhe einen Kredit aufgenommen. Im Laufe der Jahre hat der Verkäufer Euro 100.000,00 getilgt, so dass noch Euro 200.000,00 der Bank zustehen. Die Immobilie wird nun verkauft zum Kaufpreis von ebenfalls Euro 300.000,00. In diesem Fall wird die Bank des Verkäufers dem Notar die Löschungsbewilligung zukommen lassen mit der Auflage, dass der Notar die Grundschuld der Bank des Verkäufers löschen darf, wenn aus dem Kaufpreis Euro 200.000,00 an die Bank überwiesen werden, damit dieser keine Forderung mehr zustehen und lediglich der Restkaufpreis in Höhe von Euro 100.000,00 direkt an den Verkäufer gezahlt werden darf.

Wenn alle diese Voraussetzungen erfüllt sind, stehen rechtliche Risiken einer Kaufpreiszahlung nicht mehr entgegen. Der Käufer kann also nun die Kaufpreiszahlung leisten und weiß, dass einer Eigentumsumschreibung im Grundbuch nichts mehr entgegensteht.

Gegebenenfalls:

Weitere, vom Verkäufer selbst mitzuteilende und vom Käufer selbst zu überprüfende Fälligkeitvoraussetzung ist die Räumung der Kaufsache durch den Verkäufer oder sonstige Dritte.

Sofern eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus verkauft werden und der Käufer als Selbstnutzer einziehen möchte, andererseits der Verkäufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch in dem Objekt lebt, wird als weitere Voraussetzung zur Fälligkeit des Kaufpreises vereinbart, dass das Objekt geräumt sein muss. Hierdurch soll der Käufer davor geschützt werden, den Kaufpreis zu bezahlen und dann noch eine Räumungsklage gegen den Verkäufer durchführen zu müssen. In einem solchen Fall wäre auch zu denken an eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Verkäufers, wonach dieser notariell erklärt, das Objekt zu räumen und der Käufer kann dann aus der notariellen Urkunde ohne vorherige Klage die Zwangsäumung durchführen. Dies ist jedoch immer noch für den Käufer umständlicher und risikobehafteter, als wenn das Objekt erst geräumt wird und nachdem dies überprüft wurde erst der Kaufpreis gezahlt wird.

Wenn die Immobilie vermietet ist, kann die Übernahme des Mietverhältnisses beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses als Kapitalanlage vereinbart sein. Alternativ kann auch in diesem Fall eine Räumungspflicht des Mieters vorgesehen sein. In diesem Fall kann der Verkäufer durch die hier verwendete Formulierung ebenfalls die Gewährleistung dafür übernehmen, dass der Mieter rechtzeitig die Immobilie räumt und erst danach der Kaufpreis gezahlt wird. Zu beachten ist bei einem vermieteten Kaufobjekt, welches der Erwerber selbst nutzen möchte, dass Wohnraummietverhältnisse nicht ohne weiteres beendet werden können. Wenn der Mieter selbst gekündigt hat, ist dies selbstverständlich wirksam. Dann kann sich der Mieter später gegen eine Räumung nicht mehr zur Wehr setzen und wird dies in der Regel auch nicht tun. Sofern der Verkäufer im Rahmen der Vorbesprechungen zum Kauf dem Käufer mitgeteilt hat, das Mietverhältnis dem Mieter gegenüber selbst gekündigt zu haben, ist dies vorab rechtlich zu prüfen. Kündigungen einem Mieter gegenüber sind nur möglich bei Vertragsverstößen und ansonsten in der Regel nur bei gegebenem Eigenbedarf. Da der Verkäufer die Immobilie jedoch veräußert, ist ein Eigenbedarf bei diesem nicht gegeben. Eine solche Kündigung wäre daher unwirksam. In einem solchen Fall muss zuvor geklärt werden, ob überhaupt eine wirksame Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt ist, weil der Käufer ansonsten das Mietverhältnis übernimmt und selbst noch Eigenbedarf durchführen müsste. Wenn der Käufer eine Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis erwirbt um Eigenbedarf geltend zu machen, hat dieser in der Regel gute Chancen. In diesem Fall sollte jedoch vor Abschluss des Kaufvertrages geklärt werden, ob die Voraussetzungen für einen Eigenbedarf grundsätzlich vorliegen und ob nicht rechtliche Einwände denkbar sind. Dies ist hoch kompliziert und sollte stets individuell durch einen Rechtsanwalt abgeklärt werden. In jedem Fall muss der Käufer einer vermieteten Immobilie im Falle einer danach durchzuführenden Eigenbedarfskündigung mit einem langen Zeitraum bis zur Räumung rechnen. Zunächst muss der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein, um überhaupt eine Eigenbedarfskündigung aussprechen zu können. Dies dauert in der Regel bereits mehrere Monate ab Kaufvertragsabschluss. Danach kann der Käufer das Mietverhältnis kündigen, wobei wieder eine Kündigungsfrist von 3-9 Monaten abgewartet werden muss (je länger das Mietverhältnis dauerte, desto länger ist die Kündigungsfrist). Wenn der Mieter dann nicht bereit ist auszuziehen, schließt sich noch ein Rechtsstreit an.

Die Fälligkeit tritt jedoch nicht vor dem \_\_\_\_\_ ein.

Da der Käufer die Immobilie in beinahe allen Fällen finanzieren oder vielleicht noch seine eigene Mietwohnung kündigen muss, besteht in der Regel kein Interesse des Käufers daran, bereits innerhalb von einigen wenigen Wochen den Kaufpreis zahlen zu müssen. Zu berücksichtigen ist, dass im Falle einer Finanzierung erst noch der Darlehensvertrag abgeschlossen werden muss, die Grundschuld einzutragen ist, was beim Grundbuchamt auch noch einige Wochen in Anspruch nehmen kann und danach erst der Kaufpreis gezahlt würde. Wenn also kein frühester Fälligkeitszeitpunkt im Kaufvertrag fixiert ist, könnte es sein, dass bereits nach 2-3 Wochen alle Voraussetzungen zur Zahlung des Kaufpreises erfüllt sind, der Käufer aber noch keine Grundschuld eingetragen hat. In diesem Falle käme der Erwerber in Zahlungsverzug und müsste Verzugszinsen zahlen. Aus diesem Grunde sollte man einen Fälligkeitszeitpunkt von 4-6 Wochen ab Kaufvertragsunterzeichnung kalkulieren.

## **Zahlungsverzug**

Konsequenzen bei Verzug: Zinsen, Rücktritt

Im nächsten Schritt werden im Vertrag die Konsequenzen eines Zahlungsverzuges geregelt. Schon kraft Gesetzes schuldet der Käufer einer Immobilie, welcher nach Fälligkeit den Kaufpreis nicht zahlt, Verzugszinsen von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz. Der Basiszinssatz wird zweimal jährlich zum Anfang und zur Mitte des Jahres angepasst. Hierzu sind dann 5 % zu ergänzen.

Sollte nach Fristsetzung durch den Verkäufer der Käufer den Kaufpreis immer noch nicht entrichtet haben, kann der Verkäufer auch vom Vertrag zurücktreten und Schadensersatz geltend machen. Dies kann für den Käufer mit erheblichen Konsequenzen verbunden sein. Wenn zum Beispiel der Kaufpreis Euro 300.000,00 Betrag, der Käufer dann nicht zahlen kann, wird der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Wenn dann ein Verkauf zu Euro 300.000,00 nicht gelingt, sondern lediglich zum Beispiel zu Euro 270.000,00 würde der Käufer die Differenz, also Euro 30.000,00 als Schadensersatz schulden. Hinzu kämen Notarkosten, Grundbuchkosten und eventuelle weitere Schäden des Verkäufers.

## **Zahlungsabwicklung**

(3) Forderungen, die durch die nicht übernommenen Grundpfandrechte gesichert sind, sollen aus dem Kaufpreis abgelöst werden. Der Käufer ist demgemäß verpflichtet, die Ablösungsbeträge für Rechnung des Verkäufers aus dem Kaufpreis an die jeweiligen Gläubiger und den Restbetrag an den Verkäufer auf dessen Konto bei der

Bankverbindung

zu zahlen.

Wie weiter oben bereits dargestellt, wird der Kaufpreis zunächst an die Gläubigerbank des Verkäufers in Höhe der Restschulden des Verkäufers gezahlt. Der Restbetrag wird auf das Konto des Verkäufers überwiesen.

