

ARNIM BUCK

Rechtsanwalt & Notar

Merkblatt

Der Immobilienkaufvertrag Was Käufer und Verkäufer wissen sollten

Stand: Oktober 2024

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorbemerkungen..... | 2 |
| 1. Die Vorbereitung der Beurkundung..... | 4 |
| Details zum Energieausweis..... | 9 |
| Details zur vollmachtlosen Vertretung..... | 10 |
| 2. Die Vertragsgestaltung..... | 11 |
| 2.1. Kaufpreiszahlung..... | 11 |
| 2.1.1. Fälligkeit..... | 12 |
| 2.1.1.1. Fälligkeitsdatum..... | 12 |
| 2.1.1.2. Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen..... | 12 |
| 2.1.1.3. Fälligkeitsmitteilung des Notars..... | 16 |
| 2.1.2. Anderkonto oder Direktzahlung?..... | 18 |
| 2.1.3. Häufig gestellte Fragen..... | 19 |
| 2.1.3.1. Soll der Verkäufer die im Grundbuch abgesicherten Gläubiger vorab selbst mit eigenem Geld ablösen?..... | 19 |
| 2.1.3.2. Soll der Käufer die Grundschuld des Verkäufers übernehmen, wenn die Parteien das gleiche Kreditinstitut haben?..... | 19 |
| 2.1.3.3. Stellt das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eine Wertminderung dar?..... | 20 |
| 2.1.3.4. Was ist, wenn der Berechtigte eines Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle den Rangrücktritt verweigert?..... | 20 |
| Ein Wirksamkeitvermerk als interessengerechte Lösung..... | 21 |
| 2.2. Der Zeitpunkt des Besitzübergang, der Nutzung, der Gefahr und der Lasten (Übergabe- und Verrechnungstag)..... | 22 |
| Sonderfall neu erstellte Eigentumswohnung..... | 23 |
| Grundsteuer..... | 24 |
| 2.3. Ausschluss der Mängelhaftung..... | 24 |
| 2.4. Baulast..... | 25 |
| Problemfall „Hinterliegergrundstück“..... | 26 |
| 2.5. Finanzierungsvollmacht..... | 27 |
| 2.6. Kosten..... | 27 |
| 3. Nach der Beurkundung..... | 30 |
| Meine Kontaktdaten..... | 31 |

Vorbemerkung

Ein Immobilienkaufvertrag muss notariell beurkundet werden, § 311 b Abs. 1 BGB. Der Gesetzgeber will, dass Käufer und Verkäufer als Parteien des Kaufvertrages rechtlich abgesichert werden. Deren Wille soll in juristisch korrekten Regelungen umgesetzt werden. Diese Aufgabe hat der **Notar** von Gesetzes wegen. Für die wirtschaftlichen Gesichtspunkte ist der Notar jedoch nicht zuständig. Das betrifft insbesondere die Angemessenheit des Kaufpreises und die Bonität des Vertragspartners.

Bei einem Immobilienkauf können nach Beauftragung des Notars **drei Phasen** unterschieden werden:

- Der Notar erstellt **nach Auftragserteilung** den Kaufvertragsentwurf. Basis für diesen Entwurf sind die ihm zur Verfügung gestellten Daten, siehe unten **Teil 1**. Nach Übersendung des Entwurfs können dem Notar Änderungswünsche mitgeteilt werden. In der Praxis hat sich ein Zug-um-Zug-System für die **Vertragsgestaltung** etabliert, siehe unten **Teil 2**. Keine Partei soll zu irgendeinem Zeitpunkt in eine ungesicherte Vorleistung gehen. Deshalb bauen die einzelnen Schritte des Vertragsentwurfs konsequent aufeinander auf.
- Im **Beurkundungstermin** findet der Kaufvertrag dann seine Endfassung, die von den Parteien und dem Notar unterschrieben wird. Der gesamte Text des Kaufvertrages ist vom Notar vorzulesen. Der Termin dauert erfahrungsgemäß ca. eine Stunde.
- **Nach Beurkundung** wickelt der Notar mit seinem Kanzleiteam den Kaufvertrag gemäß den getroffenen Vereinbarungen ab, siehe unten **Teil 3**. Die Abwicklung ist im Normalfall abgeschlossen, wenn der Käufer Eigentümer der gekauften Immobilie geworden ist (sog. Umschreibung im Grundbuch), und der Verkäufer den vollen Kaufpreis erhalten hat.

Soweit ich nachstehend zur besseren Lesbarkeit von z.B. „dem Käufer“ und „dem Verkäufer“ spreche, sind damit alle Geschlechter **m/w/d** gemeint – und eben auch mehrere Käufer und Verkäufer.

Bitte beachten

Sobald der Notar mit einer Beurkundung beauftragt wird, sind dafür später Gebühren zu zahlen. Das gilt auch bei einer **vorzeitigen Beendigung des Beurkundungsverfahrens** z.B. durch Rücknahme des Beurkundungsauftrags. Die Gebühren sind gesetzlich geregelt. Kostenschuldner ist in diesem Fall grundsätzlich der Auftraggeber.

Für weitere Informationen besuchen Sie bitte auch meinen Blog auf meiner **Website** unter <https://kanzlei-arnimbuck.de/blog/>

Haftungsausschluss

Bei der nachfolgenden Darstellung handelt es sich nur um allgemeine rechtliche Informationen, Grundsätze und Hinweise. Sie ersetzt in keinem Fall die juristische Beratung im Einzelfall. Sollte diese Publikation Links auf Webseiten Dritter enthalten, so übernehme ich für deren Inhalt keine Haftung, da ich mir diese nicht zu eigen mache, sondern nur auf deren Stand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung (Oktober 2024) verweise.

1. Die Vorbereitung der Beurkundung

Als Notar informiere ich mich unmittelbar nach Auftragserteilung im ersten Schritt über die zu verkaufende Immobilie, indem ich das **Grundbuch** einsehe. Das geschieht heutzutage grundsätzlich elektronisch; die Recherche ist dadurch sehr einfach geworden (z.B. in Schleswig-Holstein). Aus dem Grundbuch geht hervor, wer Eigentümer ist (Abteilung I des Grundbuches) und welche Belastungen bestehen (Abteilung II und III des Grundbuches).

In dem vor Ihnen liegenden Entwurf des Immobilienkaufvertrages habe ich diese Grundbuchangaben verarbeitet, ebenso im Regelfall die Antworten auf die Fragen aus meinem **Fragebogen** wie etwa die Daten der Kaufvertragsparteien, das Kaufobjekt, den Kaufpreis und den Übergabetermin. Offene Positionen sind im Entwurf mit *** gekennzeichnet – und diese Lücken sind spätestens bei der Beurkundung zu schließen.

Sofern Sie noch keinen Entwurf eines Kaufvertrages von mir bekommen haben, erhalten Sie bei mir auf Nachfrage (per E-Mail an: info@kanzlei-arnimbuck.de) den **Fragebogen**.

Wichtig für den Käufer!

Immobilienkauf durch mehrere Personen

Wenn Sie nicht alleine kaufen, sondern gemeinsam mit Ihrem Partner, können Sie dies in Bruchteilen, z.B. klassischerweise je zu $\frac{1}{2}$. Bei unterschiedlichen Eigenanteilen und/oder Beiträgen zur Kaufpreisfinanzierung können auch andere Quoten vereinbart werden. - Sie können auch in Gesellschaft bürgerlichen Rechts „eGbR“ erwerben. Käuferin wäre dann die Gesellschaft. Natürlich kommen auch andere Gesellschaftsformen in Betracht (z.B. Kauf durch eine GmbH). Ich empfehle dringend, dass Sie sich insoweit steuerlich und/oder gesellschaftsrechtlich beraten lassen.

Wichtig für den Käufer!

Wir wollen mit einer eGbR kaufen – wie geht das?

Sofern Sie als Gesellschafter einer bestehenden oder noch zu gründenden GbR erwerben wollen, beachten Sie bitte, dass diese GbR im Gesellschaftsregister vorab registriert sein muss; sie sollte bei Beurkundung des Kaufvertrages bereits eine eGbR sein. Seit dem 01.01.2024 ist nur noch eine im Gesellschaftsregister eingetragene GbR (deswegen „eGbR“) grundbuchfähig. Für weitere Informationen siehe meinen Blog-Artikel: <https://kanzlei-arnimbuck.de/4782/neues-gesellschaftsregister-seit-dem-01-01-2024/>

Alle Absprachen der Parteien sind zu beurkunden, damit der Vertrag wirksam ist. Wenn neben der Immobilie und deren wesentlichen Bestandteilen weitere Gegenstände (z.B. Einrichtungsgegenstände) mitverkauft werden sollen, teilen Sie mir dies bitte mit. Üblicherweise werden zumindest die vorhandenen **Brennstoffvorräte** abzüglich des Verbrauchs bis zur Übergabe mitveräußert. Diese mitverkauften Gegenstände sind einzeln aufzuführen, ggf. mit einem jeweils gesondert ausgewiesenem Kaufpreisanteil (z.B. ‚Einbauküche – Wert *** EUR‘). Handelt es sich um eine größere Zahl von **mitverkauften Gegenständen** (z.B. bei dem Verkauf einer möblierten Ferienwohnung das Inventar), empfiehlt sich das Anfertigen einer gesonderten Liste, die als **Anlage** zu dem Kaufvertrag genommen wird. Sollte das Finanzamt diese Werte akzeptieren, zahlt der Käufer darauf keine Grunderwerbssteuer.

Wichtig für den Käufer!

Akzeptiert meine Bank das gesonderte Ausweisen eines Kaufpreisteils für mitverkaufte bewegliche Gegenstände?

Der Käufer sollte unbedingt klären, ob sein finanzierendes Kreditinstitut mit einer solchen Absprache einverstanden ist. Denn das gesonderte Ausweisen von Kaufpreisteilen für bewegliche Gegenstände wie etwa eine Einbauküche kann sich aus Sicht der Bank auf den Beleihungswert negativ auswirken.

Sollte das Finanzamt die Wertangaben in der Urkunde für die mitverkauften Gegenstände nicht akzeptieren, ändert das nichts am Kaufpreis. Daher sind diese Wertangaben für den Verkäufer neutral. Der Käufer kann ein Rechtsmittel gegen den Grunderwerbssteuerbescheid einlegen, wenn er mit diesem nicht einverstanden ist. Auf die Einhaltung der Rechtsmittelfrist ist unbedingt zu achten.

Sofern eine Vertragspartei als **Unternehmer** handelt und die andere als Verbraucher („**Verbrauchervertrag**“), muss nach § 17 a Abs. 2 a Beurkundungsgesetz im Regelfall der Vertragsentwurf **mindestens 14 Tage** vor der Beurkundung zur Prüfung dem Verbraucher vorgelegt werden, d.h., frühestens am 15. Tag nach Übersendung des Entwurfs kann der Kaufvertrag als Verbrauchervertrag beurkundet werden, wobei der Entwurf den Parteien vom Notar direkt übermittelt werden soll.

Wichtig!

Brauche ich einen Dolmetscher?

Sollten Sie oder ein anderer Beteiligter nicht hinreichend der deutschen Sprache mächtig sein, erbitte ich rechtzeitig einen Hinweis. Es muss dann geklärt werden, wer während der Beurkundung die in deutscher Sprache formulierte Urkunde in die gewünschte Sprache des Sprachunkundigen übersetzt (Dolmetscher). Auf Wunsch kann eine schriftliche Übersetzung der von mir in deutscher Sprache verfassten Urkunde in die Muttersprache des betreffenden Beteiligten erfolgen. Der Dolmetscher darf nicht mit dem Sprachunkundigen verwandt oder verschwägert oder an der Urkunde beteiligt sein. In dem Interesse einer reibungslosen Beurkundung sollte rechtzeitig vor dem Beurkundungstermin der Dolmetscher beauftragt werden.

Auch wenn **körperliche Einschränkungen oder Behinderungen** bestehen, die die Wahrnehmung beeinträchtigen oder eine eigenhändige Unterschrift ausschließen, erbitte ich rechtzeitig Ihren Hinweis. Das Gleiche gilt für Anzeichen bzw. Vermutungen, die **gegen die Geschäftsfähigkeit** eines Beteiligten sprechen.

Wichtig!

Spätestens bei Übersendung des Vertragsentwurfs erhalten Sie von mir einen Fragebogen zum Geldwäschegesetz (GWG). Dieser muss mir vor der Beurkundung vorliegen (ebenso wie Ihre Steuer-ID). Sollte an dem Kaufvertrag eine Gesellschaft beteiligt sein, bin ich als Notar insbesondere verpflichtet, den wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und die Eigentums- und Kontrollstruktur zu dokumentieren und zu verwahren. Solange dies nicht erfolgt ist, kann ein gesetzliches Beurkundungsverbot bestehen. Daher ist es wichtig, dass jede Partei ihrer Informationspflicht nach dem GWG unverzüglich und ordnungsgemäß nachkommt.

Der **Beurkundungstermin** ist bitte mit meinen Notariatsmitarbeiterinnen und der anderen Vertragspartei rechtzeitig abzustimmen. Ist ein Makler beauftragt, kann diesem die Terminabsprache mit meiner Kanzlei überlassen werden.

Wenn im Zuge des Verkaufes Belastungen im Grundbuch gelöscht werden sollen, benötige ich vom Verkäufer spätestens bei der Beurkundung die ihm **vorliegenden Original-Löschungsbewilligungen**, auch die dazugehörigen **Grundschuldbriefe**. Schauen Sie bitte in Ihren Unterlagen nach. Sofern der Verkäufer keine im Besitz hat, werden die Löschungsbewilligungen von mir im Rahmen der Abwicklung der Urkunde von den Gläubigern angefordert. Der Verkäufer braucht in diesem Fall nicht mehr aktiv werden.