## **Kaufpreisfinanzierung**

### **§ 3**

#### **Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung von Grundpfandrechten**

Um dem Käufer die grundbuchliche Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, erklärt sich der Verkäufer als derzeitiger Eigentümer der Kaufsache bereit, bei den dinglichen Erklärungen zur Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten deutscher Kreditinstitute in beliebiger Höhe nebst bis zu 20 % Zinsen p.a. und bis zu 10% einmaliger Nebenleistung mitzuwirken

In der Regel zahlt ein Käufer einer Immobilie nicht lediglich aus angesparten Eigenmitteln. Sofern dies doch der Fall wäre, wäre die hier dargestellte Regelung in § 3 des Kaufvertrages zu streichen. Sofern eine Finanzierung des Kaufpreises vorgesehen ist, wird durch die Regelung zur Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung von Grundpfandrechten die Finanzierung ermöglicht. Hintergrund dieser Regelung ist, dass die Bank des Käufers den Kaufpreis erst an den Verkäufer (bzw. dessen Bank) überweisen wird, wenn die Bank des Käufers durch eine Grundschuld im Grundbuch gesichert ist (erst die Sicherheit, dann die Zahlung). Die Reihenfolge ist also die, dass erst eine Grundschuld eingetragen wird und danach die Kaufpreiszahlung erfolgt. Zum Zeitpunkt dieser Eintragung der Grundschuld der Bank des Käufers handelt es sich jedoch noch um das Grundstück des Verkäufers. Dieser erlaubt also mit der hier vorgesehenen Regelung, dass sein ihm noch gehörendes Grundstück mit der Grundschuld des Käufers belastet wird. Diese Regelung ist im Kaufvertrag etwas umfangreicher als hier dargestellt, weil in diesem Zusammenhang verschiedene Aspekte zu regeln sind wie zum Beispiel die Tatsache, dass der Verkäufer für die Grundschuld des Käufers selbstverständlich keine persönliche Haftung übernimmt, sondern lediglich die Eintragung der Grundschuld auf seine Immobilie erlaubt. Weiterhin wird im Rahmen dieser Klausel geregelt, dass die Grundschuld nur zur Sicherung des Kaufpreises dienen darf. Es soll verhindert werden, dass der Käufer sich auf dem Grundstück eine Grundschuld eintragen lässt und dann den Kaufpreis selbst ausgezahlt bekommt, um damit andere Schulden zu begleichen. In diesem Falle wäre die Immobilie des Verkäufers mit einer Grundschuld belastet, ohne dass die Kaufpreiszahlung erfolgt wäre. Zu erwähnen ist, dass die Grundschulden oft sehr hohe dingliche Zinsen vorsehen. Dies bedeutet, dass Grundschulden oftmals mit 12 oder 14 % eingetragen werden, obwohl die Zinsen nach dem Kreditvertrag bei lediglich zum Beispiel 4 oder 5 % liegen. Der Hintergrund ist der, dass die Grundschuld ein Sicherungsmittel darstellt und die Sicherheit immer etwas höher sein muss, als die tatsächlich bestehenden Schulden, damit die Bank im Falle einer notwendig werdenden Zwangsversteigerung umfassend geschützt ist. Vereinnahmen darf die Bank auch im Falle einer Zwangsversteigerung jedoch nur die vertraglich geschuldeten Zinsen.

## Übergabe der Kaufsache

### § 4

#### Übergabe / Eigentümergeinschaft / Vermietung

- (1) Die Übergabe der Kaufsache an den Käufer erfolgt am \_\_\_\_\_, jedoch nicht bevor der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.
- (2) Mit der Übergabe gehen Nutzungen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Dies gilt auch für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht und insbesondere die Räum- und Streupflicht.
- (3) Ab Übergabe hat der Käufer auch die anteiligen gemeinschaftlichen Lasten und Kosten der gesamten Wohnanlage und ihrer Räume, Anlagen und Einrichtungen (Wohngeld) zu tragen.

In der Regel kann man ungefähr absehen, wie lange die Abwicklung des Kaufvertrages benötigen wird. Zu diesem Zeitpunkt kann man dann auch die Übergabe der Kaufsache vereinbaren. Es ist aber auch denkbar, dass sich die Abwicklung verzögert. In diesem Falle kann die Übergabe erst erfolgen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Die Übergabe erfolgt also erst dann, wenn beide Bedingungen erfüllt sind: das vereinbarte Datum ist eingetreten und der Kaufpreis ist gezahlt. Fehlt es an einer dieser beiden Bedingungen, erfolgt keine Übergabe.

Die Übergabe ist zu trennen vom Eigentum. Eigentümer wird der Käufer erst, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Dies erfolgt erst einige Wochen oder Monate, nachdem der Kaufpreis gezahlt wurde, weil die Grundbuchämter hierfür einige Zeit benötigen. Andererseits liegt es auf der Hand, dass der Käufer der Immobilie diese auch nutzen möchte, wenn der Kaufpreis gezahlt ist. Aus diesem Grunde wird die Übergabe der Immobilie in der Regel durchgeführt mit dem Tag der Kaufpreiszahlung. Mit andern Worten kann der Käufer einer Immobilie, wenn er den Kaufpreis gezahlt hat, in diese einziehen und diese vermieten etc.. Die Übergabe führt also dazu, dass der Käufer der Immobilie wirtschaftlich wie ein Eigentümer mit dieser verfahren kann.

Er hat also sämtliche Vorteile der Immobilie, wie die Möglichkeit der Eigennutzung oder Vermietung, muss andererseits auch die Nachteile übernehmen, wie die Zahlung von Wohngeldern bei Eigentumswohnungen oder die Verkehrssicherungspflicht.

Der Verkäufer versichert, dass keine Beschlüsse gefasst sind, aus denen sich eine künftig fällige Sonderumlage ergibt.

Im Falle des Verkaufs einer Eigentumswohnung können durch die Eigentümergemeinschaft Beschlüsse gefasst werden, aus denen sich Sonderumlagen ergeben. Sonderumlagen sind Sonderzahlungen der Eigentümergemeinschaft, um zum Beispiel eine umfangreiche Dachreparatur zu finanzieren, wenn keine ausreichenden finanziellen Mittel angespart waren. Da diese Zahlungen schnell einige tausend Euro betragen können, ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer auf solche Beschlüsse hinzuweisen. Andernfalls macht der Verkäufer sich schadensersatzpflichtig.

Der Verkäufer ermächtigt und bevollmächtigt den Käufer mit Wirkung der Übergabe, für ihn das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

Grundsätzlich sind nur im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft. Aus den gleichen Gründen, wie die Übergabe des Kaufobjektes zeitlich vorverlagert wird, soll auch das Stimmrecht des Käufers im Rahmen einer Eigentümerversammlung vorverlagert werden.

## Mietverhältnisse

(4) Die Kaufsache ist nicht vermietet oder verpachtet. Die Übergabe hat in geräumtem Zustand zu erfolgen.

Sofern die Immobilie leer steht, ist die Übergabe im geräumten Zustand vertraglicher Bestandteil.

Oder:

(4) Die Kaufsache ist vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse sind dem Käufer bekannt. Im Innenverhältnis tritt der Käufer ab Übergabe in die Mietverhältnisse ein. Bestehende Kauttionen einschließlich Zinsen werden mit Wirkung des Übergabetages auf den Käufer übertragen. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Verkäufer für die Erfüllung der bei Eigentumswechsel bestehenden Pflichten aus dem Mietverhältnis durch den Käufer und dessen Rechtsnachfolger weiter haftet und seine Haftung erst dann entfällt, wenn der Mieter nach Erhalt einer Mitteilung des Verkäufers über den Eigentumsübergang nicht zum nächst möglichen Termin den Mietvertrag kündigt (§ 566 Abs. 2 S. 2 BGB). Der Käufer wurde auf seine Haftung für die Rückgabe der Sicherheiten hingewiesen, die der Mieter für die Erfüllung seiner Pflichten aus dem Mietvertrag geleistet hat (z. B. Kaution nebst Zinsen). Der Verkäufer versichert hierzu, dass die Mieter nur die sich aus den Mietverträgen ergebenden Kauttionen geleistet hat, die der Verkäufer dem Käufer bei Besitzübergabe mit allen Zinsen übertragen wird. Dem Verkäufer ist bekannt, dass er bei der Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter auf Rückgewähr der Sicherheit in Anspruch genommen werden kann, wenn der Mieter die Rückzahlung der Kaution von dem Käufer oder einem künftigen Erwerber nicht erlangen kann (§ 566 a BGB). Der Käufer stellt den Verkäufer von dieser Haftung frei. Der Notar hat mit den Beteiligten Sicherungsmöglichkeiten (Bürgschaft, Grundschuld) erörtert; der Verkäufer erklärt hierzu, dass er solche Sicherheiten nicht wünscht. Der Notar wies darauf hin, dass dem Mieter das Vorkaufsrecht zusteht, wenn an vermietetem Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet wurde oder begründet werden soll. Der Verkäufer erklärte hierzu, dass die Voraussetzungen für das Vorkaufsrecht nicht vorliegen, da das Wohnungseigentum bereits vor der Überlassung der Wohnung an den Mieter begründet worden ist/bereits ein Verkauf stattgefunden hat, ohne dass der Mieter sein Vorkaufsrecht ausgeübt hat.