In vielen Fällen wird der Kaufpreis ganz oder teilweise über ein **Darlehen** finanziert. Die Absicherung des Kreditgebers (z.B. Bank, Sparkasse, Versicherung oder Privatperson) erfolgt mit Hilfe einer **Grundschuld**, die als sog. dingliches Sicherungsmittel im Grundbuch – dort in Abteilung III – zu Gunsten des Kreditgebers eingetragen wird. Bitte veranlassen Sie, wenn Sie der Käufer sind, ihren Kreditsachbearbeiter, die **Grundschuldbestellungsunterlagen** rechtzeitig vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellen – gerne direkt an mich (per E-Mail ist ausreichend). Dann kann die Grundschuld **im gleichen Termin**, d.h. direkt im Anschluss an den Kaufvertrag beurkundet werden, was Ihnen weiteren Aufwand ersparen kann. Liegen diese Unterlagen beim Beurkundungstermin des Kaufvertrages noch nicht vor, kann die Grundschuld problemlos in einem (möglichst zeitnahen) Folgetermin beurkundet werden. Erfahrungsgemäß sind Beurkundungen der Finanzierungsgrundschuld bis eine Woche vor dem vereinbarten Fälligkeitstermin ausreichend. Sollte es terminlich eng werden, kann durch mich als Urkundsnotar eine **Notarbestätigung** erstellt werden, um die rechtzeitige Auszahlung des Darlehens zum Fälligkeitstermin zu gewährleisten. Zum **Thema Grundschuld** siehe auch mein gesondertes **Merkblatt**.

Nach dem am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** kann nicht auf den **Energieausweis** verzichtet werden. Es gibt nur wenige Ausnahmen, wo er entbehrlich ist, z.B. bei den in § 2 Abs. 2 GEG aufgeführten besonderen Gebäuden oder bei Abrissimmobilien oder Kernsanierungen.

Details zum Energieausweis (§§ 79 ff. GEG)

Bei einem beabsichtigten Verkauf der Immobilie muss der Verkäufer grundsätzlich bereits in der (Online-)Immobilienanzeige zusätzlich diverse Pflichtangaben (u.a. über die Art des Energieausweises; Baujahr; Energieeffizienzklasse) machen (§ 87 GEG). Dem Kaufinteressenten muss spätestens bei der Besichtigung der Energieausweis oder eine Kopie **vorgelegt** werden (§ 80 Abs. 4 Satz 1 GEG). Unverzüglich nach Beurkundung des Kaufvertrages ist dem Käufer der Energieausweis im Original oder eine Kopie zu **übergeben** (§ 80 Abs. 4 Satz 5 GEG). Ein Verstoß gegen die vorgenannten Verpflichtungen kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld verfolgt werden (§ 108 GEG).

Wird ein älterer Energieausweis vorgelegt, ist auf die **Gültigkeit** zu achten. Diese beträgt maximal 10 Jahre (§ 79 Abs. 3 Satz 1 GEG).

Wichtig!

Denken Sie bitte daran, zur Beurkundung Ihren **Personalausweis** oder **Reisepass** mitzubringen. Als Notar fertige ich davon **Kopien**, wozu ich nach dem Gesetz befugt bin. Ferner benötige ich die **Steuer-ID** aller Parteien.

Wenn Sie persönlich nicht bei der Beurkundung anwesend sein können oder wollen, können Sie sich **vertreten** lassen:

- Entweder Ihr Vertreter weist im Beurkundungstermin seine Vertretungsmacht durch eine notariell beglaubigte oder die Ausfertigung einer beurkundeten Vollmacht (z.B. **Generalvollmacht** im Rahmen einer **Vorsorgevollmacht**) nach - oder

- Sie können an Ihrer Stelle einen Dritten als **vollmachtlosen Vertreter** an der Beurkundung teilnehmen lassen. Das kann im Einzelfall auch eine Mitarbeiterin aus meiner Kanzlei sein. Wenn das gewünscht ist, sprechen Sie bitte mich oder mein Team rechtzeitig an, damit wir die beste Lösung für Sie finden.

Aber Sie selbst können auch jemanden vertreten mittels einer Vollmacht - oder eben als vollmachtloser Vertreter. Dieser Fall kommt z.B. häufig bei Erbengemeinschaften vor, wo nicht alle Erben zum Beurkundungstermin erscheinen können oder wollen.

Details zur vollmachtlosen Vertretung

Wie läuft das ab? Hat sich eine Partei vollmachtlos im Beurkundungstermin vertreten lassen, ist diese Vertretung nachträglich durch **eine gesonderte Erklärung** des Vertretenen vor einem Notar seiner Wahl zu genehmigen, damit der Kaufvertrag wirksam zustande kommt („Nachgenehmigung“). Diese Nachgenehmigung muss **notariell beglaubigt** werden. Hierfür entstehen zusätzliche Kosten, die ich Ihnen auf Wunsch gerne mitteile. Im Kaufvertrag wird geregelt, wer diese Kosten tragen soll.

Wer in Erwägung zieht, sich vollmachtlos vertreten zu lassen, sollte dies rechtzeitig mit der anderen Partei besprechen. Nicht jeder Vertragspartner will das akzeptieren: Bei der zeitlich späteren Nachgenehmigung ist der vollmachtlos Vertretene auf seine Unterschriftsleistung vor einem Notar beschränkt. Er kann die Urkunde nur noch im Ganzen nachgenehmigen – oder seine Unterschrift verweigern. Bis dahin ist der Kaufvertrag schwebend unwirksam, § 177 Abs. 1 BGB. Der Nachgenehmigende ist daher „das Zünglein an der Waage“. Der Vertrag ist erst mit der Genehmigung wirksam.

Sofern Sie beabsichtigen, sich durch eine erteilte **Vorsorgevollmacht** in der Beurkundung vertreten zu lassen, bedenken Sie bitte, dass nicht jede Vollmacht für eine Vertretung in einem Immobiliengeschäft geeignet ist. Die Vollmacht muss mindestens notariell beglaubigt worden sein, d.h. rein privatschriftliche Vollmachten sind ungeeignet. Im Idealfall ist die Vollmacht vor einem Notar beurkundet worden – und sie enthält die Befugnis, Untervollmacht zu erteilen sowie die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Wichtig!

In jedem Fall bitte ich Sie, mir rechtzeitig vor der Beurkundung eine Kopie der Vollmacht zur Verfügung zu stellen, damit ich prüfen kann, ob die Vollmacht geeignet ist.

Wenn es zur Beurkundung kommt, muss der Bevollmächtigte die **auf ihn ausgestellte Ausfertigung** der **Vollmachtsurkunde** vorlegen. Eine Kopie ist nicht ausreichend. Falls es mehrere Bevollmächtigte gibt: Achten Sie bitte in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass das richtige Exemplar zum Beurkundungstermin mitgebracht wird.

2. Die Vertragsgestaltung

Der Immobilienkaufvertrag hat eine bestimmte Gliederung, die sich in der Praxis bewährt hat. Im nachfolgenden will ich einige wichtige Bestandteile dieses Vertrages für Sie erläutern:

2.1. Kaufpreiszahlung

Diese Klausel ist für die Parteien im Normalfall die Wichtigste. Dort steht, was die Immobilie kostet und wann der Käufer wem wieviel zu zahlen hat.

2.1.1. Fälligkeit

Der Kaufpreis wird bei Fälligkeit gezahlt. Die Fälligkeit ist in den meisten Fällen an ein bestimmtes Datum in der Zukunft und das Vorliegen von bestimmten, zwischen den Parteien vereinbarten Voraussetzungen geknüpft. Diese Konstruktion stellt sicher, dass der Käufer, wenn er den Kaufpreis zahlt, auch das Eigentum an dem Kaufgegenstand erhält.

Um welche Voraussetzungen geht es?