Andernfalls -bei bestehendem Mietverhältnis- wird in den Vertrag die Regelung aufgenommen, dass die Immobilie vermietet ist. Im Falle der Übernahme einer vermieteten Immobilie tritt der Käufer in den bestehenden Mietvertrag mit allen Regelungen ein. Es wird lediglich die Person des Vermieters durch den Käufer der Immobilie ersetzt. Ein neuer Mietvertrag muss in diesem Fall nicht abgeschlossen werden. Wesentlich ist, dass der Verkäufer dem Mieter später auf Erstattung der Kaution haftet. Der Verkäufer haftet jedoch nach neuer Gesetzeslage ebenfalls weiterhin. Der Verkäufer kann sich von dieser Haftung nur befreien, wenn er den Mieter von der Veräußerung der Immobilie informiert und dieser dem Verkäufer die Weiterreichung der Kaution an den Käufer erlaubt oder wenn der Mieter die Kaution vom Verkäufer zurückerhält und eine neue Kaution an den neuen Eigentümer leistet (was in der Praxis so gut wie nie vorkommt).

Wenn es sich um eine verkaufte Eigentumswohnung handelt und diese Teil eines Mehrfamilienhauses war, welches bei bestehendem Mietverhältnis mit dem aktuellen Mieter erst in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, entsteht kraft Gesetzes für den Mieter ein Vorkaufsrecht. Auch greift in diesem Falle eine Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarfs für den Käufer. Ein Käufer einer Immobilie, welcher Eigenbedarf geltend machen möchte, muss daher unbedingt klären, ob die Aufteilung des Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen erst nach Beginn des aktuellen Mietverhältnisses erfolgte. In diesem Falle ist eine Eigenbedarfskündigung für mehrere Jahre ausgeschlossen.

## **Mängel an der Kaufsache**

### **§ 5**

#### **Rechts- und Sachmängelhaftung/Erschließungskosten**

(1) Die Kaufsache geht so über, wie sie steht und liegt. Der Käufer hat die Kaufsache besichtigt.

Ansprüche des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet dafür, dass sich die Kaufsache bis zur Übergabe gegenüber dem jetzigen Zustand nicht verschlechtert, abgesehen von der normalen Abnutzung. Der Verkäufer versichert, dass ihm vom Vorhandensein von wesentlichen Sachmängeln nichts bekannt ist.

Bei mitverkauften beweglichen Sachen:

Dieser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die mitverkauften beweglichen Sachen, deren gebrauchsbekannter Zustand dem Käufer bekannt ist. Sollte der Kauf wegen einzelner oder aller Gegenstände der mitverkauften beweglichen Sachen rückgängig gemacht werden, so bleibt der Vertrag hinsichtlich des Grundstücks davon unberührt. Die Verträge sind insoweit unabhängig voneinander.

(3) Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum an der Kaufsache frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu verschaffen.

Die Regelung im Kaufvertrag zur Gewährleistung gehört zu den aus Verkäufer- und Käufersicht wesentlichsten Regelungen des Vertrages. Bei Neubauwohnungen von einem Bauträger erwirbt der Käufer schon kraft Gesetzes die Immobilie mit Gewährleistung. Diese beträgt für die Immobilie selbst fünf Jahre. Gebrauchtimmobilien, ob Eigentumswohnung, Grundstück, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus werden in der Regel ohne Gewährleistung veräußert. Dies ist fast ausnahmslos der Fall, weil ein Verkäufer keine Gewähr für zukünftig entstehende Mängel übernehmen will. Der Grundsatz ist immer der, dass der jeweilige Eigentümer einer Immobilie die Risiken von Mängeln trägt. Ein Käufer einer solchen Immobilie kauft also unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Eine wichtige Ausnahme ist jedoch gegeben im Falle einer Arglist oder einer zugesicherten Eigenschaft:

Wenn der Verkäufer den Käufer über Eigenschaften des Kaufvertragsobjektes täuscht, haftet er. Zu nennen sind zwei Fallkonstellationen: Zum einen die Übernahme von Zusicherungen. Wenn der Verkäufer beispielsweise zusichert, dass die

Immobilie über besondere Wärmeschutz- oder Schallschutzeigenschaften verfügt oder andere Eigenschaften ähnlicher Art zugesichert werden, haftet der Verkäufer auf Schadensersatz, wenn diese Zusicherungen falsch waren.

Die zweite Konstellation ist die, dass dem Verkäufer ein Mangel an einem Mietobjekt bekannt ist, er diesen jedoch dem Käufer gegenüber verschweigt. Hierbei ist es nicht erforderlich, dass der Verkäufer mit Vorsatz handelt. Es genügt bereits, wenn der Verkäufer einen Mangel (wie zum Beispiel Feuchtigkeit im Keller) für möglich hält, darauf vertraut, dass „es schon gut gehen“ wird, dem Käufer deshalb von diesem Verdacht nichts mitteilt und sich später herausstellt, dass der Mangel doch gegeben ist.

### **Einholung der Löschungsbewilligungen durch den Notar**

Der Verkäufer beauftragt den amtierenden Notar, die Löschungsunterlagen bei den Gläubigern anzufordern.

Die Beteiligten stimmen der Löschung der in § 1 Abs. 2 aufgeführten Belastungen zu. Der Eigentümer beantragt die Löschung.

An dieser Stelle im Kaufvertrag erfolgt die Auftragserteilung an den Notar, die Gläubigerbank des Verkäufers anzuschreiben, um die Löschungsbewilligung für die Grundschulden des Verkäufers einzuholen. Die Beteiligten erklären weiterhin, dass diese einer Löschung dieser Grundschulden zustimmen. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine Erklärung, welche das Grundbuchamt fordert, um die Grundschulden des Gläubigers auch tatsächlich zu löschen.

### **Erschließungsbeiträge**

(4) Der Verkäufer hat die Erschließungsbeiträge und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für alle Maßnahmen zu bezahlen, für die bis heute eine Abrechnung eingegangen ist.

Auch bei einer Gebrauchtimmobilie sollte man eine Regelung zu Erschließungsbeiträgen aufnehmen, weil auch bei Bestandsimmobilien die Möglichkeit gegeben ist, dass die Gemeinde in letzter Zeit zum Beispiel Kanalarbeiten oder Sanierungen an der Straße vorgenommen hat, wodurch Erschließungsbeiträge anfallen würden. In diesem Falle muss geregelt sein, wer welche Beträge übernimmt. In der Regel wird festgelegt, dass der Zugang eines Gebührenbescheides entscheidend sein soll, damit zweifelsfrei festgestellt werden kann, welcher Zeitpunkt für die Übernahme der Erschließungskosten entscheidend ist.

### **Formale Grundbucheintragungen**

Nachdem im Kaufvertrag zunächst die vertraglichen Themen wie zum Beispiel Bezeichnung des Kaufobjektes, Übernahme oder Löschung von im Grundbuch eingetragenen Belastungen, der Kaufpreis, die Fälligkeit und die Gewährleistung geregelt sind, folgen im weiteren Verlauf des Kaufvertrages die Regelungen zur Abwicklung des Kaufvertrages selbst. Diese sind schwieriger zu verstehen und betreffen eher die notwendigen Regelungen, welche das Grundbuchamt fordert, um die Eintragungen von Vormerkungen, Grundschulden und des Eigentums durchzuführen:

#### **§ 6**

#### **Einigung über den Eigentumsübergang**

(1) Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Kaufsache auf den Käufer/die Käufer zu dem in § 1 angegebenen Anteilsverhältnis übergeht. Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Im formellen Teil des Kaufvertrages werden die Erklärungen der Vertragsbeteiligten aufgenommen, dass das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben werden soll. Die Umschreibung wird durch den Notar durchgeführt, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist insbesondere selbstverständlich der Eingang des Kaufpreises beim Verkäufer.

Im gleichen Vertragsabschnitt wird die Regelung aufgenommen, dass der Notar Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Auflassung (so wird dieser formale Teil des Kaufvertrages genannt, welcher die Eigentums Umschreibung ermöglicht) erst erfolgen sollen, wenn dem Notar die Kaufpreiszahlung vom Verkäufer bestätigt oder vom Käufer nachgewiesen wurde. Dies bedeutet, dass der Notar nach Kaufvertragsabschluss zunächst nur Abschriften des Vertrages verschickt, in welchem obiger Satz in § 6 vorübergehend gestrichen ist. Es soll hierdurch verhindert werden, dass der Käufer das Eigentum umschreibt, obwohl der Kaufpreis noch nicht bezahlt ist. Wenn der Kaufpreis gezahlt wurde, schickt der Notar eine Fassung des Kaufvertrages mit obiger Regelung an das Grundbuchamt und beantragt die Eigentums Umschreibung.

## § 7

### Eigentumsvormerkung

(1) Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an der Kaufsache in dem in § 1 angegebenen Anteilsverhältnis

bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer

die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch.

(2) Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, diese Eigentumsvormerkung zugleich mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu löschen, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen, denen er nicht zugestimmt hat, erfolgt sind und keine diesbezüglichen Anträge vorliegen.

Weiterhin erklären die Parteien im Kaufvertrag, dass die Eigentumsvormerkung (Auflassungsvormerkung) sofort eingetragen werden soll. Wie oben dargestellt handelt es sich bei der Eigentumsvormerkung um einen „Sperrvermerk“, damit nicht nach Vertragsunterzeichnung mehrfach die Immobilie veräußert oder mit weiteren Rechten belastet werden kann. Einleitend im Vertrag wurde festgelegt, dass die Eigentumsvormerkung Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises sein soll. An dieser Stelle des Kaufvertrages wird diese Eigentumsvormerkung nun eingetragen.

Der Käufer bewilligt bereits im Kaufvertrag, dass die Eigentumsvormerkung gleichzeitig mit der Eigentums Umschreibung gelöscht werden kann, weil diese Eigentumsvormerkung dann nicht mehr benötigt wird. Sollten allerdings zwischen Eintragung der Eigentumsvormerkung und Eigentums Umschreibung andere Eintragungen im Grundbuch, wie zum Beispiel eine weitere Grundschuld, eine Zwangssicherungshypothek oder eine Zwangsversteigerung erfolgt sein, würde das Eigentum umgeschrieben aber die Vormerkung zunächst bestehen bleiben, um den Käufer weiter zu schützen. In diesem Fall könnte dann das später eingetragene Recht gelöscht werden und erst danach würde die Eigentumsvormerkung gelöscht.

(3) Der Käufer bewilligt schon jetzt die Löschung der Eigentumsvormerkung. Der Käufer weist den Notar an, von dieser Löschungsbewilligung Ausfertigungen oder beglaubigte Kopien nur zu erteilen, wenn der Verkäufer vom Vertrag zurückgetreten ist und dem Notar gegenüber die Berechtigung hierzu glaubhaft gemacht hat

Der Käufer bewilligt auch die Löschung der Eigentumsvormerkung für den Fall, dass der Verkäufer vom Vertrag zurückgetreten ist. Hintergrund dieser Regelung ist die Gefahr des Verkäufers, dass der Käufer möglicherweise ohne Grund den Kaufpreis nicht zahlt, weil er dies nicht kann oder will. In diesem Falle wäre der Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie an eine andere Person blockiert. Aus diesem Grunde bewilligt der Käufer in der Urkunde bereits die Löschung der Eigentumsvormerkung. Der Notar überwacht dies und wird die Löschung der Eigentumsvormerkung selbstverständlich nur durchführen, wenn tatsächlich ein Rücktritt vom Kaufvertrag wegen Nichtzahlung des Kaufpreises erfolgt ist.

## **§ 8**

### **Kosten und Steuern**

- (1) Die Kosten der Beurkundung dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
- (2) Die Kosten für die zur vertragsgemäßen Umschreibung erforderlichen Löschungen und der damit im Zusammenhang stehenden Notargebühren trägt der Verkäufer.

Üblich ist, dass die Kosten des Kaufvertrages durch den Käufer getragen werden. Die Kosten für die erforderlichen Löschungen, gemeint sind damit die Löschungen der nicht übernommenen Rechte im Grundbuch, wie zum Beispiel die Grundschuld der Bank des Verkäufers, trägt der Verkäufer. Hintergrund hierfür ist der, dass es den Käufer nicht betrifft, ob und in welcher Höhe der Verkäufer Grundschulden oder andere Rechte eingetragen hatte. Die Kosten zur Löschung dieser nicht übernommenen Rechte muss daher der Verkäufer tragen.

## **§ 9**

### **Vertragsdurchführung**

- (1) Der Notar wird beauftragt und ermächtigt, diesen Vertrag durchzuführen und alles zum Wirksamwerden dieses Vertrages Erforderliche für die Beteiligten zu veranlassen.

Die gesamte Durchführung des Vertrages übernimmt der Notar. Der Käufer muss also vor dem Kauf der Immobilie lediglich überprüfen, ob er diese zu diesem Preis kaufen möchte und ob eventuell technische Mängel gegeben sind.

Im nächsten Schritt muss der Käufer klären, ob er für den Kauf eine Finanzierung erhalten wird. Nach Vertragsunterzeichnung kümmert sich der Notar um die gesamte Abwicklung. Der Käufer muss, wenn er den Kaufpreis finanziert, nun den Darlehensvertrag rechtskräftig mit der Bank abschließen. Hiernach wird die Bank des Käufers dem Käufer ein Grundschuldbestellungsformular zukommen lassen. Dieses sollte der Käufer dann unverzüglich dem Notar zukommen lassen. Danach kann in einem weiteren Termin die Grundschuld für den Käufer auf die Immobilie eingetragen werden. (Wie oben ausgeführt, ist es sinnvoll, sich die Formulare zur Grundschuldbestellung bereits vorab durch die Bank übersenden zu lassen und diese an den Notar weiterzuleiten, um die Grundschuld gleich im Anschluss an den Kaufvertrag ohne neuen Termin zu beurkunden.)

Wenn dann alle Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, was der Notar veranlasst und überwacht, wird dieser den Käufer Anschreiben, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und der Käufer kann den Kaufpreis überweisen. Dann erfolgt nur noch die tatsächliche Übergabe der Immobilie zum Beispiel durch die Schlüsselübergabe und der Notar wird das Eigentum an der Immobilie im Grundbuch umschreiben lassen.

## **§ 10**

### **Vollmachten**

- (1) Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit Mitarbeiter der Kanzlei alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung im Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen.
- (2) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer zur Bestellung von Grundpfandrechten nebst Zinsen [...]

Nachdem der Notar von den Vertragsparteien angewiesen wurde, den Vertrag abzuwickeln, benötigt dieser nun auch die entsprechende Vollmacht hierzu. Diese fordert das Grundbuchamt, um die Anträge des Notars umzusetzen.

Weiterhin bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer zur Bestellung von Grundpfandrechten (also der Grundschuld Bank des Käufers), damit der Verkäufer zum Termin der Grundschuldbestellung nicht extra selbst noch einmal anreisen muss, sondern der Käufer dies allein erledigen kann.

## Sonstiges

### § 11

#### Sonstiges

(1) Die Wirksamkeit und der Bestand dieses Kaufvertrages sind nicht von der Wirksamkeit und dem Bestand anderer Rechtsgeschäfte abhängig. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

(2) [...]

Sollten die Vertragsparteien weitere wesentliche Regelungen treffen wollen, so muss dies unbedingt im Kaufvertrag aufgenommen sein, andernfalls wären diese unwirksam. Insbesondere könnten wesentliche Nebenabreden dazu führen, dass der gesamte Vertrag **nichtig** wäre. Die Vertragsbeteiligten sollten also den Notar im eigenen Interesse von weiteren Absprachen individueller Art unterrichten.

(4) Sollten Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit im Übrigen unberührt. Im Wege der Auslegung, Umdeutung oder Ergänzung ist eine Regelung zu finden, die den mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck im Rahmen des gesetzlich Zulässigen erreicht oder ihm wenigstens so nahe wie möglich kommt.

Es ist theoretisch denkbar, dass die Rechtsprechung in Zukunft eine Regelung des Vertrages als unwirksam ansieht. Aus diesem Grunde ist im Vertrag vorgesehen, dass der Vertrag in diesem Falle bestehen bleiben soll, lediglich Anpassungen an die neue Rechtslage sollen dann im konkreten Detail erfolgen (sogenannte salvatorische Klausel).

(5) Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit mindestens der Schriftform.

Aus Beweisgründen ist vorgesehen, dass Änderungen des Vertrages nach Abschluss zumindest in Schriftform erfolgen sollen. Wenn zum Beispiel der Kaufpreis reduziert wird wegen gegebener Mängel, sollte dies auf keinen Fall mündlich erfolgen, um spätere Beweisprobleme in Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Eine notarielle Beurkundung einer solchen Änderung ist in einfach gelagerten Fällen nicht erforderlich. Auch die einvernehmliche Aufhebung eines Kaufvertrages ist ohne notarielle Beurkundung möglich, wenn noch keine Eigentumsvormerkung eingetragen ist. Sollte jedoch bereits eine Eigentumsvormerkung eingetragen sein, wenn die Parteien sich über eine Rückabwicklung einig sind, muss eine Rückabwicklung auch in notarieller Form erfolgen. Der Notar sollte also zunächst befragt werden, wenn Änderungen des Kaufvertrages im Nachhinein beabsichtigt sind, um eine eventuell einzuhaltende notarielle Form zu beachten und eine daraus resultierende Nichtigkeit der Vertragsänderung zu vermeiden.