2.1.1.1. Fälligkeitsdatum

Erste Fälligkeitsvoraussetzung kann das Erreichen eines bestimmten Datums sein, auf das sich Verkäufer und Käufer verständigen. Die Bestimmung des konkreten Fälligkeitsdatums stellt das Wunschdatum für beide Parteien aus der heutigen Sicht dar, wobei folgendes von Ihnen berücksichtigt werden sollte:

- Wann steht dem Käufer das Geld für den Kaufpreis frühestens zur Verfügung?
- Wann kann der Verkäufer frühestens übergeben?

Zwischen Beurkundungstermin und dem gewünschten Fälligkeitstermin sollten mindestens vier Wochen liegen. Dabei handelt es sich um einen Erfahrungswert. Im Einzelfall kann eine längere Frist sinnvoll sein.

Alternativ kann auch eine Formulierung gewählt werden, die auf ein konkretes Fälligkeitsdatum verzichtet, sondern sinngemäß aussagt, dass der Kaufpreis innerhalb von z.B. sieben Tagen fällig wird, sobald der Notar das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bestätigt hat (siehe hierzu unten 2.1.1.2.)).

2.1.1.2. Weitere Fälligkeitsvoraussetzungen

Um den Käufer vor einer ungesicherten Kaufpreiszahlung zu schützen, wird der Kaufpreis erst fällig, wenn auch alle sonstigen zur Vertragsdurchführung erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen.

Im Regelfall muss

- zugunsten des Käufers eine **Eigentumsvormerkung** im Grundbuch eingetragen sein,
- geklärt sein, dass kein gesetzliches **Vorkaufsrecht** (z.B. der Stadt/Gemeinde) besteht,
- alle **Freistellungsunterlagen** (Löschungsbewilligungen) von im Grundbuch in Abt. III eingetragenen Gläubigern des Verkäufers vorliegen,
- alle erforderlichen **Genehmigungen** vorliegen und
- der Kaufgegenstand **geräumt** sein.

Bis auf die **Räumung** kümmere ich mich als Notar im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages um das Vorliegen dieser vorgenannten Voraussetzungen.

Vier der vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen sollen hier kurz näher erläutert werden:

- **Eigentumsverschaffungsvormerkung** (auch „Auflassungsvormerkung“ genannt): Diese ist für den Käufer vor Zahlung des Kaufpreises die entscheidende Absicherung, weil sie verhindert, dass der Verkäufer das Kaufobjekt mehrfach veräußert, nachträglich mit Grundschulden belastet oder ein Dritter das Kaufobjekt vor Eigentumsumschreibung pfändet. In der Insolvenz des Verkäufers verschafft sie dem Käufer das Recht, das Grundstück auszusondern. Daher ist die Eigentumsvormerkung für den Käufer grundsätzlich **unverzichtbar**. Es gibt nur wenige **Ausnahmen** (z.B. Kaufverträge unter nahen Verwandten (Eltern/Kind) oder mit der Stadt/Gemeinde auf Verkäuferseite). Bei Eigentumsumschreibung wird die Eigentumsvormerkung im Grundbuch wieder gelöscht. Die Eintragung und Löschung lösen jeweils Kosten beim Grundbuchamt aus.

- **Vorkaufsrechte:** Gerade diese Voraussetzung sorgt häufig für Verunsicherung, auch wenn die Wahrscheinlichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts äußerst unwahrscheinlich ist.

Zu den **öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten** gehören die **gemeindlichen Vorkaufsrechte** nach dem Baugesetzbuch (BauGB). In vielen Fällen sind diese ausgeschlossen, z.B. bei Wohnungseigentum oder Erbbaurechten. Auch beim Verkauf an Verwandte greifen sie nicht (§ 26 Nr. 1 BauGB). Als Notar frage ich bei der Gemeinde nach, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Die Gemeinde hat eine zwei monatige Ausübungsfrist. In den meisten Fällen erhält der Notar das sog. **Negativattest** von der Verwaltung innerhalb weniger Tage.

Weitere denkbare Vorkaufsrechte: Bei dem Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken kommt bei Flächen von über 2 ha ein Vorkaufsrecht nach dem **Reichssiedlungsgesetz** in Betracht, sofern die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zu versagen wäre. – In Schleswig-Holstein kommt ein Vorkaufsrecht nach § 50 **Landesnaturenschutzgesetz** hinzu, welches von dem zuständigen **Landesamt für Umwelt (LfU)** geprüft wird. Betroffen sind in der Regel nur Flächen in Natura 2000-Gebieten oder in deren unmittelbaren Nähe. In einem sog. Umweltatlas wird eine Negativkulisse zum Vorkaufsrecht gem. § 50 LNatSchG dargestellt, auf der alle nicht betroffenen Gebiete verzeichnet sind. Hier der Link: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/;jsessionid=BB6012F419F020C96F798D9309E06F61>.

Daneben gibt es **privatrechtliche Vorkaufsrechte**. An dieser Stelle will ich nur das gesetzliche Vorkaufsrecht des **Mieters** erwähnen (§ 577 BGB). Es kommt u.a. zum Tragen, wenn erst nach Anmietung Wohnungseigentum begründet wurde – und dann das Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Ist der Mieter erst nach Begründung des Wohnungseigentums (Beurkundung der Teilungserklärung und dessen Vollzug) eingezogen, spielt dieses Vorkaufsrecht keine Rolle.

- **Genehmigungen:** Es kann sich z.B. um Zustimmung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz handeln (siehe dazu auch unten unter „Kosten“) oder Genehmigungen des Betreuungs- oder Familiengerichts. Soweit ein Vertragspartner als vollmachtloser Vertreter Erklärungen abgegeben hat, ist die Genehmigung des Vertretenen abzuwarten. Bei dem Erwerb von **landwirtschaftlicher Fläche von über 2 ha** bedarf es der sog. **Grundstückverkehrsgenehmigung**.
- **Räumung:** Im Normalfall ist die Räumung vom Verkäufer geschuldet, wenn der Käufer einziehen oder an Dritte vermieten will. Davon kann freilich abgewichen werden, z.B. wenn Inventar übernommen wird oder der Verkäufer weiter in dem Haus als Mieter wohnen bleibt. In letzter Zeit häufen sich die Fälle, wo der Verkäufer nach seinem Belieben Inventar in dem Haus lassen darf – und der Käufer sich um die Entsorgung auf seine Kosten kümmert. Sollte das gewünscht sein, bitte ich rechtzeitig um einen Hinweis, damit eine entsprechende Klausel formuliert werden kann. Bitte prüfen Sie auch, was mit im Garten befindlichen Gegenständen wie etwa einem aufgestellten **Swimming Pool** passieren soll. Wird er übernommen oder muss er abgebaut werden? Ohne eine ausdrückliche Regelung müsste dieser vom Verkäufer vor Übergabe entfernt werden.

Wie Sie lesen können, gibt es im Rahmen der Fälligkeit viele Dinge zu beachten – und entsprechend Gelegenheiten, wo sich unvorhergesehene Zeitverzögerungen ergeben können. **Das kann dazu führen, dass das im Kaufvertrag vereinbarte (Wunsch-)Datum der Fälligkeit überschritten wird.**

Wichtig!