(6) Bei mehreren Käufern haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner

(7) Mehreren Verkäufern stehen die Ansprüche aus diesem Vertrag als Mitgläubigern zu.

Oftmals werden Kaufverträge mit mehreren Käufern oder Verkäufern geschlossen. In diesem Falle haften alle Käufer gesamtschuldnerisch auf den Kaufpreis.

### **Zwangsvollstreckungsunterwerfung**

#### § 12

#### Zwangsvollstreckungsunterwerfung

(1) Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden.

Bei privaten Verträgen muss ein Verkäufer gegen den Käufer auf Zahlung des Kaufpreises klagen, falls dieser nicht geleistet wird. Dies liegt daran, dass in einem solchen Falle nicht amtlich dokumentiert ist, ob überhaupt ein Kaufvertrag geschlossen wurde. Wenn also zum Beispiel der private Verkäufer eines gebrauchten Automobils den Kaufpreis fordern möchte, ist zunächst eine Klage notwendig. Etwas anderes gilt im Falle des Verkaufs einer Immobilie. Hier ist durch die notarielle Form bereits amtlich festgelegt, dass der Kaufvertrag geschlossen wurde. Aus diesem Grunde müssen der Abschluss des Vertrages selbst und die Höhe des Kaufpreises nicht mehr dem Gericht gegenüber bewiesen werden. Daher werden Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklauseln in Immobilienkaufverträgen aufgenommen, was dazu führt, dass der Verkäufer einer Immobilie für den Fall der ausbleibenden Kaufpreiszahlung direkt gegen den Käufer vollstrecken kann. Der Verkäufer muss also gegen einen Käufer, welcher den Kaufpreis nicht zahlen will, nicht mehr klagen, sondern kann direkt vollstrecken. Diese Regelungen sind in Kaufverträgen üblich und ausnahmslos enthalten. Der Käufer ist allerdings nicht schutzlos: Wenn sich zum Beispiel herausstellen sollte, dass der Verkäufer den Käufer arglistig getäuscht hat und der Käufer hat daher den Kaufpreis gemindert oder ist vom Vertrag zurückgetreten, kann der Käufer sich gegen die Zwangsvollstreckung mit einer so genannten Vollstreckungsgegenklage zur Wehr setzen.

### **Allgemeines**

#### **Rechtliche Hinweise**

Die Erschienenen wurden auf folgendes hingewiesen:

1. Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch über; dies setzt die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes voraus.
2. Die Beteiligten haften für die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten und teilweise auch für die Gerichtskosten gesamtschuldnerisch.

3. Die Kaufsache haftet unabhängig von der persönlichen Schuldnerschaft dinglich für die an die Stadt zu entrichtenden Erschließungskosten und sonstigen Anliegerkosten und öffentliche Abgaben.

4. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein; nicht beurkundete Abreden können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.

5. Eine Zahlung des Kaufpreises vor Eintragung einer Vormerkung, Sicherung der Lastenfreistellung und Erteilung der erforderlichen Genehmigungen erfolgt auf Risiko des Käufers.

Eventuell:

6. Dieser Vertrag ist bis zum Vorliegen der Verwalterzustimmung schwebend unwirksam. Bei der Abwicklung eines Vertrages, der der Zustimmung des Verwalters bedarf, kann es aufgrund der erforderlichen Überprüfung des Nachweises der Verwaltereigenschaft unter Umständen zu erheblichen Verzögerungen kommen.

Bei den rechtlichen Hinweisen handelt es sich nicht etwa um vertragliche Regelungen, sondern um Hinweise des Notars auf die zwingend gegebene Rechtslage, welche nicht geändert werden kann. Hier sind also keine Inhalte enthalten, über welche verhandelt werden könnte, sondern der Notar „belehrt“ nur über die Rechtslage. So ist der Hinweis enthalten, dass das Eigentum erst mit Umschreibung im Grundbuch übergeht. Dies ändert nichts daran, dass der Besitz entsprechend weiter oben enthaltener Regelung bereits mit Kaufpreiszahlung übergeht.

Die Haftung für Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, Erschließungskosten und sonstige öffentliche Abgaben ist im Kaufvertrag geregelt worden. Dies betrifft jedoch nur die Regelung der Kostentragung im **Innenverhältnis** zwischen den Beteiligten des Kaufvertrages. Im **Außenverhältnis** (also z. B. gegenüber dem Staat) kann eine Regelung zulasten des Staates selbstverständlich nicht getroffen werden. Wenn also zum Beispiel der Käufer nach dem Kaufvertrag die Grunderwerbsteuer zu tragen hat, diese jedoch nicht entrichtet, so kann das Finanzamt diese beim Verkäufer eintreiben und gegebenenfalls vollstrecken. Sofern der Verkäufer dann die Grunderwerbsteuer gegenüber dem Finanzamt geleistet hat, so kann dieser aufgrund der im Vertrag enthaltenen Regelungen die geleistete Grunderwerbsteuer vom Käufer zurück verlangen.

Der Notar hat das elektronische Grundbuch am \_\_\_\_\_ einsehen lassen.

Der Notar wird bereits vor Erstellung des Kaufvertragsentwurfes das Grundbuch elektronisch einsehen, um den Inhalt des Grundbuchs festzustellen. Dieser Inhalt wird dann im Kaufvertrag einleitend aufgeführt. Die Kaufvertragsparteien sind also abgesichert, dass der Grundbuchinhalt und hier bestehende Lasten, wie zum Beispiel Grundschulden, Wohnrechte, Nießbrauchrechte etc. bekannt sind. Am Tage der Protokollierung des Kaufvertrages wird der Notar sicherheitshalber noch einmal nachsehen, ob zwischenzeitlich noch andere Eintragungen erfolgt sind.

Der Notar sieht jedoch nicht das Baulastenverzeichnis ein, weil es sich hier um eine Grundlagen handelt, ähnlich wie technische Gegebenheiten und bestehende Mietverhältnisse. Bei dem Baulastenverzeichnis handelt es sich um ein Verzeichnis, welches beim Bauamt geführt wird. Dieses kann und sollte der Käufer vor Abschluss des Kaufvertrages selbst einsehen. Hierfür kann er sich vom Verkäufer eine Vollmacht geben lassen und dann persönlich beim Bauamt vorsprechen. Alternativ kann der Verkäufer vor Abschluss des Kaufvertrages auch schriftlich beim Bauamt eine Mitteilung anfordern, ob Baulasten eingetragen sind. Die dann erfolgende schriftliche Mitteilung des Bauamtes kann der Verkäufer dem Käufer übergeben. Das Baulastenverzeichnis ist ein Verzeichnis, in welchem das Bauamt Regelungen einträgt, welche die Grundstücke und das zu beachtende Baurecht oder Nachbarrecht betreffen. Wenn zum Beispiel eine Immobilie zu nah an ein Nachbargrundstück gebaut wurde und dadurch die Abstandsflächen von 3 m von einer Immobilie zum Nachbargrundstück nicht eingehalten wurden, dann muss die Immobilie auf dem Nachbargrundstück einen entsprechend größeren Abstand einhalten. Sind die Parteien beider Grundstücke hierüber einig, kann im Baulastenverzeichnis eine solche Abstandsbaulast eingetragen werden. Baulasten können also unter Umständen erheblich für den Wert einer Immobilie sein und sollten daher durch die Vertragsparteien vor Abschluss des Kaufvertrages geklärt werden.

In manchen Fällen ist auch eine elektronische Anfrage bezüglich eingetragener Baulasten möglich. Ein serviceorientiertes Notarbüro nimmt bei der Erstellung eines Kaufvertrages eine solche Einsicht, sofern technisch in der Region möglich, vor. Sofern keine Baulasten eingetragen sind, wird dies im Kaufvertrag mitgeteilt.

## **Kaufpreiszahlung, Kreditsicherung**

Hauptaufgabe des Notars ist sicherzustellen, dass keiner der Beteiligten **ungesicherte Vorausleistungen** erbringt. So soll der Kaufpreis erst gezahlt werden, wenn gesichert ist, dass der Käufer auch Erwerber wird. Umgekehrt soll eine Übergabe des Kaufgegenstandes nicht vor Kaufpreiszahlung erfolgen.

### ***Notaranderkonto***

Früher wurden Kaufverträge oftmals über Notaranderkonten abgewickelt. Dies ist heute nicht mehr zulässig von Ausnahmen abgesehen. Der Grund liegt darin, dass Kaufverträge auch ohne Notaranderkonten sicher gestaltet werden können und für Notaranderkonten zusätzliche Kosten entstehen, welche durch andere Vertragsgestaltungen vermieden werden können. (Hinzu kommt, dass in der Vergangenheit Fälle von Veruntreuung der auf Notaranderkonto liegenden Beträge zu beobachten waren, was ebenfalls dazu führt, dass Notaranderkonten zu vermeiden sind.)

Notaranderkonten sind noch zulässig, wenn zum Beispiel ein Erwerber aus dem Ausland eine Immobilie erwirbt. Wenn dieser eine Eigentumsvormerkung eingetragen bekommt und sich später herausstellt, dass die Firma tatsächlich in dieser Form nicht existiert, wäre die Vormerkung kaum noch löscherbar.

Ein anderes Beispiel für ein Notaranderkonto wäre, wenn sofortige Übergabe des Kaufgegenstandes gewünscht wäre. Dann könnte der Verkäufer durch Hinterlegung des Kaufpreises abgesichert werden. Eine sofortige Übergabe wäre dann für den Verkäufer ohne Risiko. Erst wenn alle Formalitäten abgewickelt sind, würde die Auszahlung des Geldes an den Verkäufer erfolgen.

Ebenfalls denkbar ist die Abwicklung über Notaranderkonto, wenn eine Immobilie sich in **Zwangsversteigerung** befindet. Denn bei einer laufenden Zwangsversteigerung wäre die Gefahr gegeben, dass der Käufer den Kaufpreis zahlt, die Zwangsversteigerung dennoch durchgeführt und die Immobilie durch eine dritte Person ersteigert wird. Der Käufer hätte in diesem Fall den Kaufpreis entrichtet und könnte nicht mehr Eigentümer werden. Im ungünstigsten Fall wäre das Geld verloren.

Sofern eine Abwicklung über Notaranderkonto erfolgt, wird die Kaufpreiszahlung an das Konto des Notars geleistet. Dieser wickelt den Vertrag ab und zahlt erst unter konkreten Bedingungen, welche im Kaufvertrag im Detail festgelegt sein müssen, den Betrag an den Verkäufer aus.

### ***Ablauf ohne Notaranderkonto, sog. Direktabwicklung***

Sofern der Kaufpreis ohne Notaranderkonto abgewickelt wird, erfolgt die Abwicklung in der folgenden Reihenfolge:

- Abschluss des Kaufvertrages;
- Eintragung der Eigentumsvormerkung;
- Einholung der Löschungsbewilligungen im Grundbuch abgesicherter Gläubiger des Verkäufers;
- Einholung der Vorkaufsrechtsverzichtes von Städten und Gemeinden;
- Einholung der Löschungsbewilligung eventuell zu löschender bestehender Rechte im Grundbuch;
- eventuelle Einholung erforderlicher Genehmigungen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Käufer den Kaufpreis entrichten, ohne das Risiko einzugehen, die Immobilie nicht lastenfrei zu erhalten. Der Notar schreibt den Käufer dann an und bestätigt die Lastenfreiheit, so dass der Kaufpreis direkt an den Verkäufer bzw. weitere Berechtigte aus dem Grundbuch überwiesen werden kann.

Erst danach erfolgt die Übergabe.

Der Käufer sollte daher ebenfalls vor dem Kauf den Inhalt des Grundbuchs prüfen um festzustellen, ob noch Rechte im Grundbuch vorhanden sind, welche zu löschen sind.

Im Einzelfall kann es auch erforderlich sein, die Zahlung des Kaufpreises von weiteren Fälligkeitsvoraussetzungen abhängig zu machen, wie zum Beispiel die vorherige Bestellung von Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte oder Wegerechte). Auch Überbaurechte können erforderlich sein.

Der Käufer muss sich daher im Vorfeld des Kaufvertrages Klarheit verschaffen, welche Bedingungen erfüllt sein müssen, um die Immobilie zweckentsprechend verwenden zu können. Wenn eine Immobilie erworben wird, welche nur mit einem Wegerecht oder Leitungsrecht sinnvoll genutzt werden kann und dieses kann aufgrund der Weigerung des Eigentümers des zu überquerenden Grundstücks nicht erhalten werden, könnte die Immobilie entwertet sein. Hiergegen kann sich der Käufer schützen, indem er die **vorherige** Bestellung entsprechender Rechte zur Grundbedingung macht: Ohne Vorliegen dieser Berechtigungen wird der Kaufpreis nicht gezahlt.

Ergänzt werden sollte der Vertrag dahingehend, dass auch ein **Rücktrittsrecht** besteht, wenn diese Voraussetzungen nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt sind. Geregelt werden sollte dann auch, ob Schadensersatzansprüche zum Beispiel durch den Verkäufer zu leisten sind oder ob dies gerade nicht der Fall sein soll, was in der Regel vereinbart wird. Es sollte dann jedoch festgehalten werden, dass der Verkäufer die Kosten des Vertrages trägt, die bis dahin entstanden sind.

### **Grundschulden**

In der absoluten Mehrheit aller Fälle zahlen die Käufer einer Immobilie den Kaufpreis nicht aus Eigenmitteln, sondern nehmen hierfür Kredite auf. Die Banken zahlen den Kredit wiederum erst aus, wenn diese über eine Sicherheit verfügen. In der Regel werden die Kaufgegenstände daher mit Grundschulden belastet.

Um die Bestellung einer Grundschuld für die Bank vor Kaufpreiszahlung zu erreichen, wird in Kaufverträgen eine Regelung aufgenommen, mit der sich der Verkäufer verpflichtet, die Eintragung von Grundschulden auf seinem Eigentum zuzulassen. Der Notar muss hierbei darauf achten, dass diese Grundschuld eintragung mit gewissen Sicherheitsmechanismen versehen wird. So will der Verkäufer weder persönlich für den Kredit des Käufers haften, noch will dieser, dass die Bank die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld einleitet, ohne den Kaufpreis gezahlt zu haben. Aus diesen Gründen werden verschiedene Regelungen in den Kaufvertrag aufgenommen:

- Der Verkäufer haftet nicht persönlich für die Ansprüche der Bank gegen den Käufer;
- Zweckbestimmungserklärungen welche zwischen dem Käufer und seiner Bank bezüglich des Kredites und der Grundschuld vereinbart werden, gelten erst nach Zahlung des Kaufpreises durch die Bank;
- die Bank darf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nur einleiten, wenn der Kaufpreis auch an den Verkäufer gezahlt wurde;
- die Grundschuld bleibt bestehen und Rechte hieran werden mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer übertragen.

Der Verkäufer geht mit der Grundschuldbestellung dennoch ein gewisses Risiko ein. Sollte nämlich der Käufer nach Grundschuldbestellung den Kaufpreis nicht entrichten und der Verkäufer daher vom Kaufvertrag zurücktreten, kann dieser zwar die Eigentumsvormerkung aufgrund entsprechender Vorkehrungen im Kaufvertrag durch den Notar löschen lassen, jedoch nicht die Grundschuld. Der Verkäufer muss in diesem Fall gegenüber der Bank des Käufers mitteilen, dass er vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und die Löschungsbewilligung der Grundschuld anfordern. Die Gläubigerbank ist zur Erteilung dieser Löschungsbewilligung verpflichtet, wenn der Kaufpreis noch nicht entrichtet wurde. Deutsche Kreditinstitute kennen ihre Pflichten und halten sich hieran. Problematisch wird es, wenn **Grundschulden für Privatpersonen** eingetragen werden

sollen. So wäre es denkbar, dass ein Käufer den Kaufpreis zum Teil über Privatpersonen finanzieren will. Wenn dann der Verkäufer vom Kaufvertrag zurücktritt und der Kreditgeber (Privatperson) weigert sich zur Bewilligung der Löschung der Grundschuld, müsste der Verkäufer die Privatperson auf Löschung der Grundschuld verklagen. Ein solcher Rechtsstreit wäre wegen der Höhe der Grundschuld (der Streitwert entscheidet über die Höhe der Gerichtskosten) sehr kostenintensiv und zeitaufwendig. Wenn im ungünstigsten Fall die Privatperson auch noch im Ausland lebt oder noch schlimmer die Grundschuld abgetreten hat, wird der Verkäufer diese kaum noch löschen können.

Die Grundschulden zur Abdeckung des Kaufvertrages sollten daher nur für Kreditinstitute eingetragen werden. Bei der Bestellung von Grundschulden zugunsten von Privatpersonen sollte der Vertrag vorsehen, dass zuerst der Kaufpreis auf das Notaranderkonto einzuzahlen ist. Erst nach Eingang des Geldes, wodurch der Verkäufer abgesichert wäre, darf die Grundschuld durch den Notar für eine Privatperson eingetragen werden.