Vor allem Käufer sollten mit Zeitverzögerungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages rechnen. Das wirkt sich insbesondere aus, wenn sie beabsichtigen, die bislang bewohnte (Miet-)Wohnung zu kündigen oder das bisherige Eigenheim an Dritte zu verkaufen.

2.1.1.3. Fälligkeitsmitteilung des Notars

Wie gesagt, mit **Ausnahme der Räumung** prüfe ich als Notar, ob die neben dem Fälligkeitsdatum vereinbarten weiteren Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen. Wenn diese Frage uneingeschränkt zu bejahen ist, informiere ich hierüber die Parteien mittels der schriftlichen **Fälligkeitsmitteilung**.

Wichtig für Käufer!

Wenn die Fälligkeitsmitteilung dem Käufer vorliegt und – sofern geschuldet - der Kaufgegenstand geräumt ist, darf der Kaufpreis frühestens gezahlt werden – vorher nicht! **Jede eigenmächtige Abweichung davon bedeutet eine ungesicherte Vorleistung, die aus notarieller Sicht unbedingt vermieden werden sollte!** Wird davon eigenmächtig abgewichen, geschieht dies auf eigenes Risiko des Käufers.

Es gibt einen **Sonderfall**, bei dem von dem vereinbarten Fälligkeitstermin einvernehmlich abgewichen werden darf, ohne dass der Notar eingeschaltet werden muss: Die Fälligkeitsmitteilung des Notars liegt dem Käufer vor – und der Verkäufer hat bereits geräumt bzw. ist übergabebereit. Dann kann auch schon vorher gezahlt werden. Das sollte aber zwischen den Parteien abgestimmt werden.

Wichtig für den Verkäufer!

Verlängerung der Räumungsfrist – wie geht das?

Sollte der Verkäufer merken, dass er nicht zu dem vereinbarten Termin den Kaufgegenstand räumen kann (zum Beispiel, weil sich der Neubau seines Hauses verzögert), sollte unbedingt eine etwaige nachträgliche Einigung der Parteien hinsichtlich der Verschiebung des Fälligkeitstermins in einer Nachtragsurkunde beurkundet werden. Unterbleibt das, können sich daraus gravierende Nachteile insbesondere für den Verkäufer ergeben.

Damit der Käufer in jedem Fall genügend Zeit hat, nach dem Zugang der Fälligkeitsmitteilung den Kaufpreis zu zahlen, wird ihm eine **Zahlungsfrist** eingeräumt. Üblich sind **sieben Kalendertage**. Erst danach würde der Käufer in Verzug kommen. Der Käufer sollte sein finanzierendes Kreditinstitut fragen, ob diese sieben Kalendertage ausreichend sind.

Beispiel

Hierzu ein Beispiel zum besseren Verständnis: Als Fälligkeitsdatum wurde der 30.09. vereinbart. Genau an diesem Tag erreicht den Käufer die Fälligkeitsmitteilung (Einwurf in den Briefkasten). Jetzt hat er sieben Tage Zeit, um den Kaufpreis zu bezahlen, bevor er am achten Tag nach Zustellung in Verzug kommt (und Verzugszinsen schuldet).

Es kann sein, dass der Kaufpreis nicht nur in einer Summe an den Verkäufer, sondern ganz oder teilweise an dessen Gläubiger zu zahlen ist. **In der Fälligkeitsmitteilung des Notars erhält der Käufer die erforderlichen Informationen, an wen welche Teile des Kaufpreises zu zahlen sind, siehe dazu auch nachfolgend 2.1.2.).**

2.1.2. Anderkonto oder Direktzahlung?

Eine Zahlung des Kaufpreises bei Fälligkeit auf ein **Notaranderkonto** kommt heute nur noch in **absoluten Ausnahmefällen** vor. Es gibt bestimmte Sachverhalte, wo das Sicherungsinteresse einer Partei die Abwicklung über das Anderkonto erforderlich werden lässt (z.B. bei einem Verkauf von Wohnungseigentum unmittelbar nach der Teilungserklärung oder - ein Spezialfall - bei einem Verkauf durch den Nachlasspfleger für den unbekanntem Erben des verstorbenen Eigentümers). Notare sind verpflichtet, bei der Verwendung von Anderkonten gemäß dem Willen des Gesetzgebers sehr genau darauf zu achten, ob dies ausnahmsweise geboten ist. Ein Anderkonto löst zusätzliche Kosten und Gebühren aus.

Liegt kein solcher Ausnahmefall vor, erfolgt eine **Direktzahlung**, d.h. der Käufer und/oder dessen Kreditinstitut zahlen jeweils direkt an den Verkäufer oder dessen abzulösende Gläubiger.

Die Einzelheiten erfährt der Käufer wie gesagt aus der Fälligkeitsmitteilung des Notars. Dort steht zum Beispiel sinngemäß „Zahlen Sie einen Kaufpreisteil von X an die Bank Y und den Rest an den Verkäufer“. Die genaue Höhe der Teilzahlungen an die Gläubiger wird dem Käufer in der Fälligkeitsmitteilung exakt vorgeschrieben, so dass er weiß, wer von dem Kaufpreis welchen Anteil bekommt. Der Verkäufer wird hierüber von dem Notar informiert; er erhält von der Fälligkeitsmitteilung eine Abschrift.

Wichtig!

Es herrscht seit dem 01.04.2023 bei Immobilienkaufverträgen in der Regel ein **Barzahlungsverbot** (§ 16 a GWG). Das gilt auch für Kryptowährungen, Edelsteine und bestimmte Edelmetalle. Nach Zahlungseingang sind die Beteiligten verpflichtet, dem Notar durch Übersendung eines Kontoauszugs die unbare Zahlung des Kaufpreises nachzuweisen. Der Notar darf den Antrag auf Umschreibung erst stellen, wenn ihm ein schlüssiger Nachweis vorliegt. Ein Verstoß gegen das Barzahlungsverbot oder die Nachweispflicht ist vom Notar bei der zuständigen Behörde – der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (kurz: FIU) - zu melden.

2.1.3. Häufig gestellte Fragen

2.1.3.1. Soll der Verkäufer die im Grundbuch abgesicherten Gläubiger vorab selbst mit eigenem Geld ablösen?

Nein. Grundsätzlich erfolgt die Ablösung bestehender Grundpfandrechte durch den Kaufpreis. Der Verkäufer muss also nichts tun. Wenn der Verkäufer ausnahmsweise vorhat, seine Verbindlichkeiten vor Fälligkeit des Kaufpreises selbst zu tilgen, ist es unbedingt erforderlich, dass ich als Notar rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin informiert werde. Sonst kann es passieren, dass der Gläubiger eine Doppelzahlung erhält.

2.1.3.2. Soll der Käufer die Grundschuld des Verkäufers übernehmen, wenn die Parteien das gleiche Kreditinstitut haben?

Davon ist abzuraten. Auf Käuferseite sollte man Kosten, Nutzen und Risiken abwägen. Der Käufer erhofft sich von einer Übernahme regelmäßig eine Kostenersparnis. Bei genauer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass sich diese Hoffnung nicht erfüllt, d.h. die Löschung des alten Rechts und Eintragung eines neuen Rechtes nicht teurer ist. Sogar das Gegenteil ist in vielen Fällen der Fall (das ist von Experten ausgerechnet worden). Es gibt noch einen

weiteren Vorteil, wenn die bestehenden Grundschulden gelöscht werden, und der Käufer seine eigenen – neuen – Grundschulden eintragen lässt: Die neuen Grundschulden sind in jedem Fall nicht mit Rechten aus dem alten Vertragsverhältnis belastet bzw.