## Übergabe des Besitzes

Nach Kaufpreiszahlung schließt sich die Übergabe des Kaufgegenstandes an. In zahlreichen Verträgen wird vorgesehen, dass die Übergabe am ersten des Folgemonats nach Kaufpreiszahlung erfolgt. Dies erleichtert die Abrechnung von Nebenkosten bei vermieteten Objekten, weil Verkäufer und Käufer nur monatsweise die Nebenkosten auseinanderrechnen müssen. Auch der Eingang der Mieteinnahmen ist leichter zu verteilen. Andererseits zahlt der Käufer ab Auszahlung des Kaufpreises die Zinsen an seine Bank. Es ist daher aus Sicht des Käufers immer von Vorteil, den Besitzübergang gleich am Tag nach Kaufpreiszahlung zu vereinbaren, um Mieteinnahmen taggenau vereinnahmen zu können.

Wie bereits dargestellt, ist Hauptstreitpunkt nach Abwicklung von Kaufverträgen das Vorliegen von **Mängeln**. Verkauft wird die Immobilie im Zustand vor Abschluss des Kaufvertrages. Die Unterschrift auf dem Kaufvertrag ist entscheidender Zeitpunkt. Der Verkäufer muss versteckte Mängel bis zu diesem Zeitpunkt mitteilen, sofern diese ihm bekannt sind oder ohne grobe Fahrlässigkeit bekannt sein müssen. Verschlechterungen am Kaufgegenstand **zwischen Kaufvertragsabschluss und Übergabe** gehen noch zulasten des Käufers. Ein eintretender Wasserschaden zum Beispiel nach Kaufvertragsabschluss und vor Übergabe ist durch den Verkäufer noch vor der Übergabe zu beseitigen. Andernfalls kann der Käufer den Kaufpreis zurückhalten oder Schadensersatz geltend machen. Die normale weitere Abnutzung ist jedoch nicht zu beseitigen.

Der Käufer einer Immobilie sollte also **bei einer Übergabe eine erneute Prüfung** des Kaufgegenstandes vornehmen, ob sich im Vergleich zur Besichtigung vor Kaufvertragsabschluss noch Schäden ergeben haben. Idealerweise sollte ein Übergabeprotokoll angefertigt werden, in welchem solche Schäden festgehalten werden. Eine Unterschrift des Verkäufers unter einem Übergabeprotokoll in dem neu hinzugetretene Mängel aufgeführt sind, ist an Beweiskraft vor Gericht später nicht zu übertreffen. Hierbei kann auch die Übergabe der Schlüssel und der jeweilige Zählerstand (Wasser und Gas etc.) festgehalten werden.

Sollte ein Übergabeprotokoll nicht geschlossen werden, empfiehlt sich die Sicherung der Beweise durch die Mitnahme eines Zeugen.

Sofern Mängel bestehen und der Verkäufer sich nicht bereit erklärt, diese zu beseitigen, hat der Käufer die folgenden Möglichkeiten: (folgendes Kapitel)

## Mangel, Beweissicherung, Beweislast

Zunächst sollte der Käufer einer Immobilie beim Vorliegen von Mängeln, egal ob diese zwischen Kaufvertrag und Übergabe neu entstanden sind oder bereits zuvor als versteckter Mangel vorhanden waren aber verschwiegen wurden, die **Beweise sichern**. Die meisten Rechtsstreitigkeiten entscheiden sich danach, wer über welche Beweise verfügt.

Vom Grundsatz her ist zunächst entscheidend, wer die so genannte **Beweislast** trägt. Grundsätzlich hat jeder die Aspekte im Rahmen eines Rechtsstreits zu beweisen, welche ihm günstig sind. Wenn also der Käufer behauptet, dass zwischen Kaufvertragsabschluss und Übergabe ein neuer Mangel entstanden ist, so muss der Käufer beweisen, dass dieser Mangel vorhanden ist. Der Verkäufer muss dann die ihm günstige Tatsache beweisen, dass dieser Mangel gegebenenfalls schon vor Kaufvertragsabschluss vorhanden war und damit nicht durch ihn zu beseitigen ist. Im Falle eines arglistig verschwiegenen versteckten Mangels muss der Käufer beweisen, dass der Mangel vorhanden ist und dass der **Verkäufer diesen Mangel kannte**. Letzteres ist in der Regel hoch problematisch.

Beweise für eine Kenntnis des Verkäufers von versteckten Mängeln ergeben sich manchmal aus Zeugenaussagen. Wenn beispielsweise Nachbarn bestätigen können, dass der Verkäufer „immer Probleme mit Feuchtigkeit im Keller“ hatte. In diesem Fall empfiehlt sich jedoch, die Aussage des Nachbarn als Zeugen schriftlich festzuhalten, damit dieser wenn in einem eventuellen Rechtsstreit Jahre später „plötzlich“ keine Erinnerung mehr vorhanden ist, auf dieses Schriftstück hingewiesen werden kann. Andere Fälle sind wenn zum Beispiel der Verkäufer selbst Firmen beauftragen wollte zur Beseitigung des Schadens und Kostenvoranschläge eingeholt hat. Es wird naturgemäß schwierig sein, diese Firmen zu finden.

Es gab auch Fälle, in denen andere Korrespondenz bekannt wurde, aus welcher sich ergibt, dass der Verkäufer selbst bezüglich verschiedener Mängel aktiv gewesen ist.

Bei verschwiegenen Baulasten zum Beispiel kann beim Bauamt angefragt werden, ob Korrespondenz hierzu bestand.

Die Kenntnis fehlender Baugenehmigungen ergibt sich aus den Bauantragsunterlagen des Verkäufers.

Mängel an Wohnungseigentumsobjekten ergeben sich manchmal aus Korrespondenz zwischen dem Verkäufer und dem Verwalter oder aus der Diskussion über Mängel am Gemeinschaftseigentum im Rahmen von Eigentümerversammlungen an welchen der Verkäufer anwesend war.

Man sieht hierbei, wie schwierig die Beweisführung für den Käufer sein kann, so dass der ideale Weg darin besteht, **vor Kaufvertragsabschluss** einen Sachverständigen die Immobilie prüfen zu lassen und **zur Übergabe** den Sachverständigen erneut hinzuzuziehen. Auf diese Weise hat man die Wahrscheinlichkeit unbekannter Mängel weitestgehend reduziert und sichert sich auch bezüglich nach Kaufvertragsabschluss und vor Übergabe neu hinzugetretener Mängel maximal ab. Hierdurch werden auch Beweise durch den Sachverständigen gesichert und gegebenenfalls haftet der Sachverständige ebenfalls, wenn dieser Fehler am Objekt übersehen hat, obwohl dies für einen Fachmann zu erkennen gewesen wäre.

## **Zahlungsverzug und Rücktritt**

Der Käufer schuldet die Zahlung des Kaufpreises mit Eingang der Fälligkeitsbestätigung durch den Notar. In der Regel ist vereinbart, dass der Käufer nach Eingang dieses notariellen Schreibens zwei Wochen Zeit hat, den Betrag zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs beim Verkäufer ist der Eingang auf dessen Konto maßgeblich. Der Käufer sollte im Falle der beabsichtigten Finanzierung des Kaufpreises über eine Bank daran denken, die hierfür notwendige Grundschuld unverzüglich zu bestellen. In der Praxis kommt es häufig vor, dass Käufer nach Unterzeichnung des Kaufvertrages das Thema etwas aus den Augen verlieren und erst kurz vor Kaufpreisfälligkeit die Grundschuld beim Notar bestellen. Der Notar muss dann die Grundschuld wiederum in das Grundbuch eintragen lassen, was einige Wochen in Anspruch nehmen kann. Hierdurch besteht die Gefahr von Verzögerungen und damit eines Zahlungsverzuges.

Im Falle eines Zahlungsverzugs kann der Verkäufer **Verzugsschäden** in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz geltend machen. Der Basiszinssatz wird zweimal im Jahr durch die Bundesbank neu festgelegt.

---

*Eine Seite im Internet, in welcher man Verzugsschäden taggenau berechnen kann finden Sie unter [www.basiszinssatz.info/Zinsrechner](http://www.basiszinssatz.info/Zinsrechner)*

---

Gefährlicher für den Käufer ist die Gefahr eines **Rücktritts** durch den Verkäufer. Im Falle des Zahlungsverzugs kann der Verkäufer – sofern im Kaufvertrag nichts abweichendes hierzu geregelt ist – Nachfrist setzen und danach vom Kaufvertrag zurücktreten. Der Rücktritt führt dazu, dass im weiteren Schritt in der Regel durch die im Kaufvertrag enthaltenen Regelungen die Eigentumsvormerkung durch den Notar gelöscht werden kann. Der Käufer wird die Immobilie nicht mehr erwerben können und der Verkäufer kann diese anderweitig veräußern. Sollte der Kaufpreis nun unter dem ursprünglichen Kaufpreis liegen, schuldet der Käufer Schadensersatz in Höhe der Differenz der beiden vereinbarten Kaufpreise, was schnell einige zigtausend Euro ausmachen kann. Hinzu kommen die Kosten des Notars, die bereits entstandenen Grundbuchkosten, eventuelle Kosten eines Rechtsstreits und im ungünstigsten Fall noch eine Vorfälligkeitsentschädigung des Käufers, wenn dieser bereits einen Kreditvertrag abgeschlossen hat und diesen nun kündigen muss.

## Die Kosten des Kaufvertrages und der Abwicklung

Die Kosten des Kaufvertrages werden in der Regel durch den Käufer getragen. Dies ist jedoch Verhandlungssache. Denkbar ist auch, die Kosten hälftig zu teilen.

Der Verkäufer trägt in der Regel die Kosten der Löschung eingetragener Rechte, da es nicht Sache des Käufers ist, ob der Verkäufer seinerzeit den Kaufpreis finanziert hat oder dies aus Eigenmitteln möglich war.

Weitere Kosten betreffen eine eventuelle Verwalterzustimmung. Diese können sowohl vom Verkäufer, als auch vom Käufer zu zahlen sein.

Auch eventuelle Maklerprovisionen werden oftmals im Vertrag in Form einer Maklerklausel geregelt.

Der Käufer sollte bei Maklerklauseln darauf achten, nicht etwa eine Zahlungspflicht des Verkäufers zu übernehmen („der Käufer trägt die Kosten des vom Verkäufer beauftragten Maklers.“), weil es sich dann um die Übernahme einer Pflicht des Verkäufers handeln würde, was einen Teil des Kaufpreises darstellen würde, was wiederum zur **Zahlungspflicht von Grunderwerbsteuer** führt.

Auch sollte der Käufer darauf achten, dass in einer Maklerklausel nur die grundsätzliche Pflicht zur Zahlung der Maklerprovision geregelt ist, nicht aber darüber hinaus auch ein direkter Anspruch des Maklers gegen den Käufer beinhaltet ist („...so dass der Makler hieraus einen **eigenen Anspruch** gegen den Käufer geltend machen kann.“). Denn in diesem Falle würde ein so genannter Vertrag zugunsten Dritter im Kaufvertrag geschlossen, wodurch zusätzliche Notarkosten entstehen würden.

---

*Ein Modul zur Berechnung der Notar- und Grundbuchkosten finden Sie auf unserer Homepage*

[www.Carsten-Wilke.de/notar-kosten.htm](http://www.Carsten-Wilke.de/notar-kosten.htm)

---

## Grundwissen Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) ist eine Steuer, die beim Erwerb eines Grundstücks oder Grundstückanteils anfällt. Sie wird auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes erhoben und ist eine Ländersteuer, die diese an die Kommunen weiterreichen können. Je nach Bundesland beträgt der Steuersatz zwischen 3,5 % und 6,5 % der Bemessungsgrundlage.

Voraussetzungen für die Grunderwerbsteuer sind:

- eine inländische Immobilie
- ein Erwerbsvorgang
- und ein Rechtsträgerwechsel.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 GrEStG nur Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen. Die einzelnen grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgänge sind in § 1 GrEStG bezeichnet. Der wesentlichste Vorgang hierbei ist der Kaufvertrag. Daneben ist aber zum Beispiel noch an die Zwangsversteigerung zu denken.

Die Grunderwerbsteuer knüpft an das Vorliegen eines rechtswirksamen Verpflichtungsgeschäfts an. Sie entsteht, wenn ein notarieller Vertrag vorliegt. Die Grunderwerbsteuer entsteht unabhängig davon, ob der Kaufpreis bereits entrichtet worden ist. Das Gleiche gilt für ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung eines Grundstücks begründet. Lediglich dann, wenn ein solcher Anspruch nicht existiert, stellt das Gesetz auf die Auflassung oder beim Zuschlag in der Zwangsversteigerung auf den hoheitlichen Eigentumsübergang ab. Die Abtretung des Meistgebotes bei einer Zwangsversteigerung unterliegt damit ebenfalls der Grunderwerbsteuer.

Darüber hinaus unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsgeschäfte, die nicht auf die Übertragung von Grundstücken, sondern von Anteilen an grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaften, gerichtet sind. Das Grunderwerbsteuergesetz fingiert in diesen Fällen den Übergang der Grundstücke der betreffenden Gesellschaft auf denjenigen Gesellschafter, der nach der Anteilsübertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile hält. In den Fällen des § 1 Abs. 2a GrEStG wird ein Grundstücksübergang von der (alten) Personengesellschaft auf eine neue Personengesellschaft unterstellt, wenn sich der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 95 % geändert hat.

Nicht zur Grunderwerbsteuerpflicht werden gerechnet:

- **Zubehör** i.S.d. § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB,
- aus dem Wohngeld gebildete **Instandhaltungsrücklagen**.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen (Inventar wie z. B. die miterworbene Einbauküche, sonstige Möbel, und alle weiteren Gegenstände die nicht fest mit dem Grund und Boden oder dem Gebäude verbunden sind).

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG wird auf Antrag die Steuerfestsetzung aufgehoben, wenn

- ein Kauf rückgängig gemacht wird, bevor das Eigentum am Grundstück auf den Erwerber übergegangen ist;
- die Rückgängigmachung durch Vereinbarung, durch Ausübung eines vorbehaltenen Rücktrittsrechts oder eines Wiederkaufsrechts innerhalb von zwei Jahren seit der Entstehung der Steuer stattfindet;
- die Vertragsbedingungen nicht erfüllt werden und der Erwerbsvorgang deshalb auf Grund eines Rechtsanspruchs rückgängig gemacht wird.

Steuersätze:

<b>Bundesland</b>	<b>Steuersatz nach Erhöhung im Ergebnis:</b>
Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	
Berlin	6,0 %
Brandenburg	5,0 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	5,0 %

Ausnahmen von der Besteuerung:

Häufig ist die Steuerfreistellung zwischen

- Verwandten in gerader Linie (Eltern an Kinder),
- unter Eheleuten,
- der Erwerb eines Grundstücks vom geschiedenen Ehegatten bei der Auseinandersetzung des Vermögens nach einer Scheidung,
- bei Rechtsgeschäften aus Anlass der Teilung eines Nachlasses.

§ 3 Nr. 1 GrEStG stellt schließlich den Erwerb eines Grundstücks steuerfrei, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 2.500 Euro nicht übersteigt.

## Index

- Bauträgervertrag** 5
- bewegliche Gegenstände 11
- Beweislast 26
- Beweissicherung 26
- Direktabwicklung 24
- Drohung 4
- Ehegatten 30
- Eigentumsvormerkung 19
- Erschließungsbeiträge 18
- Fälligkeit** 11
- Gemeinschaftsordnung 10
- Geschäftsunfähigkeit 4
- Grundbucheintragungen 18
- Grunderwerbsteuer** 28, 29
- Grundpfandrechte** 14
- Grundschnuldbestellungsformulare 7
- Grundschnulden 25
- Grundschnulden für Privatpersonen** 25
- Instandhaltungsrücklagen** 29
- Kaufpreisfinanzierung 14
- Kaufvertrag 4
- Kosten** 20
- Kosten des Kaufvertrages 28
- Kreditsicherung 24
- Löschungsbewilligungen 18
- Maklerklausel 28
- Maklerprovisionen 28
- Mangel 26
- Mängel an der Kaufsache 17
- Mietkauf** 5
- Mietverhältnisse 16
- Nichtigkeitsgründe 4
- noch zu vermessenden Teilfläche** 5
- Notar- und Grundbuchkosten 28
- Notaranderkonto 24
- Rücktritt 27
- Rücktrittsrecht** 25
- Schnwarzgeldvereinbarungen 4
- Sonderumlage** 16
- Steuerfreistellung 30
- Steuersätze 29
- Täuschung 4
- Teilbeiträge 6
- Teilfläche** 5
- Teilungserklärung 10
- Übergabe der Kaufsache 15
- Übergabe des Besitzes 26
- Verwalterzustimmung 10
- Verzugsschnäden** 27
- Vollmachten** 20
- Vorbefassungsvermerk 9
- Vorfälligkeitsentschnädigung 7
- Wucher 4
- Zahlungsabwicklung 14
- Zahlungsverzug 14, 27
- Zubehör** 29
- Zwangsversteigerung** 24
- Zwangs vollstreckungsunterwerfung 22