„kontaminiert“. In der Praxis kommt die Übernahme von Grundschulden daher so gut wie gar nicht mehr vor.

2.1.3.3. Stellt das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eine Wertminderung dar?

Das wird kontrovers gesehen. Es gibt Sachverständige, die ein Vorkaufsrecht nicht als wertmindernd ansehen (arg. kein wertbildender Faktor). Denn das Vorkaufsrecht berechtigt einen Dritten nur, in einen Vertrag als Käufer einzutreten. Banken sehen das häufig anders. Ein Argument ist die Mühsal, die aus dem Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall resultiert. Zudem ist der Käufer während der Ausübungsfrist im Unklaren, ob er den Kaufgegenstand bekommt. Eine Löschung eines solchen Rechts ist nur möglich, wenn der oder die Berechtigten zustimmen. Das wird nur selten gelingen. Muss das Recht im Grundbuch verbleiben, ist es zwingend zu beachten – und spielt auch bei der Eintragung der Finanzierungsgrundschuld eine Rolle, weil es im Rang vorgeht.

2.1.3.4. Was ist, wenn der Berechtigte eines Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle den Rangrücktritt verweigert?

Daraus könnte ein Dilemma entstehen: Der Berechtigte könnte argumentieren, dass im Falle der Verwertung der Grundschuld durch Zwangsversteigerung ein nachrangiges Vorkaufsrecht erlöschen würde (§§ 52 Abs. 1 Satz 2, 44 Abs. 1 ZVG). Die finanzierende Bank des Käufers wird hingegen auf den Vorrang bestehen: Sie kann nicht wissen, ob bei Bestellung der Grundschuld nicht schon der Verkaufsfall eingetreten ist. Wäre das der Fall, würde die Grundschuld keine Absicherung darstellen. Selbst wenn man das Risiko als gering bewertet – ein Restrisiko besteht. Und außerdem tendieren Banken dazu, Vorkaufsrechte als wertmindernd einzuordnen, siehe oben 2.1.3.3.). Beide Positionen wären nicht vereinbar. Das Ergebnis wäre, dass der Käufer nicht finanzieren könnte.

Ein Wirksamkeitsvermerk als interessengerechte Lösung

Es kann einen Ausweg geben, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind: Der Notar könnte im Grundbuch einen – nach überwiegender Auffassung kostenfreien - **Wirksamkeitsvermerk** bei der nachrangigen Grundschuld und dem Vorkaufsrecht zum Eintrag bringen. Mit diesem Vermerk würde der Berechtigte bestätigen, dass er der Grundschuld zustimmt und bislang kein Vorkaufsfall eingetreten ist.

Das würde Folgendes bedeuten: Das Vorkaufsrecht behielte seinen besseren Rang und kann bei einer Verwertung der Grundschuld nicht untergehen (arg. es fiel in das geringste Gebot, § 44 Abs. 1 ZVG); trotzdem könnte die Bank aus der nachrangigen Grundschuld im Krisenfall die Zwangsvollstreckung so betreiben, als existierte das Vorkaufsrecht nicht: Das Vorkaufsrecht wäre ausgeschlossen (§§ 1098 Abs. 1, 471 BGB) – und damit auch kein Störfaktor. Der Wirksamkeitsvermerk würde zudem der Bank das rechtsichere Entstehen der Grundschuld und deren dauerhaften Fortbestand garantieren.

Daher mein **Hinweis an den Käufer** einer Immobilie, in deren Grundbuch ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingetragen ist: Klären Sie bitte rechtzeitig mit Ihrer finanzierenden Bank, ob man dort den Nachrang oder zumindest meinen Lösungsvorschlag „Wirksamkeitsvermerk“ akzeptiert.

Bei einem **Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall** (= der Regelfall nach § 1097 BGB) stellt sich diese Diskussion nicht. Wird es nicht ausgeübt, kann es im Grundbuch gelöscht werden, so dass die finanzierende Bank ihren gewünschten Rang erhält.

2.2. Der Zeitpunkt des Besitzübergangs, der Nutzungen, der Gefahr und der Lasten (Übergabe- und Verrechnungstag)

Zumeist wird im Kaufvertrag vereinbart, dass einen Tag nach vollständiger Kaufpreiszahlung die Immobilie wirtschaftlich auf den Käufer übergeht („**Erst das Geld, dann die Ware.**“). Dieser Tag wird Übergabetag genannt. Der Verkäufer verpflichtet sich zur Räumung bis zum Übergabetag und muss dem Käufer die Übergabe des Vertragsobjekts im grob gereinigten Zustand („besenrein“) ermöglichen (**Besitzübergang**). Von diesem Zeitpunkt an hat der Käufer das Recht zur Benutzung der Immobilie bzw. zur Einziehung der Mieten, aber auch die Pflicht zur Tragung von **Kosten** und **Lasten** (Grundsteuer, Hausgeldumlage an den Verwalter, Verbrauchskosten etc.). Der Übergabetag ist meistens auch der **Verrechnungstag**. Der Käufer übernimmt ab diesem Stichtag die Verantwortung für das Objekt (Grundstück und Gebäude), sog. **Gefahrübergang**. Ihm obliegt auch die Entscheidung, ob und wie er die gekaufte Sache versichern will, siehe dazu nachfolgend die Ausführungen zur **Gebäudeversicherung**. Unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten gilt der Stichtag als Anschaffungszeitpunkt.

Zu dem Stichtag geht aber **noch nicht das Eigentum** auf den Käufer über. Das Eigentum erhält der Käufer erst, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird – das kann viele Wochen nach der Übergabe sein. Diese sog. **Umschreibung** nimmt das Grundbuchamt erst auf Antrag des Notars vor, wenn die Grunderwerbssteuer, der volle Kaufpreis und die Gerichtskosten gezahlt worden sind. Ferner müssen die Parteien dem Notar die unbare Zahlung des Kaufpreises nachweisen, z.B. durch Vorlage einer Bankbestätigung oder eines Kontoauszugs des Verkäufers. An dieser Stelle ist der Notar also auf die Mitwirkung der Beteiligten angewiesen. Die Zahlung der Grunderwerbsteuer wird durch die **Unbedenklichkeitsbescheinigung** des Finanzamtes nachgewiesen.

Die Übergabe von Besitz, Nutzen, Gefahr und Lasten unmittelbar nach Zahlung des Kaufpreises ist der Normalfall, der auch das Zug-um-Zug-Prinzip am besten abbildet. **Abweichungen** können individuell im Kaufvertrag vereinbart werden, so z.B. eine

verlängerte Nutzungsmöglichkeit des Hauses durch den Verkäufer. Aber auch zugunsten des Käufers käme die vorzeitige Gestattung, das Haus zu renovieren, als Variante in Betracht. Sollte so etwas gewünscht sein, bitte ich rechtzeitig um einen Hinweis, um den Kaufvertragsentwurf rechtzeitig ergänzen zu können.

Sonderfall neu erstellte Eigentumswohnung

In dem Sonderfall der neu erstellten Eigentumswohnung erfolgt vor Übergabe zunächst die **Abnahme** des Wohnungseigentums (Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum) durch den Käufer gemäß § 640 Abs. 1 oder 2 BGB. Sie ist auch **Fälligkeitsvoraussetzung** für die Zahlung des Kaufpreises. Normalerweise erfolgt die Abnahme in einem **gemeinsamen Ortstermin**, wo in einem Protokoll etwaige Mängel und ausstehende Leistungen dokumentiert werden. Nach Zahlung des Kaufpreises erfolgt in der Regel die Übergabe. Abnahme und Übergabe sind also völlig verschiedene Dinge.

Eine weitere Besonderheit bei dem Kauf einer neu erstellten Eigentumswohnung ist die Sachmängelhaftung, die sich bei Mängeln am Bauwerk nach §§ 633 ff. BGB, also nach Werkvertragsrecht richtet. Die Verjährungsfrist bei einem Bauwerk beträgt nach § 634 a BGB fünf Jahre.

Normalerweise geht die **Gebäudeversicherung** mit Umschreibung auf den Käufer als neuen Eigentümer über (§ 95 Versicherungsvertragsgesetz (VVG)). Ab dann ist der Käufer Vertragspartner der Versicherung. Schon ab dem **Stichtag** der Übergabe genießt er nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Versicherungsschutz, d.h. das fremde Sacherhaltungsinteresse des Käufers ist mitversichert. Daher empfiehlt es sich, dass der

Verkäufer zumindest erklärt, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses eine Gebäudeversicherung besteht. Daher sieht der Entwurf des Kaufvertrages vor, dass sich der Verkäufer zur Aufrechterhaltung einer bestehenden Gebäudeversicherung ausdrücklich verpflichtet. Für die Gebäudeversicherung gibt es für den Käufer ein **besonderes Kündigungsrecht**, das innerhalb eines Monats nach Umschreibung ausgeübt werden kann, § 96 VVG. Die Veräußerung ist dem Versicherer nach Beurkundung des Kaufvertrages **unverzüglich anzuzeigen**. Ansonsten besteht das Risiko, dass der Versicherer von der Leistung frei wird, wenn der Versicherungsfall später als einen Monat nach dem Verkauf eintritt.

Grundsteuer

Abschließend in diesem Abschnitt noch ein Hinweis zur **Grundsteuer**: Der Käufer, der unterjährig die Immobilie kauft, wird erst zum 01.01. des Folgejahres Steuerschuldner. Bis dahin ist Steuerschuldner der Verkäufer. Üblicherweise wird daher im Kaufvertrag vereinbart, dass **ab Besitzübergang** der Käufer den Verkäufer von weiteren Grundsteuervorauszahlungen im laufenden Kalenderjahr freizuhalten hat. Es muss die anteilige Verrechnung der Grundsteuervorauszahlung zwischen den Parteien erfolgen.

2.3. Ausschluss der Mängelhaftung

Beim Verkauf eines gebrauchten Grundbesitzes will der Verkäufer normalerweise nicht für den Zustand von Grund, Boden und des Gebäudes haften. Nur ausnahmsweise übernimmt er eine Beschaffenheitszusage oder Garantie. Der Ausschluss der Mängelhaftung erfasst auch **versteckte Mängel**. Der Verkäufer muss aber alle ihm bekannten Mängel der Immobilie von sich aus bekanntgeben, anderenfalls kann er wegen arglistigen Verschweigens haften (z.B. der Verkäufer verschweigt beim Verkauf, dass der Dachstuhl vor Jahren vom Holzbock befallen war, oder dass Asbest verbaut worden ist).

Der Verkäufer kann nach dem **Bundesbodenschutzgesetz** auch nach Eigentumsübergang für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen haften (§ 4 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (kurz: BBodSchG)). Voraussetzung für diese Haftung ist jedoch, dass dem Verkäufer die Altlast oder schädliche Bodenveränderung bekannt war oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Daher kann zur Klarstellung im Kaufvertrag die Erklärung des Verkäufers aufgenommen werden, dass ihm weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen noch ein Verdacht hierauf bekannt sind oder waren.

2.4. Baulast

Weitere Lasten für das Grundstück können sich aus dem bei der Bauaufsichtsbehörde geführten **Baulastenverzeichnis** ergeben, das von mir als Notar eingesehen werden kann (aber nicht muss). Für den Käufer ist eine Information hierüber empfehlenswert, denn eine in diesem Verzeichnis aufgeführte Baulast kann sich wertmindernd auswirken.

Was ist eine Baulast? Eine Baulast ist eine verwaltungsrechtliche Verpflichtung zu einem grundstücksbezogenen Tun, Dulden oder Unterlassen, die von der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Verwaltungsaktes im Baulastenverzeichnis eingetragen wird. Dies geschieht häufig im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung.

Hier einige Beispiele für eine Baulast

Sicherung der Zufahrt (Duldung der Anlegung, Unterhaltung und Nutzung einer Zufahrt durch den Eigentümer des hinteren Grundstücks); die sog. Vereinigungsbaulast zur Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken; die sog. Anbaubaulast bei Doppel- und Reihenhäusern; die sog. Abstandsbaulast; die Baulast zur Sicherung baurechtskonformer Verhältnisse nach Grundstücksteilung oder Grenzänderung; die Baulast zur Sicherung der Standfestigkeit; die sog. Leitungsbaulast für Trink-, Lösch- und Abwasser.

Solche Baulasten begründen **für den betroffenen Eigentümer** bestimmte **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen**. Aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde bieten Baulasten im Verhältnis zur zivilrechtlichen Dienstbarkeit den Vorteil der erleichterten Durchsetzbarkeit durch eine Ordnungsverfügung sowie erhöhte Rechtsbeständigkeit.

Ein privat-rechtlicher Nutzungsanspruch des begünstigten Grundstücks ist mit der Baulast nicht verbunden. Allein die Eintragung einer Baulast stellt keine privatrechtliche Sicherung dar. **Sie sollte daher stets durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch ergänzt bzw. gesichert werden.** Das Baulastenverzeichnis genießt – anders als das Grundbuch – keinen öffentlichen Glauben und weist auch kein Rangverhältnis zu den im Grundbuch eingetragenen Rechten auf.

Problemfall „Hinterliegergrundstück“

Gibt es für die Zufahrt zum Kaufgegenstand ein dingliches Wegerecht?

Es gibt immer wieder Grundstücke, deren **Zufahrt** über ein fremdes Grundstück erfolgt (**Hinterliegergrundstück**). Sollte ein Wegerecht an der Zufahrt für das Hinterliegergrundstück nicht dinglich im Grundbuch des vorderen Nachbarn abgesichert sein, empfiehlt es sich für den Verkäufer, zur gewissenhaften Vorbereitung des Verkaufs seines Hinterliegergrundstücks dieses Recht von dem Nachbarn bewilligen und in dessen Grundbuch eintragen zu lassen, auch wenn man sich mit den Nachbarn jahrzehntelang gut verstanden hat. Die Bewilligung muss notariell beglaubigt werden. Für den Kaufinteressenten (und in jedem Fall für dessen finanzierende Bank) wird das ein ganz entscheidender Punkt sein. Fehlt dies, ist es nicht auszuschließen, dass daran der Abschluss des Kaufvertrages scheitert.

Da der Käufer die Baulasten übernimmt, ist es aus meiner Sicht empfehlenswert, dass sich der Käufer über den Stand des Baulastenverzeichnisses vor Beurkundung informiert. Die Auskunft kann auch über mich als Notar eingeholt werden – und ist bei der Bauaufsichtsbehörde gebührenpflichtig. Wenn Sie dies wünschen, erbitte ich rechtzeitig vor der Beurkundung Ihren Hinweis und Ihre Zusicherung, die Kosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten teile ich Ihnen auf Anfrage mit.

2.5. Finanzierungsvollmacht

Die Kreditinstitute, die den Kaufpreis für den Käufer finanzieren, verlangen regelmäßig, dass der Käufer sich durch die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch absichert. In der Grundschuld erfolgt die Vollstreckungsunterwerfung (siehe hierzu auch mein **Merkblatt** zu dem Thema **Die Grundschuld**). Da der Kaufpreis normalerweise vor Eigentumsumschreibung zu zahlen ist und die Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch von der Zustimmung des (noch aktuellen) Eigentümers abhängig ist, ist der Käufer zwingend auf die Zustimmung des Verkäufers angewiesen. Der Verkäufer gestattet bei der üblichen Vertragsgestaltung die Belastung seines Grundbesitzes allein zur Finanzierung des Kaufpreises, sofern er nicht persönlich haftet und das abgesicherte Darlehen nur zur Kaufpreiszahlung verwendet wird. Zu diesem Zweck erteilt der Verkäufer dem Käufer eine Vollmacht, ihn bei der Grundschuldbestellung zu vertreten („**Finanzierungsvollmacht**“). Als Notar habe ich darauf zu achten, dass die Rechte des Verkäufers bei der Ausübung der Finanzierungsvollmacht und der Gestaltung der Grundschuldbestellungsurkunde gewahrt werden.

2.6. Kosten

Wer welche Kosten zu tragen hat, kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden. Üblicherweise werden die Vertrags- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer vom **Käufer** übernommen.

Der Verkäufer übernimmt normalerweise nur die Kosten der Löschung etwaiger Belastungen im Grundbuch, weil er für die Lastenfreiheit vertraglich einsteht. In Schleswig-Holstein beträgt die **Grunderwerbssteuer** seit dem 01. Januar 2014: 6,5% vom Kaufpreis (in Hamburg seit dem 01. Januar 2023: 5,5 %).

Kommen Käufer oder Verkäufer ihren jeweiligen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, greift diese **interne Vereinbarung** nicht, d.h. das Grundbuchamt, das Finanzamt oder der Notar können die Kosten vom anderen Vertragspartner verlangen. Denn von **Gesetzes wegen** haften beide Vertragsteile für sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag bei Notar, Gericht und Finanzverwaltung **gesamtschuldnerisch**.

Die **Notargebühren** und **Grundbuchkosten** bestimmen sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG). Diese Gebühren sind gesetzlich definiert. Es gibt auch keinen Mengenrabatt o.ä., wenn z.B. mehrere Grundschulden beurkundet werden.

Falls der Kaufvertrag durch einen **Makler** vermittelt wurde, vereinbart der Makler direkt mit den Vertragspartnern, wer seine Kosten trägt. Diese Vereinbarung geschieht heutzutage fast ausschließlich **außerhalb** der Urkunde. Wenn überhaupt, erhält die Urkunde insoweit nur einen klarstellenden Hinweis, der aber keine eigenen Rechte des Maklers begründet.

Bei der Veräußerung von **Wohnungseigentum** kann es erforderlich sein, dass der Verwalter zustimmt. Der Verwalter hat einen Beurteilungsspielraum – üblicherweise wird aber zugestimmt. Diese Zustimmungserklärung muss notariell beglaubigt werden. Der Verwalter wählt hierfür den Notar aus. Die Erklärung wird aber von dem Urkundsnotar des Kaufvertrages vorbereitet, um die Kosten geringer zu halten. **Grundsätzlich muss der Verwalter die Beglaubigungskosten tragen, weil er der Auftraggeber ist; der Verwalter erhält damit auch die Kostenrechnung des Notars.**

Der Verwalter kann sich diese Kosten jedoch von der Eigentümergemeinschaft erstatten lassen. Möglicherweise hat die Eigentümergemeinschaft hierzu einen Beschluss gefasst, dass diese Kosten alleine von dem veräußernden Eigentümer zu tragen sind. Dann könnte wiederum im Kaufvertrag vereinbart werden, dass der Käufer diese Kosten übernimmt – und diese der Eigentümergemeinschaft erstatten muss.

Last but not least

Der **perfekt** vorbereitete Kaufvertrag ist ein **Ideal**, welches stets von mir angestrebt wird, aber leider nur höchst selten erreicht werden kann: Die Parteien erscheinen beim Notar, der vorbereitete Vertragsentwurf wird vorgelesen – und ohne jede Änderung unterschrieben. Die Realität sieht anders aus. In fast allen Fällen werden noch in der Beurkundung letzte Änderungen, Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen. Das ist also ein normaler Vorgang auf dem Weg zur beurkundeten Endfassung.

3. Nach der Beurkundung

Als Notar habe ich unverzüglich nach der Beurkundung das **Finanzamt für Grunderwerbsteuer** zu informieren. Das gilt auch in den Fällen, wo eine Grundsteuer nicht anfällt (z.B. Verkauf Eltern an Kinder, siehe § 3 Ziff. 6 GrEStG).

Ich kümmere mich um das Vorliegen der **Fälligkeitsvoraussetzungen**, d.h., ich beschaffe die erforderlichen Genehmigungen (etwa die Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage) und der Erklärung zur Nichtausübung des Vorkaufsrechtes nach dem Baugesetzbuch. Ich veranlasse im Grundbuch die Eintragung der **Eigentumsvormerkung** und die **Eintragung von Grundschulden** zur Finanzierung des Kaufpreises.

Liegen alle vereinbarten Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises vor, informiere ich die Vertragspartner mit Hilfe der **Fälligkeitsmitteilung**. Nur die Tatsache der **Räumung** durch den Verkäufer, sofern geschuldet, überprüfe ich als Notar nicht.

Sobald der **unbare Eingang des Kaufpreises** vom Verkäufer oder der Bank, deren Grundschuld abzulösen ist, und die Zahlung der Grunderwerbsteuer durch Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung nachgewiesen wurden, beantrage ich beim Grundbuchamt die Umschreibung des Eigentums auf den Käufer.

Mit **Umschreibung** ist der Kaufvertrag grundsätzlich endgültig abgewickelt.

Ich hoffe, die vorstehenden Informationen sind für Sie hilfreich gewesen. Für weitere Erläuterungen stehen mein Team und ich gerne zur Verfügung – selbstverständlich auch während der Beurkundung.

Mit freundlichen Grüßen

Arnim Buck

Rechtsanwalt und Notar (Amtssitz Bargteheide)



Meine Kontaktdaten

info@kanzlei-arnimbuck.de

www.kanzlei-arnimbuck.de

Rathausstraße 14 (mit Fahrstuhl)
22941 Bargteheide

Telefon: 04532/505940

Fax: 04532/5059419

©2024 Arnim Buck – Alle Rechte vorbehalten